

Bestemmingsplan Dorpen

Gemeente Baarle-Nassau

Vastgesteld



Bestemmingsplan Dorpen

Gemeente Baarle-Nassau

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04423.061278_1_6
Datum:	26 april 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer mr. A.J.H. Keijsers (Bram)
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Pascal Hendriks, Natasja de Vroom
Concept:	februari 2011
Voorontwerp:	mei 2011
Ontwerp:	21 december 2011
Vastgesteld:	11 april 2012
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	Het bestemmingsplan voor de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten is bijna 10 jaar oud. Het gemeentebestuur van Baarle-Nassau heeft de ambitie om met actuele bestemmingsplannen te werken en wil met onderhavig bestemmingsplan de regeling voor Kom Baarle-Nassau en Ulicoten actualiseren.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan	5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.4 Leeswijzer	7

DEEL A – PLANOPZET

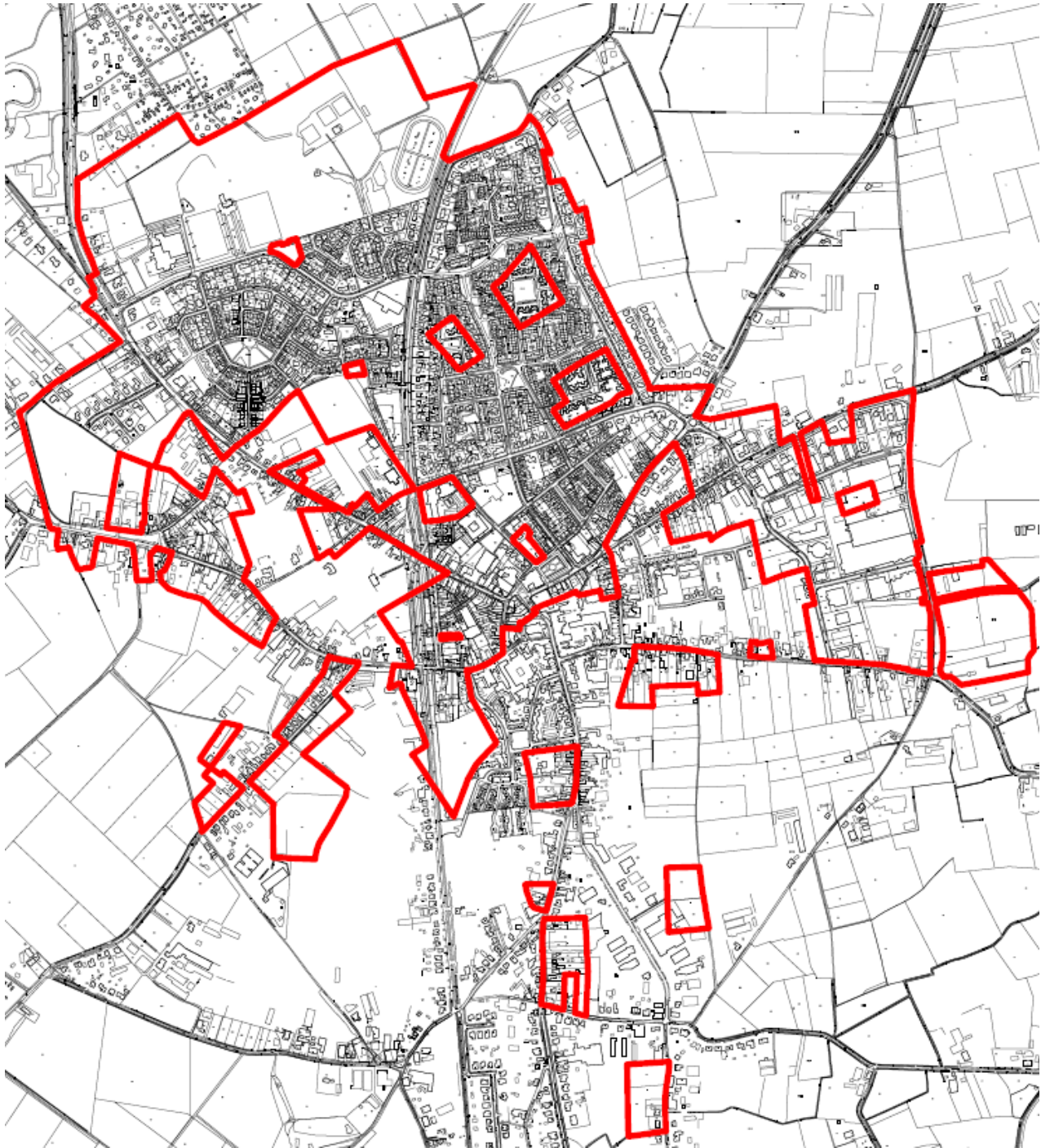
2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Visie op de ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2.1 Inleiding	11
2.2.2 Ruimtelijke Uitgangspunten	12
2.2.3 Functionele uitgangspunten	13
3. JURIDISCHE PLANOPZET	21
3.1 Inleiding	21
3.2.1 Systeem van de regels	21
3.3 Bestemmingsregeling	22
3.3.1 Algemeen	22
3.3.2 Agrarisch	23
3.3.3 Agrarisch – Agrarisch bedrijf	24
3.3.4 Bedrijf	24
3.3.5 Bedrijf – Nutsvoorziening	25
3.3.6 Bedrijventerrein	25
3.3.7 Bos	27
3.3.8 Centrum	27
3.3.9 Cultuur en Ontspanning	29
3.3.10 Detailhandel	29
3.3.11 Gemengd – 1	29
3.3.12 Gemengd – 2	31
3.3.13 Groen	32
3.3.14 Kantoor	32
3.3.15 Maatschappelijk	32
3.3.19 Sport	34
3.3.20 Verkeer en Verkeer – Verblijfsgebied	34

