

Toelichting

bestemmingsplan “Hof van Bernardus”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2015-01-27
Plan identificatie:	NL.IMRO.0744.BPhofvanbernardus-VS01

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

www.schoenmakersadvies.nl

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'Hof van Bernardus'

Opdrachtgever: A. Oomen
Dorpsstraat 71d
5113 TD Ulicoten

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

*Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl*

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 121160

Rapportnummer 121060.01

Datum: 27 januari 2015

Status: Vastgesteld

Voorontwerp: --

Ontwerp: --

Definitief: --

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	Beschrijving plangebied	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	7
2.4	Verkeer	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	8
3.1	Europees- en rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid.....	13
3.5	Conclusie.....	16
Hoofdstuk 4	Planuitgangspunten	17
4.1	Ruimtelijke structuur	17
4.2	Functionele structuur	17
4.3	Milieuaspecten	17
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	27
5.1	Stedenbouwkundig ontwerp	27
5.2	Beeldkwaliteitplan	27
5.3	Bouwplan	27
Hoofdstuk 6	Juridisch aspecten	29
6.1	De bestemmingen	29
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	30
7.1	Economische uitvoerbaarheid	30
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30

Bijlagen:

1. Wateradvies, waterschap Brabantse Delta, 13 maart 2014.
2. Vooroverlegreactie, provincie Noord-Brabant, 12 maart 2014.
3. Nota zienswijze bestemmingsplan Hof van Bernardus, 14 juli 2014.

Afzonderlijke bijlagen:

1. Archeologisch onderzoek.
2. Verkennend bodemonderzoek nabij het Kerkepad te Ulicoten, 18 december 2013.
3. Akoestisch onderzoek Horecalawaai, 08 januari 2015.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doel

Tussen de Dorpsstraat en de Bernardusstraat in Ulicoten ligt een onbebouwd binnenterrein, wat bereikbaar is via het Kerkepad. De heer A. Oomen, eigenaar van het perceel, is voornemens om op voorgestane locatie woningbouw te realiseren. Daarnaast krijgt horecagelegenheid De Kneut de mogelijkheid om op hun perceel een parkeerterrein aan te leggen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partiel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Ulicoten. Ulicoten maakt deel uit van de gemeente Baarle-Nassau, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente BLE, sectie A, nummer 4175. In figuur 1 en 2 wordt het plangebied aangegeven.



Figuur 1: luchtfoto met daarop de planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is momenteel het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 18 oktober 2001 door de gemeenteraad vastgesteld en op 4 juni 2002 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

In het vigerende bestemmingsplan is de locatie bestemd tot de bestemming 'Woondoeleinden'. De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, openbare groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen. Het realiseren van nieuwe hoofdgebouwen is binnen de bestemming niet toegestaan, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft welke niet leidt tot

woningvermeerdering. Er zijn geen bevoegdheden opgenomen die het realiseren van nieuwbouwwoningen op de planlocatie mogelijk maken.

1.4 Leeswijzer

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



Figuur 2: Topografische kaart met daarop de planlocatie

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Beschrijving plangebied

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Ulicoten behoorde op kerkelijk gebied eerst tot de parochie Baarle. Het verloop van de lokale kerkgeschiedenis werd sterk bepaald door een grote drang naar zelfstandigheid. Die werd in 1803 verworven bij de oprichting van een eigen parochie.

Na de Franse inval in de Zuidelijke Nederlanden (1794) werd de grenskapel gesloten. De Middeleeuwse kapel op Bataafs grondgebied (in de dorpskom) werd opnieuw voor de katholieke eredienst in gebruik genomen. Laatstgenoemde kapel werd tot parochiekerk verheven nadat dorpelingen een verzoek tot kerkelijke afscheiding hadden ingediend omdat Baarle-Hertog en Ulicoten tot een verschillend bisdom gingen behoren. Op 9 november 1803 werd het verzoek ingewilligd en Bernardus werd de officiële patroonheilige.

De parochie Ulicoten wordt begrensd door de Oude Bredasebaan, de Franse Baan, de Hoogstratensebaan tot aan Baarlebrug, het Merkske stroomafwaarts, de rijksgrens met België en de gemeentegrens met Chaam.

2.1.3 Plangebied Hof van Bernardus

Het plangebied is in de kern van het dorp Ulicoten gelegen en vormt een binnenterrein tussen de Dorpsstraat, de Bernardusstraat en het Kerkepad. Het plangebied is omsloten door achtertuinen van de woningen en enkele bedrijven aan de omliggende straten.

Momenteel is de planlocatie een braakliggend terrein wat voorheen in gebruik was als paardenweide. De planlocatie wordt nu gebruikt ten behoeve van opslag en stalling alsmede voor bevoorrading van café De Kneut aan de Dorpsstraat.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is omsloten door achtertuinen van de woningen en enkele bedrijven aan de omliggende straten. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit een of twee bouwlagen met een kap.

2.3 Functionele structuur

In de omgeving van het plangebied Hof van Bernardus komt voornamelijk de functie wonen voor. Aangrenzend aan het plangebied is de horecaonderneming, café De Kneut aan de Dorpsstraat 79. Het plangebied is momenteel in gebruik als braakliggende terrein wat voorheen in gebruik was als paardenweide.

2.4 Verkeer

2.4.1 Verkeersstructuur

De planlocatie is bereikbaar via het Kerkepad aan de oostzijde. Het Kerkepad vormt de verbindingsweg tussen de Dorpsstraat en de Bernardusstraat. Het Kerkepad is een eenrichtingsweg van de Dorpsstraat naar de Bernardusstraat. Verkeer vanaf de locatie dient daarom gebruik te maken van de route Kerkepad – Bernardusstraat.

2.4.2 Parkeren

Aan de oostzijde van de locatie is een parkeerterrein gelegen wat gebruikt wordt door de naburige woningen. De parkeerplaats maakt geen onderdeel uit van de planlocatie. De toegangsweg vanaf het Kerkepad is opnieuw ingericht, waarbij de schuinparkeervakken vervangen zijn door langsparkeren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak 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.

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.

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

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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 voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

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

3.1.3 *Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. De gemeente Baarle-Nassau heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder 3.3.8.

3.1.4 Water

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.

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.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling'

Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is deel A en B van de Interimstructuurvisie vervangen. Deel C (ontwikkelingsprojecten West-Brabant) blijft wel in stand.

Deel C heeft geen betrekking op de planontwikkeling Hof van Bernardus te Ulicoten.