3.3.21 Wonen en Tuin	35
3.4 Persoonsgebonden overgangsrecht	46

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER	49
4.1 Inleiding	49
4.2 Vigerende juridische regeling	49
4.3 Rijks- en provinciaal beleid	50
4.3.1 Rijksbeleid	50
4.3.2 Provinciaal en regionaal beleid	52
4.4 Gemeentelijk beleid	57
4.4.1 Volkshuisvesting en Wonen	58
4.4.2 Detailhandel en Voorzieningen	60
4.4.3 Welstand	62
5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE	63
5.1 Inleiding	63
5.2 Historische ontwikkeling: het landschap en de dorpsbebouwing	63
5.3 Verkeer en parkeren	66
5.4 Functionele Structuur	68
6. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN	75
6.1 Inleiding	75
6.2 Bedrijven en milieuzonering	75
6.2.1 Algemeen	75
6.2.2 Milieuzonering bedrijventerrein Baarle-Nassau	78
6.2.3 Agrarische Bedrijven (rondom) de kernen Ulicoten en Baarle-Nassau	80
6.3 Geluidhinder	81
6.3.1 Wegverkeerslawaaï	81
6.3.2 Industrielawaai	83
6.4 Bodemkwaliteit	83
6.5 Waterhuishoudkundige aspecten	83
6.6 Straalpaden, kabels en leidingen	86
6.7 Externe veiligheid	86
6.8 Luchtkwaliteit	88
6.9 Groen	89
6.10 Flora en Fauna	90

6.11 Archeologie en cultuurhistorie	92
6.12 Duurzaamheid	94
7. UITVOERBAARHEID	95
7.1 Economische uitvoerbaarheid	95
7.2 Handhaving	96
8. PROCEDURE	97
8.1 Inleiding	97
8.2 Vooroverleg	97
8.3 Inspraak	97
8.4 Vaststellingsprocedure	98
SEPARATE BIJLAGE	
Bijlage 1: Nota inspraak en vooroverleg	



Figuur 1: begrenzing plangebied kern Baarle-Nassau

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan voor de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten is in oktober 2001 vastgesteld. Het gemeentebestuur heeft de ambitie om met actuele bestemmingsplannen te werken en wil in 2011 een actueel bestemmingsplan vaststellen. Het bestemmingsplan Dorpen omvat de bebouwde kom van de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten.