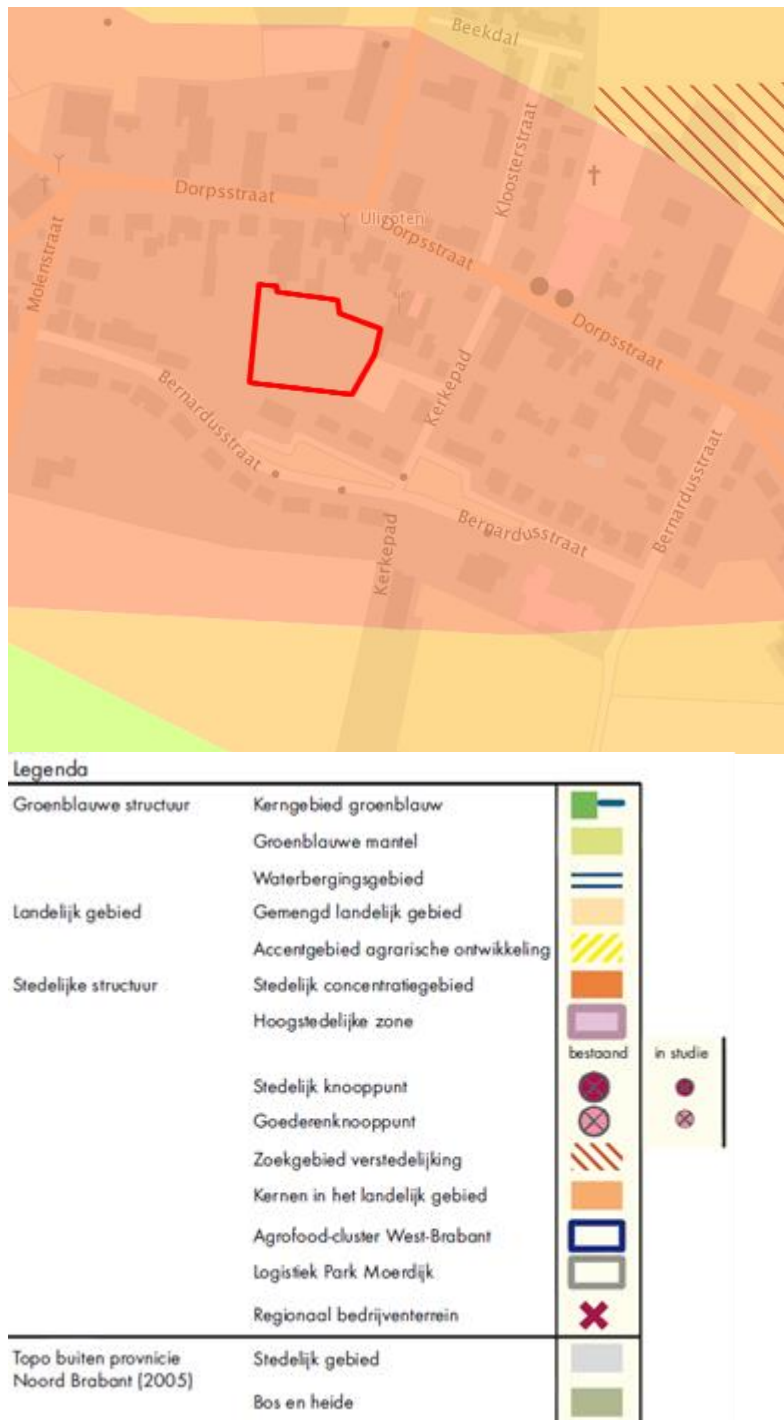
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (SVRO) in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid 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 vijf 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. Ordenen
De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.
3. 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.

4. 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.
5. 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.



Figuur 3: Uitsnede Structurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

Uit figuur 3 blijkt dat het plangebied gelegen is in de stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied.

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 in de stedelijke structuur 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 kennisclusters

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 provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Binnen het plangebied vindt inbreiding plaats van bebouwing in het bestaand stedelijk gebied. Vanuit het oogpunt zorgvuldig ruimte is dit een gewenste ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied Hof van Bernardus past binnen de beleidskaders van de svro van de provincie Noord-Brabant.

3.2.3 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart treedt deze in werking.

In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Uit figuur 5 blijkt dat de planlocatie gelegen is in de structuur: Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.

In het bestaand stedelijk gebied is het uitsluitend mogelijk om in een stedelijke ontwikkeling te voorzien. 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.



Figuur 4: Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling, Verordening ruimte 2014

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

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Verordening ruimte 2014.

Op basis van artikel 34.4 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. Op grond van deze afspraken mag de gemeente Baarle-Nassau voor de periode van 2012 t/m 2022 zo'n 180 nieuwe woningen bijbouwen.

Dit aantal heeft de gemeente als volgt opgebouwd:

<i>Kern Baarle-Nassau</i>	
Voormalige scholenlocatie	36 (in uitvoering)
Sportlaan/Reigerlaan	10 (in uitvoering)
Ambtswoning	12 (in uitvoering)
Ruimte voor Ruimte Nassaulaan (reguliere kavels)	8 (deels in uitvoering)
Limfa-terrein e.o. (deelplan Bar-le-Duc)	70
CPO Parallelweg	30
Woonzorgcomplex Janshove	25 (plus extramuralisatie)
Kleinere inbreidingslocaties	4
<i>Kern Ulicoten</i>	
Hof van Bernardus	12
Maaijkant 2 ^e fase	15
TOTAAL	222 woningen

Daarnaast kent de gemeente nog twee Ruimte voor Ruimte projecten:

Ruimte voor Ruimte Nassaulaan (Baarle-Nassau)	20 (in uitvoering)
Ruimte voor Ruimte Dorpsstraat (Ulicoten)	8

De gemeente is zich er van bewust dat de planning nog boven de prognoses ligt en dat er een taakstelling ligt in het terugbrengen van de plancapaciteit. Eerder heeft de gemeente al twee locaties van in totaal 45 woningen in tijd uitgesteld tot na 2022 en wordt gewerkt om een bouwmogelijkheid van 50 appartementen terug te

brengen naar enkele grote villa's. Op deze wijze is al meer grip gekomen op de woningbouwplanning. Nog niet alle hier voor opgesomde plannen zijn onderdeel van harde bestemmingsplan capaciteit, wat ruimte biedt voor het bijsturen van de plan capaciteit.

Onderhavig plan is gelegen in de kern Ulicoten. De laatste woningbouwlocatie van enige omvang in Ulicoten is in 2007 afgerond. Sindsdien zijn slechts enkele woningen bijgebouwd. Het nu voorliggende plan Hof van Bernardus is al sinds 2001 onderdeel van de woningbouwplanning van de gemeente. De kern Ulicoten kent twee woningbouwlocaties: Hof van Bernardus en Maaijkant 2^e fase. Voor Maaijkant 2^e fase worden twee agrarische bedrijven uitgeplaatst. Om deze verplaatsing mogelijk te maken ontwikkelt de provincie Noord-Brabant in het lint van de Dorpsstraat 8 Ruimte voor Ruimte kavels. De verwachting is dat de woonwijk Maaijkant 2^e fase medio 2016 gerealiseerd kan worden. Het plan Hof van Bernardus zal in de tussentijd de behoefte aan woningen in Ulicoten kunnen opvangen. Het richt zich op betaalbare woningen om daarmee starters in de kern een kans te geven, maar het plan is flexibel opgesteld, zodat ook andere woningtypes op kleine kavels mogelijk zijn.

Het plan Hof van Bernardus is onderdeel van en passend binnen de gemeentelijke woningbouwplanning en sluit aan op de behoefte van de kern Ulicoten en op de andere daar beschikbare woningbouwlocatie.

Artikel 3.1.2 onder c Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Ja, er is binnen Ulicoten en omgeving behoefte aan goedkope woningen. Zie ook hierboven de afspraken uit het regionaal overleg.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het plan Hof van Bernardus voorziet in goedkope woningen binnen het bestaand stedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de 'Ladder van duurzame verstedelijking'. Binnen het plangebied is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten

Het Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten is in nauwe samenwerking met de inwoners /verenigingen en het Instituut voor advies, onderzoek en ontwikkeling in Noord-Brabant (PON) opgesteld. Zij hebben gezamenlijk dit ontwikkelingsdocument opgesteld om een leefbare toekomst van Ulicoten veilig te stellen. Het Dorpsontwikkelingsplan is een door de gemeenteraad van Baarle-Nassau vastgesteld beleidsdocument.