Sinds 2001 zijn in Baarle-Nassau en Ulicoten verschillende ontwikkelingen gerealiseerd door middel van vrijstellingen en partiële herzieningen van het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast zijn in het komplan voor Baarle-Nassau en Ulicoten onderdelen die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel. Hoewel het bestemmingsplan voor de kom van Baarle-Nassau en Ulicoten redelijk recent is, streeft de gemeente naar een actuele regeling voor de beide kernen en is besloten voor (nagenoeg) de gehele kom een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het onderhavige bestemmingsplan is een zogenaamd beheerbestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

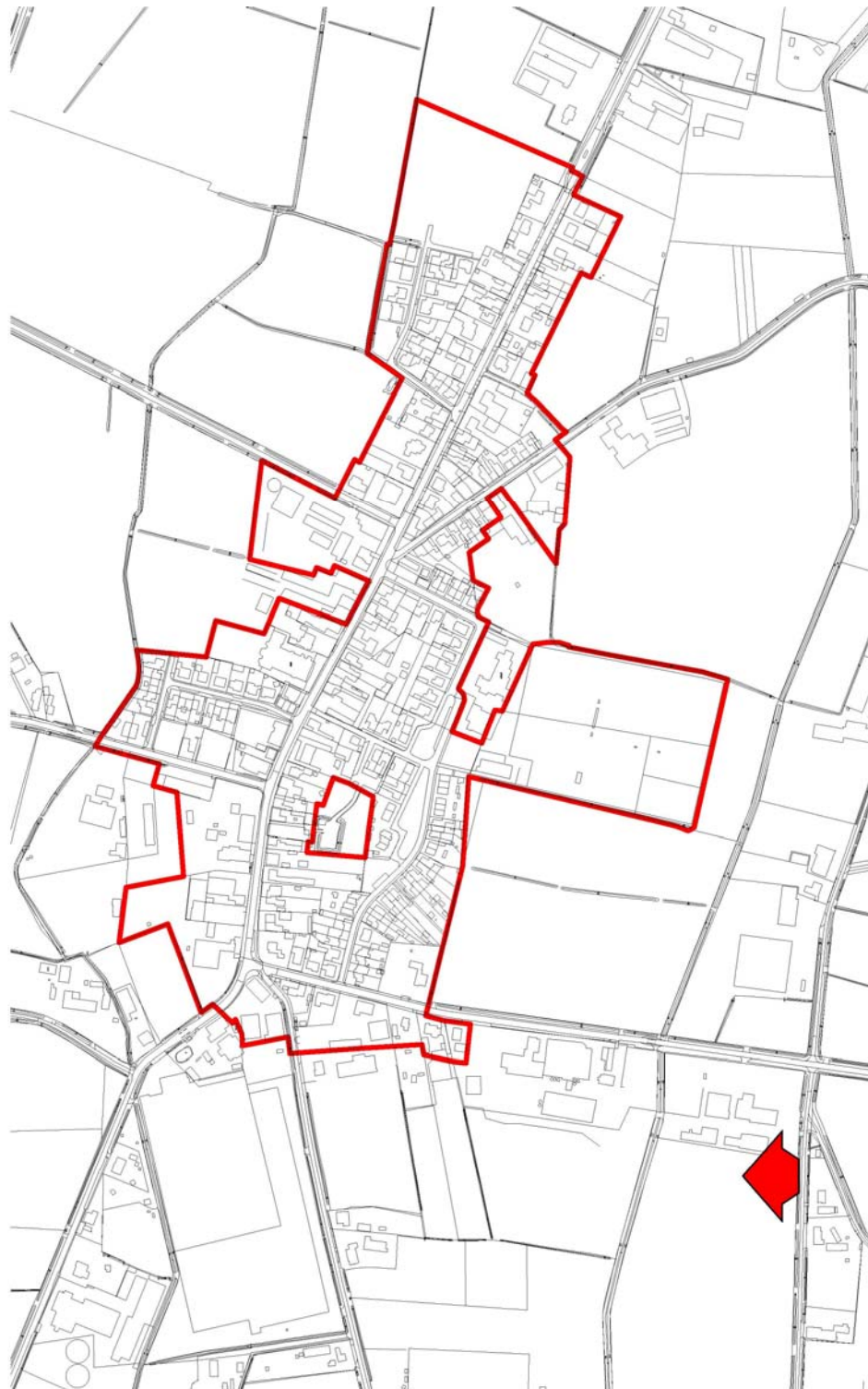
1.2 Doel en inhoud van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is een zogenaamd beheerplan. Het vormt een actualisatie van het vigerende planologische regime voor de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten: het legt de bestaande situatie vast, faciliteert de gewenste ontwikkelingen die binnen de planperiode te verwachten zijn en gaat ongewenste ruimtelijke activiteiten tegen. De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zal worden behouden en daar waar nodig versterkt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat nagenoeg de gehele bebouwde kom van Baarle-Nassau en Ulicoten. Bij het bepalen van de grenzen van onderhavig bestemmingsplan hebben de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' als uitgangspunt gediend. Het bestaande bedrijventerrein van Baarle-Nassau is bij de planvorming van onderhavig komplan betrokken.