Het rapport behandelt thema's als wonen, leefbaarheid, sociale aspecten etc. De vertaling van de uitwerking van de thema's vindt plaats door het benoemen van actiepunten. Betreffende het thema wonen is de 'Zorg voor continuïteit in de woningbouw' als actiepunt benoemd. Hierbij is het doel zorgen dat in Ulicoten meer en continu woningen worden gebouwd vooral voor de doelgroepen starters en senioren.

De beoogde ontwikkeling Hof van Bernardus draagt bij aan de continuïteit van de woningbouw in Ulicoten, de beoogde woningen verhoudt zich tot de doelgroep starters en senioren.

3.3.2 Woonvisie 2007-2016

Het is de ambitie van de gemeente Baarle-Nassau om de visie op het wonen geen lange termijnplan te laten zijn. De visie is op de uitvoering gericht en zal ervoor moeten zorgen dat beleid en activiteiten van betrokken partners op elkaar zijn afgestemd en daadkrachtig worden opgepakt. De visie bevat een uitvoeringsprogramma welke dient als het spoorboekje van het wonen voor de gemeente Baarle-Nassau in de komende 5 jaren. Via prestatieafspraken, regelmatig overleg met corporaties en andere partijen en evaluatie van beleid hoopt de gemeente dit te bereiken.

De gemeente Baarle-Nassau zet in op de realisatie van 420 woningen in de periode 2007-2016. De volgende doelgroepen van beleid zijn aangegeven met de woonopgaven die hierbij horen.

Kansen voor mensen met lage inkomens

Woonopgaven

1. Afspraken maken over de minimale omvang en samenstelling van de kernvoorraad.
2. Samenstelling van de voorraad beter aan laten sluiten op de wensen: voor ouderen (met lage inkomens) geschikte woningen onder andere door nieuwbouw.
3. Overgaan tot verkoop van een aantal huurwoningen en inkomsten inzetten voor nieuwbouw huurwoningen.

Ouderen

Woonopgaven

1. Nultredenwoningen in de huursector en bij voorkeur levensloopbestendig bouwen in de koopsector.
2. Faciliteren 'Blijvend thuis in eigen huis'.

Starters

Woonopgaven

1. Voor de langere termijn (2007-2016) een doorstroming gericht woningbouwprogramma realiseren.
2. Voor de korte termijn (2007-2016) nieuwbouw realiseren die in trek is bij starters en jonge gezinnen, met name betaalbare koopwoningen tot maximaal € 200.000 à € 235.000.
3. Bijzondere aandacht voor starters in de uitgifte van bouw kavels en koopwoningen.
4. Verkoop van huurwoningen, eventueel onder MGE.
5. Bouw van 25 extra starterswoningen in de eerstvolgende 5 jaar.

Jonge doorstromers

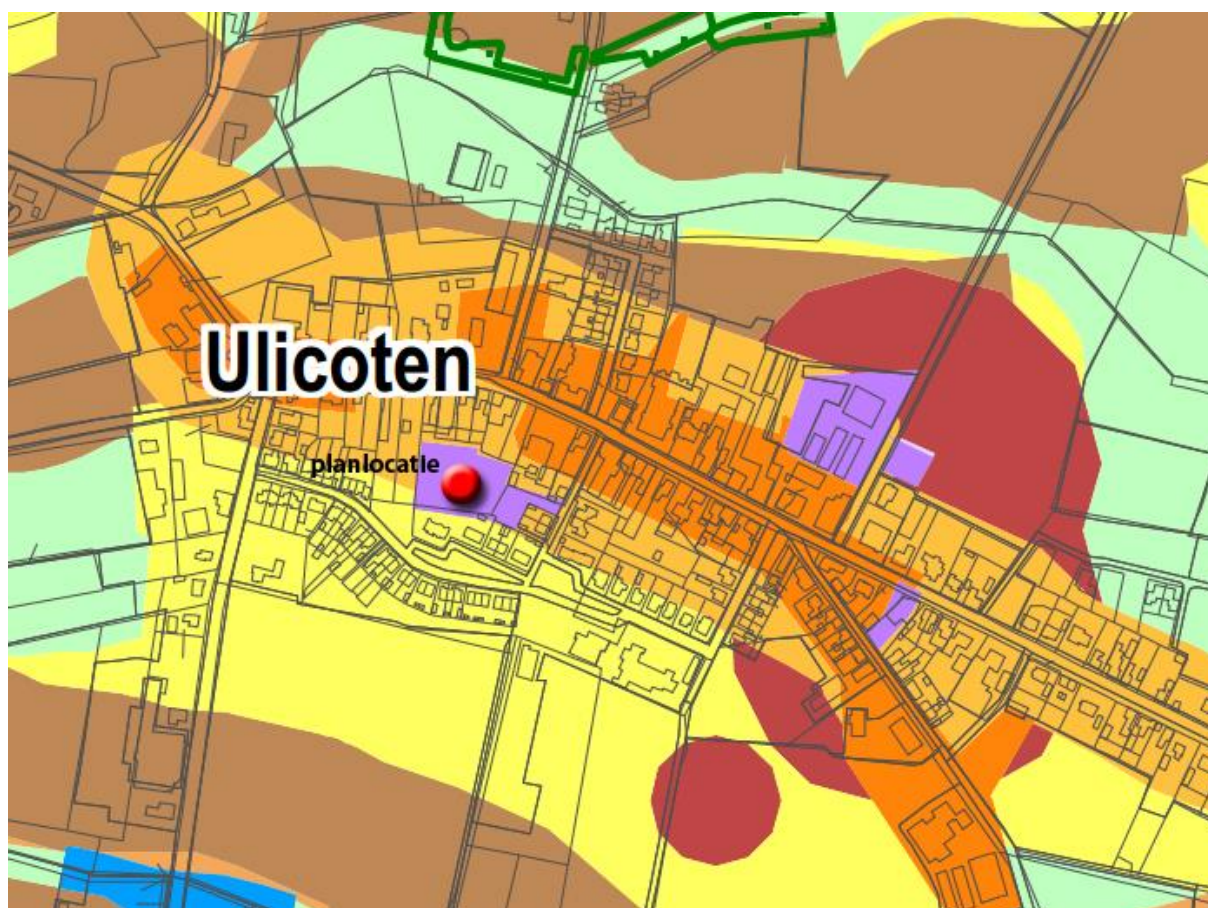
Woonopgaven

1. Lange termijn nieuwbouwprogramma richten op doorstroming.
2. Aandacht voor betaalbaar koopsegment.

De beoogde ontwikkeling Hof van Bernardus sluit aan op de woonvisie van de gemeente Baarle-Nassau. De woningen behoren tot het betaalbaar koopsegment. Daarnaast verhoudt het plan zich tot de doelgroep starters en senioren, wat aansluit op de woonopgaven van de woonvisie.

3.3.3 Nota Archeologie gemeente Baarle-Nassau

Bij de Nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening. Beide vormen samen het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren.



Archeologische beleidskaart Gemeente Baarle-Nassau

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

legenda

archeologische kaarteenheid	categorie	beleid	diepte-ondergrens	omvang-ondergrens
archeologisch monument (niet beschermd)	1	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	50 m2
historische kern	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische vindplaats	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv*, hoog lb*	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv, middelhoog lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv, laag lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
historische kern - randzone	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting hoog: laag jv, hoog lb	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
natte context: bijzondere archeologische dataset	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting middelhoog: laag jv, middelhoog lb	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
archeologische verwachting: onbekend	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
onderzoeksmeldingen: lopend AMZ-proces	5	conform selectiebesluit	conform selectiebesluit	conform selectiebesluit
archeologische verwachting laag: laag jv, laag lb	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.
onderzoeksmeldingen: vrijgegeven of afgerond AMZ-proces	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.
ontgronde percelen	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.

overig

bosgebied: goede voorwaarden voor de gaafheid van archeologische vindplaatsen conform onderliggende verwachting/beleidscategorie, maar bij overschrijding: 10 cm -Mv

gemeentegrens

* jv = jager-verzamelaars, lb = landbouwers

** in principe geldt een diepte-ondergrens van 40 cm -Mv, mits de verwachting niet in bosgebied valt. In dat geval geldt indien van toepassing een diepte-ondergrens van 10 cm -Mv.

Figuur 5: Uitsnede Archeologische beleidskaart

Uit figuur 5 blijkt dat de planlocatie op de archeologische beleidskaart is aangegeven als 'onderzoeksmelding: lopend AMZ-proces', categorie 5, beleid: conform selectiebesluit.

In paragraaf 4.3.6 wordt nader ingegaan op de uitvoering van het archeologisch onderzoek.

3.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past vanwege inbreiding en programma in het provinciaal,- regionaal- en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke structuur

4.1.1 Bebouwingspatroon

Het bebouwingspatroon verandert. Er komen twee woonstroken met een weg erdoor heen.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Algemeen

Het plangebied wordt in gebruik genomen met de functie wonen en verkeer. Daarnaast wordt een gedeelte van het plangebied in gebruik genomen als parkeerterrein bij het Café De Kneut.

4.2.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting is als volgt: ingaand verkeer via Kerkepad, vanaf de Dorpsstraat. Uitgaand verkeer rechtsaf naar Kerkepad en dan via de Bernardusstraat. Het Kerkepad is eenrichting vanaf de Dorpsstraat naar Bernardusstraat. Bij ontsluiting via Bernardusstraat naar Dorpsstraat moet rekening gehouden worden met de school.

Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen 2011 zijn per woning (< 100 m² woonoppervlakte) 1,8 parkeerplaatsen per woningen nodig. Er zijn dus 21.6 parkeerplaatsen = 22 parkeerplaatsen benodigd. In de openbare ruimte zijn 18 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast zijn 5 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, waarbij een oprit tot 5 meter maar voor 0,8 meetelt. Geconcludeerd kan worden dat het parkeren voldoet.

Daarnaast wordt ten behoeve van horecagelegenheid De Kneut een parkeerterrein aangelegd. Dit kan in beperkte mate de parkeerdruk opvangen die het bedrijf in de huidige situatie al genereert.

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 Bodem

Door Lankelma Geotechniek Zuid BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage. Hieronder wordt een korte samenvatting van het onderzoek weergegeven.

Aanleiding voor het onderzoek is de geplande nieuwbouw van woningen. Doel van het verkennend bodemonderzoek is de in het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening opgelegde verplichting tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Daar zink in het grondwater en koper in de bovengrond (MM1) de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707 en NEN 5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, puin en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond, het puin en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

De aanwezige puinverharding is niet meegenomen in onderhavig onderzoek daar deze geen onderdeel van de bodem uitmaakt.

4.3.2 *Wegverkeerslawaaai*

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna Wgh) als geluidsgevoelige objecten aangemerkt. Een nieuwe geluidsgevoelige bestemming dient te voldoen aan bepaalde wettelijke normen uit de Wgh. Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd geldt voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidzone en is langs deze weg akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai in nieuwe situaties op grond van Wgh niet verplicht. Verder is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

De beoogde ontwikkeling biedt de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Zowel de Dorpsstraat als de Bernardusstraat en het Kerkepad zijn door de gemeente aangewezen als 30 km/uur-weg. Andere wegen, welke een invloed hebben tot in het plangebied, zijn niet aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaaai is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.3 *Luchtkwaliteit*

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 fijn stof 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.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (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 12 nieuwe grondgebonden woningen met één ontsluitingsweg. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat het project Hof van Bernardus een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een nader onderzoek van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.3.4 Hinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

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.

bedrijf	adres	omschrijving	Afstand in meters				Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		
Cafe De Kneut	Dorpsstraat 79	Muziekcafe's	0	0	30	10	30 meter	10 meter
A.W. Geerts v.o.f.	Dorpsstraat 60	Constructiewerkplaats	30	30	100	30	100 meter	50 meter

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemening. Direct naast de woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven, hiervoor kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden.

De omgeving van het plangebied Hof van Bernardus kan beschouwd worden als een gemengd gebied. Hierdoor kunnen de kleinere richtafstanden worden gehanteerd, en ligt de woningbouwlocatie niet in een milieuzone van de bedrijven.

Gelet op het feit dat in de directe nabijheid van de bedrijven reeds woningen aanwezig zijn, zal de feitelijke cirkel even groot zijn als de afstand tot de dichtstbijzijnde woning. Aangenomen wordt dat de bedrijfsactiviteiten zijn afgestemd op de nabijgelegen woningen. Daarom zal naar verwachting de bedrijven geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

De Kneut

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de activiteiten binnen de inrichting van zaal en eetcafé De Kneut aan de Dorpsstraat 79 te Ulicoten. Het akoestisch onderzoek is door S&W consultancy uitgevoerd en is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Voor de onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage.

Uit het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel op de bestaande woningen als op de woningen van het nieuwbouwplan niet voldaan wordt aan de normstelling van het Activiteitenbesluit. Door een aangepaste bedrijfssituatie wordt voldaan aan de gevels van de bestaande woningen. Om het geluidniveau op de nieuwe woningen te reduceren wordt een scherm aangebracht op de erfgrans tussen het nieuwbouwplan en de parkeerplaats (met uitzondering van de oprit). Het scherm heeft een hoogte van 2 meter. Het scherm dient kierdicht te worden uitgevoerd en dient een massa te hebben van minimaal 10 kg/m². Uit berekeningen met deze aangepaste bedrijfssituatie volgt dat in de avond- en nachtperiode niet wordt voldaan op een aantal woningen van het nieuwbouwplan. De overschrijding wordt voornamelijk veroorzaakt door de personenwagens van bezoekers op de parkeerplaats van De Kneut, het terras 2 (avondperiode) en door geluiduitstraling van de deuren van de feestzaal (nachtperiode).

Met het aanbrengen van een scherm van 2,0 meter op de erfgrans wordt op de gevels van de woningen in de dagperiode voldaan aan de normstelling van het Activiteitenbesluit. Ook is er bij iedere woning een geluidluwe buitenruimte aanwezig, waarbij in alle perioden wordt voldaan aan de normstelling van het Activiteitenbesluit. Op de gevels op de verdieping van de woningen op kavel 1, 2, 9, 10, 11 en 12 wordt in de avond- en nachtperiode niet voldaan aan de normstelling. Op aangeven van de omgevingsdienst Midden- en West-

Brabant dienen deze woningen op de verdiepingen aan die zijde waar niet wordt voldaan aan de normstelling, te worden uitgevoerd als een dove gevel (art. 1b vierde lid Wgh) waardoor ze uitgezonderd zijn van toetsing. Op aangeven van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is ingestemd met deze werkwijze waarbij de kozijnen in de gevels die het betreffen worden voorzien van suskasten. Met het aanbrengen van het scherm en het uitvoeren als een dove gevel voldoet het plan.

4.3.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In het plangebied en omgeving vinden dergelijke relevante bedrijfsactiviteiten niet plaats.

4.3.6 Water

Watertoets

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.

Het waterbeheer is in handen van het Waterschap Brabantse Delta. Voorliggende waterparagraaf is in het kader van de watertoets voorgelegd aan de waterbeheerder. Deze zal in het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen, zie bijlage.