Het bovenstaande heeft geleid tot de plangrenzen zoals deze op de afbeeldingen op bladzijde 4 en 6 PM zijn weergegeven.



Figuur 2: begrenzing plangebied kern Ulicoten

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een legenda en verbeeldingen met planregels en gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting bestaat uit twee delen.

Deel A (planopzet) gaat in op de visie, de doelstellingen en de stedenbouwkundige en juridische opzet van het plan. Om een indruk te krijgen van wat met het plan en met de planregels wordt beoogd is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B (verantwoording) omvat de achtergrond, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen die uiteindelijk hebben geleid tot de planopzet. Dit deel gaat in op inventarisatie, onderzoeks- en analyseresultaten. In deel B worden ook de resultaten van inspraak en vooroverleg en de financiële haalbaarheid weergegeven. Wanneer een meer diepgaande indruk van het plangebied en plankeuze gewenst is, is het lezen van dit deel aan te raden. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

DEEL A – PLANOPZET

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE VISIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten zijn, vooruitlopend op het bestemmingsplan, in de 'Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Dorpen' geformuleerd en toegelicht. De uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de ruimtelijke, functionele en beleidsanalyse voor de gemeente Baarle-Nassau en de afzonderlijke kernen, zoals die is opgenomen in 'deel B - Verantwoording', van deze toelichting.

Het bestemmingsplan 'Dorpen' is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuren. Echter, een gebied waarin gewoond, gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor.

Binnen het plangebied kom Baarle-Nassau en Ulicoten vinden op dit moment met name in het centrumgebied van Baarle-Nassau ontwikkelingen plaats. Deze zijn niet opgenomen in het onderhavige plan; hier worden aparte procedures voor doorlopen.

In dit bestemmingsplan zijn de locaties waarvoor de planvorming reeds is doorlopen wel als bestaand bebouwd gebied opgenomen.

2.2 Visie op de ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Inleiding

Zowel in ruimtelijke als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het bestaande bebouwde gebied van Baarle-Nassau en Ulicoten - in de nabije toekomst - beperkt blijven tot incidenten. Bijvoorbeeld het inpassen van aan huis gebonden bedrijvigheid, een beperkte verkleuring van winkel naar kantoor en een beperkte aan- en verbouw van bestaande gebouwen. Ook in het functionele centrumgebied van Baarle-Nassau, gesitueerd rondom de samenkomst van de historische bebouwingslinten Singel, St. Annaplein, Stationsstraat, D. Geeraertstraat, Kerkstraat, Nieuwstraat en Roosakkerstraat zal het bestaande beeld qua bebouwing hetzelfde blijven. Door het nastreven van compactheid en concentratie wordt getracht

de ruimtelijke en functionele identiteit van het centrumgebied van Baarle-Nassau herkenbaar te houden en te versterken.