Huidig watersysteem

In het plangebied zijn geen waterlopen en/of waterpartijen aanwezig. Nabij het plangebied liggen enkele sportvelden waarbij tevens een sloot gelegen is.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als grasland. Er is geen bebouwing aanwezig. Het onderhavige plan is niet gelegen binnen grondwaterbeschermings-, en/of waterwingebied, er zijn ook geen problemen met het grondwater. In de (directe) omgeving van het plangebied is geen bijzondere natuur aanwezig, op grond waarvan sprake zou kunnen zijn van een bufferzone.



Figuur 6: Verhard oppervlak (gearceerd)

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria van de watertoets of beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Veiligheid

In en/of aangrenzend aan het perceel bevinden zich geen primaire of regionale waterkeringen.

Wateroverlast

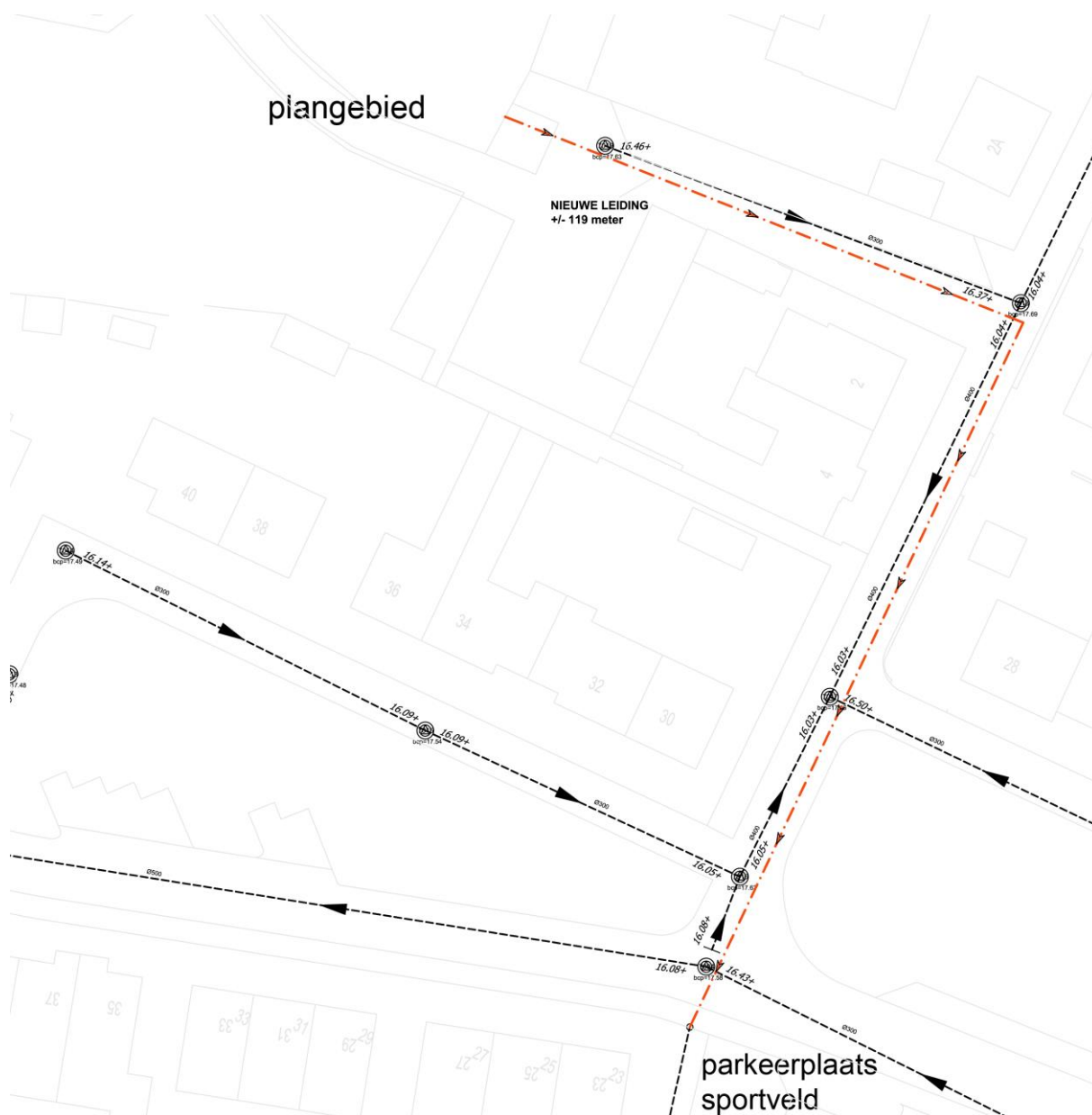
Om de waterafvoer bij extreme neerslagsituaties te kunnen reguleren is de trits 'eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren', richtinggevend voor het waterbeheer bij nieuwe ontwikkelingen. Overeenkomstig afspraken met de gemeente en het Waterschap zal het beoogde woongebied nagenoeg volledig worden afgekoppeld. Bij het afkoppelen van relatief schone verharde oppervlakken (met name daken) van de riolering, wordt het hemelwater naar het oppervlaktewater afgevoerd. Door het zoveel mogelijk vasthouden van relatief schoon water in het plangebied, kunnen piekafvoeren worden beperkt.

Neerslag op verhard oppervlak komt relatief snel tot afvoer en dit kan leiden tot afvoerpieken. In de nabijheid van het plangebied, bij de sportvelden is oppervlaktewater aanwezig, waarin water geborgen kan worden om piekafvoeren te beperken. Met de realisering van het woongebied zullen maximaal 12 woningen worden gerealiseerd. Daarmee wordt het verhard oppervlak vergroot.

Op grond van waterschapsbeleid is de benodigde retentie circa 780 m³/ha. Om het hemelwater van dit oppervlak op te vangen, (circa 1795 m² = circa 0,18 ha) is ruim 140 m³ waterberging noodzakelijk. Aangezien het plangebied buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m², is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie- of retentievoorziening. Voor het project wordt het water afgevoerd naar de bestaande sloot bij het parkeerterrein van het sportveld.

In het wateradvies van het waterschap Brabantse Delta wordt verzocht om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor infiltratie van het hemelwateronderzoek.

Op basis van binnen de gemeente beschikbare kennis is geen infiltratieonderzoek uitgevoerd. Door de hoge waterstand en verwachte bodemopbouw (met slecht doorlatende lagen) is infiltratie op de planlocatie niet kansrijk.



Bodemdaling

Bodemdaling zal niet optreden

Grondwater

De ontwaterings situatie moet voldoende zijn om grondwateroverlast te beperken. Initiatiefnemer zal hiervoor zorg dragen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt dient het gebruik van uitlogende materialen zoals zink en lood te worden voorkomen en dient het gebruik van duurzame bouwmaterialen te worden bevorderd.

Verdroging

Is niet aan de orde

Natte natuur

Het perceel grenst niet aan nat natuurgebied. Maatregelen zijn niet nodig.

Onderhoud waterlopen

Niet van toepassing.

4.3.7 Archeologie

Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is.

Met betrekking tot archeologische waarden wordt op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (figuur 6) van de Provincie Noord-Brabant, een onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde en gebieden met een lage verwachtingswaarde. Voor gebieden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben gekregen dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.





Figuur 8: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (bron: brabant.nl)

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde. Vanwege deze ligging is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door SOB Research is daarom in juni 2007 een verkennend archeologisch onderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is omdat de ondergrond dermate verstoord is dat er geen archeologische sporen aangetroffen zijn. Het rapport is als separate bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan, korthedshalve wordt voor de volledige inhoud naar het rapport.

4.3.8 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het centrum van Ulicoten aangewezen als een gebied met een hoge historische stedenbouw. Verder zijn de Dorpsstraat en de Molenstraat aangewezen als een element met een redelijk hoge historische geografie.

Omdat de voorgestane ontwikkelingen aan de achterzijde van de percelen worden gerealiseerd en er geen wijzigingen aan het wegprofiel of aan de ligging van de weg worden aangebracht, wordt de cultuurhistorische waarde van de Dorpsstraat en de Molenstraat niet aangetast. De aanwezige cultuurhistorische waarde vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

4.3.9 Flora en fauna

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en Faunawet.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein met een onverhard pad. Tot voor kort was het in gebruik als paardenweide. In het plangebied staat één berk.

Beoogde ontwikkeling

In het plangebied worden een aantal woningen gerealiseerd. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden;
- gebruik van het gebied.

Toetsingskader

Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) het juridisch kader. Onderzocht moet worden of de ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied).

Gebiedsbescherming: Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Aantasting van de kwaliteiten van de EHS is in principe niet toegestaan.

Soortbescherming Flora- en Faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen.

OnderzoekGebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. De planlocatie maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de relatief kleinschalige ingreep.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

- *Planten*
Op basis van foto's van het plangebied en het huidige gebruik kan worden gesteld dat het plangebied geen bijzondere of beschermde soorten herbergt.
- *Vogels*
Door inrichting, gebruik en ligging in de bebouwde kom biedt het plangebied nestgelegenheid aan vogelsoorten als heggenmus, merel en koolmees. Er zijn geen broedvogels met vaste nestplaats.
- *Zoogdieren*
In het plangebied zijn algemene zoogdieren te verwachten als egel en veldmuis. Het betreft hier algemene soorten die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. De tuinen zijn mogelijk onderdeel foerageergebied van vleermuizen. Het vervult geen functie als verblijfplaats of migratieroute.
- *Amfibieën*
De omliggende tuinen in de bebouwde kom zijn geschikt als landbiotoop voor algemene soorten als bruine kikker, groene kikker en gewone pad te verwachten. Zwaar beschermde amfibieën zijn gezien de voorkomende biotopen en verspreidingsgegevens niet te verwachten in of nabij het plangebied.
- *Overige soorten*
Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde vissen, reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 2 is aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 1: Beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

Beschermingsregime Ffw						
Tabel 1	Tabel 2	Tabel 3		vogels		
		Bijlage 1 AMvB	Bijlage IV HR	Cat 1 t/m 4	Cat. 5	overig
Kleine zoogdieren zoals egel en			Foerageergebied vleermuizen			Merel Heggenmus

veldmuis						koolmees
Bruine kikker, groene kikker en gewone pad						

*Toetsing*Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken van het terrein leidt mogelijk tot verstoring van broedvogels, kleine zoogdieren en amfibieën, zie tabel. Voor de algemene soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een vrijstelling. Verstoring van broedvogels is niet toegestaan. Wel dient gewerkt te worden volgens de principes van 'zorgvuldig handelen'.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.

De functie van foerageergebied voor vleermuizen wordt door de bebouwing niet structureel aangetast en is ook geen beschermde functie.

Bouw van woningen

De bouw van de woningen zal, aansluitend op het bouwrijp maken, niet leiden tot een kans op verstoring van beschermde soorten daar deze niet aanwezig zijn.

Gebruik van het gebied

Het gebruik van het woongebied zal niet leiden tot een kans op verstoring van beschermde natuurwaarden in de omgeving. De omgeving kent immers hetzelfde gebruik.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde werkzaamheden geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens het principe van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Flora- en Faunawet de uitvoering van de werkzaamheden niet in de weg staan.

Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische hoofdstructuur geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundig ontwerp

5.1.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn als volgt:

- Aansluiten op het bestaand dorpse karakter van de omgeving.

De uitgangspunten:

- in het kader van zuinig ruimtegebruik een concentratie van woningbouw een positieve ontwikkeling op de planlocatie;
- aansluiten op de woningbehoefte in Ulicoten, te kort aan goedkope huur- en koopwoningen, in het bijzonder voor senioren en starters.

5.2.2 Woningtypologieën

In het plan Hof van Bernardus wordt gebruik gemaakt van de woningtypologie: grondgebonden. De woningen worden aaneengebouwd op het perceel gesitueerd.

5.2 Beeldkwaliteitplan

5.2.1 Bebouwing

De bebouwing in de nabije omgeving heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap. De bouwhoogte dient te passen in de omgeving. Het uitgangspunt voor de woningen is een maximale goothoogte van 6 meter een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Voor het kleur- en materiaalgebruik wordt gekozen voor traditioneel. Bij de materialen kan men denken aan hout of hout lijkende materialen, dakpannen, bakstenen. Voor het kleurgebruik wordt gekozen voor natuurlijke kleuren, die passen in de omgeving.

In de omgeving is het kleurgebruik gevarieerd, het materiaalgebruik is uniform: alle woningen zijn met baksteen gebouwd en hebben dakpannen als dakbedekking. De bakstenen variëren in kleur tussen rood-, geel-, en wittinten en de dakpannen tussen rood en antraciet.

5.2.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte is een belangrijke ruimte voor een woonhof. Met een aantrekkelijke openbare ruimte krijgt de wijk aanzien. Voor het voorgestane plan is het ook de bedoeling om deze ruimte zo goed mogelijk in te vullen met groen, trottoirs en parkeervoorzieningen.

5.3 Bouwplan

De locatie wordt ingevuld met 12 woningen, verdeeld over twee bouwstroken. De noordelijke strook bestaat uit vier aaneengebouwde woningen, die worden uitgevoerd in anderhalve laag met kap. De zuidelijke strook omvat acht aaneengebouwde woningen bestaande uit anderhalve laag met kap.

De woningen zijn vormgegeven met een zadeldak, waarbij de nokas bij de hoekwoningen loodrecht op de weg is gesitueerd en van de tussenwoningen loopt de nokas parallel aan de weg. In figuur 7 en 8 is de verkaveling en een impressie van de woningen weergegeven.



Figuur 9: Verkaveling



Figuur 10: Impressie woningen Hof van Bernardus

Hoofdstuk 6 Juridisch aspecten

6.1 De bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels en/of een afwijkmogelijkheid opgenomen.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen zijn een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing aanvragen voor de activiteit bouwen.

Binnen het onderhavige plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel zowel op de begane grond als op de eerste verdieping, dienstverlening zowel op de begane grond als op de eerste verdieping, kantoren uitsluitend in hoofdgebouwen, horeca categorie 1 en 2, uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van hotels, pensions en bed and breakfastvoorzieningen (verblijfshoreca) welke ook op de verdieping zijn toegestaan, religieuze en maatschappelijke doeleinden, wonen. Met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, voorzieningen van algemeen nut, straatmeubilair, kunstwerken, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', geluidwerende voorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m², met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal 12 nieuwe grondgebonden woningen, volgens de Bro aan te merken als bouwplan. De gemeente Baarle-Nassau heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

Op 30 januari 2013 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor geïnteresseerden. Ook heeft de ontwikkelaar met omwonenden gesproken.

Voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure is het voorontwerpbestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant.