In onderhavig bestemmingsplan is de bestaande feitelijke situatie uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling.

Op basis van de ruimtelijke en functionele inventarisatie en analyse en vigerend beleid (zie 'deel B - Verantwoording' van deze toelichting) zijn verbeter- en knelpunten gesignaleerd. In de Nota van Uitgangspunten¹ zijn deze knelpunten vertaald in functionele uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor onderhavig bestemmingsplan en is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De gemeenteraad van Baarle-Nassau heeft op 13 april in een vergadering de Nota van Uitgangspunten besproken en ingestemd met geformuleerde uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten en de ruimtelijke en functionele inventarisatie zijn niet bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd maar kunnen altijd geraadpleegd worden bij afdeling Ruimtelijke zaken/cluster Ruimtelijke ontwikkeling.

In onderstaande tekst worden puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de sterkte-zwakte analyses uit de ruimtelijk-functionele analyse, de randvoorwaarden vanuit woon- en leefmilieu en de beleidskaders. De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

2.2.2 Ruimtelijke Uitgangspunten

- De herkenbaar gebleven historische linten nemen een belangrijke plaats in als structuurdragers en moeten worden behouden.
- Cultuurhistorische gebouwen c.q. straatwanden en gebieden dienen behouden te worden.
- De kwaliteit van het aanwezige groen dient waar mogelijk verbeterd en versterkt te worden.

Bouwmogelijkheden op het perceel

Daarnaast is het in ruimtelijke zin van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in een bouwzone (bestemming 'Wonen') en een tuinzone (bestemming 'Tuin'). Bij de niet woonbestemmingen geldt in de meeste gevallen een ruim bouwvlak met (soms) een bebouwingspercentage. Bij de bestemming Centrum en Gemengd mogen hoofdgebouwen alleen gebouwd worden in het bouwvlak. Bijgebouwen zijn zowel in als buiten het bouwvlak toegestaan.

¹ Nota van uitgangspunten bestemmingsplannen Dorpen, BRO Adviseurs, januari 2011

2.2.3 Functionele uitgangspunten

Deze paragraaf vormt een beknopte beschrijving van de functionele structuur en geeft de te hanteren functionele uitgangspunten weer.

Functionele zonering

Zoals onder meer uit de Nota van Uitgangspunten blijkt, is het, op basis van de gesignaleerde feitelijke en gewenste situatie, wenselijk om in het centrumgebied van Baarle-Nassau een zonering aan te brengen. Invalshoek is het zoveel mogelijk bijeenhouden en het duidelijk afbakenen van het centrumgebied rondom Singel, St. Annaplein, Stationsstraat, D. Geeraertstraat, Kerkstraat, Nieuwstraat en Roosakkerstraat. Dit centrumgebied is met name bedoeld voor detailhandel. Daarnaast is het concentreren van niet-woonfuncties in de historische linten gewenst waarbij in aansluiting op het functionele centrumgebied niet-woonfuncties en woonfuncties elkaar afwisselen in het lint Dorpsstraat in Ulicoten en de Chaamseweg/Hoogbraak, Turnhoutseweg/Molenstraat en Alphenseweg in Baarle-Nassau. De functionele menging van verschillende functies wordt hier als kans gezien. Nieuwe detailhandel is hier niet toegestaan.

Voor het gebied Singel, St. Annaplein, Stationsstraat, D. Geeraertstraat, Kerkstraat, Nieuwstraat en Roosakkerstraat is een bestemming 'Centrum' toegepast. Hier is detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca (waaronder pensions en 'bed and breakfast'), (bestaande) bedrijven, religieuze doeleinden en wonen toegestaan.