7.2.2 Resultaten vooroverleg

De vooroverlegreacties zijn als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Hieronder worden de reactie in het kort samengevat.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap verzoekt om de mogelijkheden voor infiltratie van het hemelwater verder te onderzoeken, bijvoorbeeld door het uitvoeren van een infiltratieonderzoek.

Verder wordt een positief wateradvies gegeven op het voorontwerp aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen.

In paragraaf 4.3.6 Water is onder Wateroverlast is aangeven waarom er geen infiltratieonderzoek is uitgevoerd.

Provincie Noord-Brabant

De ontwikkeling wordt als passend binnen het provinciaal beleid geoordeeld. Wel ontbreekt om de toelichting van de 'ladder van duurzame verstedelijking'. De provincie verzoekt om het plan hierop aan te passen teneinde het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met artikel 3.1 lid 2c van de Verordening ruimte 2014.

Paragraaf Verordening ruimte 2012 is vervangen door paragraaf Verordening ruimte 2014. In deze paragraaf is artikel 3.1 lid 2c verwerkt.

7.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Hof van Bernardus heeft vanaf 6 mei 2014 tot en met 17 juni 2014 ter inzage gelegen. Er is in totaal één zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. In de bijlage is de Nota zienswijzen bestemmingsplan Hof van Bernardus toegevoegd aan onderhavig plan. In deze nota is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Voor de samenvatting van de zienswijze en de reactie hierop wordt kortheidshalve verwezen naar de voorgenoemde bijlage.

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot een kleine aanpassing van de toelichting: er wordt één extra parkeerplaats aangelegd binnen het plangebied.

7.2.4 *Vaststelling*

In de vergadering van 21 januari 2015 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau het bestemmingsplan Hof van Bernardus vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is ambtshalve aangepast.

Bijlagen

1. Wateradvies, waterschap Brabantse Delta, 13 maart 2014

B. en W.		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	14 MAART 2014	
No.	Afd. Ro/B16	
B.	S.	W. 15



Gemeente Baarle-Nassau
De heer A.J.H. Keijsers
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Uw e-mail van : 5 februari 2014
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : *14UT002470*
Barcode :

Behandeld door : mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 12 maart 2014
Verzenddatum :

13 MAART 2014

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Hof van Bernardus te Ulicoten

Geachte heer Keijsers,

Op 5 februari 2014 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Hof van Bernardus te Ulicoten toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

In paragraaf 4.3.6 (Water) wordt aangegeven dat het hemelwater (al dan niet) rechtstreeks wordt afgevoerd naar de sloot nabij het sportveld. De grond de gemeente Baarle-Nassau is gezien de zandige bodemopbouw en vaak lage grondwaterstand over het algemeen zeer geschikt om te infiltreren. Hemelwater binnen het plangebied laten infiltreren heeft altijd de voorkeur boven afvoeren uit het plangebied.

Om die reden willen wij u verzoeken om de mogelijkheden voor infiltratie van het hemelwater verder te onderzoeken, bijvoorbeeld door het uitvoeren van een infiltratieonderzoek. Wellicht dat met de aanleg van een infiltratieriool een deel van het hemelwater binnen het plangebied geïnfiltreerd kan worden.

Planregels en verbeelding

Geen opmerkingen over de planregels en de verbeelding.

Wateradvies

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

2.Vooroverlegreactie, provincie Noord-Brabant, 12 maart 2014

B en W		Raad
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	13 MAART 2014	
No.	Sect. RO/BLK	
B.	S.	W. 15

Het college van burgemeester
en wethouders van Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

14ink00578



VERZONDEN 12 MAART 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie bestemmingsplan 'Hof van Bernardus'

Datum

11 maart 2014

Ons kenmerk

C2142002/3542770

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.M.H. Mulders

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 84 80

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

jmulders@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Hof van Bernardus'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de bouw van 12 woningen en de aanleg van parkeergelegenheid voor een bestaand horeca-bedrijf binnen het bestaand stedelijk gebied van Baarle-Nassau.

Provinciaal Beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2012.

Zowel voor de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening als de Verordening ruimte is een herziening vastgesteld. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten. De Verordening ruimte 2014 treedt medio 2014 in werking. Omdat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld na deze inwerkingtreding, verwijzen wij in deze reactie naar de van toepassing zijnde artikelen uit de Verordening Ruimte 2014 (hierna: Verordening).

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.



Provinciale belangen

De ontwikkeling wordt als passend binnen het provinciaal beleid geoordeeld. Wel ontbreekt om de toelichting de toepassing van de “ladder van duurzame verstedelijking”. Wij verzoeken u het plan hierop aan te passen teneinde het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met artikel 3.1 lid 2c van de Verordening.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in voorontwerp voorligt, op bovengenoemd punt strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Cluster Ruimte,
namens deze,
digitaal ondertekend

P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

11 maart 2014

Ons kenmerk

C2142002/3542770

3. Nota zienswijze bestemmingsplan Hof van Bernardus, 14 juli 2014.



Nota zienswijzen bestemmingsplan Hof van Bernardus

Ter visie gelegd: 6 mei t/m 17 juni 2014

In deze nota wordt de ontvangen zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze L.R.C.M. van der Veeken, A.M.L. Sommen-Vriens, C.E.M. Beerens, W.P.M. Verheijen, A.C. Vriens, C.R.J.J. Timmermans, J.M. Braspenning

Gedateerd 30 mei 2014, ontvangen 5 juni 2014 (14ink01424)

1. Indieners zijn niet gehoord bij het opstarten van de procedure	Initiatiefnemer heeft op 30 januari 2013 een informatieavond georganiseerd voor geïnteresseerden en omwonenden. Daarnaast heeft ontwikkelaar omwonenden per brief geïnformeerd, waarna op 12 februari 2014 met indieners van zienswijzen (m.u.v. W.P.M. Verheijen die verhinderd was) een gesprek heeft plaatsgevonden waarin ontwikkelaar het plan heeft toegelicht. Op deze wijze is invulling gegeven aan de gemeentelijke "Nota Burgerparticipatie bij ruimtelijke projecten". In die beleidsnota hebben wij weergegeven wat wij van initiatiefnemers verwachten bij het betrekken van omwonenden bij ruimtelijke plannen. Dit is geen onderdeel van de formele procedure. Bij de start van de formele bestemmingsplanprocedure wordt vervolgens geen hoorzitting of inspraakavond meer georganiseerd, maar kan worden volstaan met de wettelijk vereiste publicaties en het ter inzage leggen van het plan. Het plan heeft dus de juiste procedure doorlopen.
2. Derving van woongenot, verlies van privacy en vermindering van de waarde van woningen.	Niet wordt ingezien hoe het plan een vermindering van de privacy kan inhouden. De tuinen van indieners grenzen niet aan het perceel waarop woningen worden ontwikkeld. Ook nu al is een openbare toegang naar het bestaande parkeerterrein aanwezig, daarin verandert enkel dat deze inrit wordt opgewaardeerd naar een volwaardige ontsluitingsweg (in de vorm van een woonerf) om te dienen als ontsluiting van de te bouwen woningen en het achtererf van horecagelegenheid De Kneut. Dat het woongenot van woningen grenzend aan deze weg kan afnemen wordt niet ontkend, maar gezien de beperkte omvang van het plan en de ligging binnen bestaand stedelijk gebied vinden wij de impact acceptabel. Wij vragen ons overigens af of de door indieners gegeven suggestie om het gehele perceel tot parkeerterrein te bestemmen niet een veel grotere impact zal hebben. Dit roept namelijk veel meer verkeersbewegingen op dan 12 woningen. Ten behoeve van vermeende vermindering van de waarde van woningen (planschade) kent de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure (afdeling 6.1). Indieners kunnen daarvoor een verzoek indienen, dat vervolgens zal worden beoordeeld.
3. Verkeersveiligheid komt in het gedrang, zowel ten tijde van realisatie als daarna. De toegangsweg is te smal om als voorwaardige weg te	De verkeersveiligheid tijdens realisatie van het project heeft uiteraard aandacht van de gemeente. Enige overlast is niet te voorkomen, omdat het een locatie betreft in bestaand stedelijk gebied. Waar mogelijk wordt de overlast voor de omgeving beperkt. De ontwikkelaar heeft aan indieners van zienswijzen in

functioneren voor het plan, daarnaast komt nog het service- en toeleveringsverkeer voor horecagelegenheid De Kneut.	het gesprek van 12 februari 2014 toegezegd om met hen in overleg te treden over de wijze waarop het bouwverkeer plaats zal vinden. Wij gaan er vanuit dat er bijvoorbeeld geen toe- en afvoer van bouwmaterialen plaatsvindt tijdens de tijden dat er schoolverkeer van en naar de Bremerpoort is. In de definitieve situatie wordt de toegang vanaf het Kerkepad opnieuw ingericht. Er is een breedte van ten minste 8 meter beschikbaar voor zowel de straat als parkeren. We zullen de inrichting kiezen die past bij een woonerf. Een rijbaan dient op basis van de ASVV ten minste 4,85 meter breed te zijn. Deze breedte kan hier prima gehaald worden, inclusief ruimte voor langsparkeren. Daarnaast is de situatie waar de nieuwe weg aansluit op het Kerkepad erg overzichtelijk naar beide zijden. Wij zijn dus van mening dat de geplande toegangsweg kan zorgen voor een veilige ontsluiting. Ten aanzien van het service- en toeleveringsverkeer voor De Kneut verandert de situatie niet, dit bedrijf wordt nu al via de achterzijde bevoorrad. De gemeente is van oordeel dat het toevoegen van 12 woningen maar zeer beperkt extra verkeersbewegingen met zich mee brengt en dat de verkeerssituatie deze extra bewegingen aan moet kunnen.
4. Er zal een tekort aan parkeerruimte ontstaan. Er is nu al een hoge parkeerdruk in verband met horecagelegenheid De Kneut en Jeronimus Interieur.	Terecht wordt opgemerkt dat parkeren soms nu problematisch is. Bij de realisatie van horecagelegenheid De Kneut is vastgelegd dat daarvoor 25 parkeerplaatsen moesten worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen waren voorheen aanwezig op het terrein dat nu deels voor woningbouw in aanmerking komt. De ontwikkelaar heeft om die reden een deel van het perceel overgedragen aan De Kneut, zodat de 25 parkeerplaatsen op eigen terrein terug kunnen komen. In het bestemmingsplan is om die reden opgenomen dat het terrein niet bebouwd mag worden. Op deze wijze kan de horecagelegenheid aan de gestelde parkeernorm voldoen. Er wordt niet ontkend dat er extra parkeerdruk op de omgeving is, maar dit is niet het gevolg van het ontwikkelen van onderhavig bestemmingsplan, maar van de goed lopende activiteiten van De Kneut en Jeronimus interieur. In dit bestemmingsplan kunnen we de parkeerdruk niet oplossen. Wel zal in overleg met deze ondernemers worden bekeken of we (bijvoorbeeld via verwijsbordjes naar het terrein bij de Bremerpoort) het parkeren beter kunnen reguleren. Op basis van de Nota Parkeernormen 2011 zijn per woning (< 100m² woonoppervlakte) 1,8 parkeerplaatsen nodig. Het plan bevat (inclusief opritten) 22 parkeerplaatsen, waarbij een oprit tot 5 meter maar voor 0,8 meetelt. Dit betekent dat er 21 parkeerplaatsen aanwezig zijn en dus één parkeerplaats te weinig wordt gerealiseerd. Deze wordt binnen het plangebied toegevoegd in het rijtje van de parkeerplaatsen tegen het perceel van De Kneut of door bij de kavels met nummer 4 of 9 de oprit te verlengen naar 11 meter. Dit onderwerp was niet juist in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen, op grond waarvan paragraaf 4.2.2 aangepast. De maatvoering van de parkeerplaatsen zal moeten voldoen aan de normen die de ASVV daaraan stelt en zullen getoetst

	worden bij het civieltechnische ontwerp van de openbare ruimte.
5. Het plan druist in tegen de gemeentelijke woningbouwplannen, en sluit niet aan op de behoefte in Ulicoten.	Het plan druist niet in tegen de gemeentelijke woningbouwplanning, maar sluit daar juist op aan. De ontwikkeling van Den Dries (Maaijkant 2 ^e fase) laat nog enige tijd op zich wachten in verband met de benodigde verplaatsing van twee agrarische bedrijven. Om in de tussentijd – zeker in de betaalbare sfeer – mogelijkheden te geven voor woningbouw heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens uit het integrale Dorpsontwikkelingsplan (i-Dop) waarin is uitgesproken dat de gemeente zorg draagt voor continuïteit in woningbouw. Dit plan biedt juist voor de (oud)inwoners de kans om in Ulicoten te blijven (terug te komen) wonen, wat ook blijkt uit de herkomst van de kopers die tot nu toe bekend zijn.
6. Er wordt overlast verwacht ten tijde van de aanleg van de nutsvoorzieningen in het Kerkepad.	Er zal ongetwijfeld overlast zijn ten tijde van realisatie van het project. Dat is inherent aan het bouwen in de bebouwde kom. Voor de afvoer van regenwater is de aanleg van een extra regenwaterriool via het Kerkepad nodig. Het is niet mogelijk om het bouwplan zo aan te passen dat er geen overlast voor de omgeving zal zijn.
7. Initiatiefnemer heeft op de informatiebijeenkomst aangegeven dat voor riolering de straat niet open hoefde omdat er riolering zou liggen die op de Dorpsstraat zou worden aangesloten.	Mogelijk dat op het moment van de informatieverstrekking bij de ontwikkelaar nog de indruk bestond dat het regenwater op die manier kon worden afgevoerd. Dit is echter niet mogelijk, omdat dan sprake zou zijn van het handhaven van een gemengd rioolstelsel. Het beleid is om schoon regenwater af te koppelen van de vuilwaterriolering. Het schone regenwater gaat via een nieuw te leggen schoonwaterriolering (van beperkte omvang) richting sportpark, het vuilwater wordt wel aangesloten op de bestaande riolering.
8. Indieners wensen gehoord te worden in een hoorzitting	In tegenstelling tot een bezwaarschriftenprocedure kent de bestemmingsplanprocedure geen hoorzitting. Indieners zijn per mail van 25 juni 2014 gewezen op de mogelijkheid om in te spreken bij de gemeenteraad in de vergadering waarin onderhavig bestemmingsplan wordt behandeld en de mogelijkheid om ambtelijk de zienswijze mondeling toe te lichten.
9. Indieners verzoeken in aanmerking te komen voor vergoeding van gemaakte kosten.	De Wet kosten bestuurlijke voorprocedures ziet alleen op de vergoeding van kosten bij bezwaar en beroep. Er is geen vergoeding mogelijk bij de indiening van een zienswijze.

Conclusie:

De zienswijzen zijn deels gegrond en leiden tot een kleine aanpassing van de toelichting: er wordt één extra parkeerplaats aangelegd binnen het plangebied. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.

Afdeling Ruimtelijke zaken

14 juli 2014