Voor de linten buiten het centrumgebied wordt de 'Gemengd – 1' toegepast. In deze bestemming zijn dienstverlening, kantoren, bedrijven en wonen toegestaan.. Horeca is toegestaan uitsluitend in categorie 1. Hotels bed and breakfast en pensions zijn daarnaast binnen deze bestemming ook op de verdieping mogelijk. Bij normale horecavoorzieningen is dit niet toegestaan. Detailhandel is alleen toegestaan daar waar nu reeds een winkel is.

Wonen

In de kern Baarle-Nassau is sprake van een goed en tamelijk gedifferentieerd woonklimaat. Belangrijk is het om de woningvoorraad en de (ruimtelijke) karakteristieken in stand te houden. Daar de gemeente Baarle-Nassau in een landelijke regio is gelegen, zijn er slechts weinig mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.

Binnen de kern Baarle-Nassau bestaat een zekere dynamiek. Voor verschillende plekken in de kern staan op kortere of langere termijn veranderingen op stapel. Deze nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet in deze actualisatie meegenomen. Onderhavig bestemmingsplan is namelijk een beheerplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Uitzondering hierop vormen een aantal (recent gere-

liseerde) inbreidingsplannen waarvoor de planvorming heeft plaatsgevonden en is afgerond.

Wel is het uitgangspunt om het als prettig ervaren woonklimaat in stand te houden door onder meer het creëren van mogelijkheden voor speelvoorzieningen en het opstellen van een eenduidige regeling voor bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten -aanhuis en voor mantelzorg.

Alle bestaande woningen krijgen in het bestemmingsplan een woonbestemming. Deze bestemming biedt ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Uiteraard is hierbij rekening gehouden met de eventuele gevolgen van deze wijzigingen voor de omgeving.

In het plangebied is een redelijke diversiteit in woonmilieus aanwezig. Behoud hiervan staat voorop. In de aanloopwegen naar het centrum van Baarle-Nassau zijn woonmilieus gelegen met een menging van de functie wonen met andere functies, zoals maatschappelijke en commerciële functies. Ook handhaving van deze diversiteit in functies is van belang voor de kwaliteit en levendigheid van het gebied. Hierbij moeten echter de verschillende functies elkaar geen overlast bezorgen; de kwaliteit van het woonmilieu mag niet aangetast worden. Ook mogen deze voorzieningen niet ten koste gaan van de kwaliteit van het centrum.

In de woongebieden wordt aan de inwoners maar beperkt ruimte geboden om aan huis gebonden activiteiten te ontwikkelen. Er wordt binnen het bestemmingsplan onderscheid gemaakt in:

- Beroep aan huis zoals een huisarts, advocaat, pedicure, hondentrimsalon etc.
- Bedrijf aan huis zoals catering etc.

Het toevoegen van woningen in bestaande gebouwen

Woningtoevoeging binnen cultuurhistorisch waardevolle panden

Woningtoevoeging wordt in principe toegestaan om cultuurhistorisch waardevolle panden, waaronder de langgevelboerderijen, te behouden. Splitsing is hierbij alleen mogelijk binnen de bestaande massa met (ten dele) een bestaande woonfunctie. De bestaande woning dient na splitsing een minimale inhoud te hebben van 400 m³ en de nieuwe woning 200 m³, beide exclusief bijbehorende bouwwerken. Waardevolle en karakteristieke elementen van het cultuurhistorisch waardevolle pand dienen gehandhaafd te blijven. Het is bij cultuurhistorisch waardevolle panden niet de bedoeling om de woningen onevenredig uit te breiden. Woningtoevoeging moet in eerste instantie het behoud van de karakteristieke panden tot doel hebben. Cultuurhistorisch waardevolle panden die in aanmerking komen voor woningtoevoeging zijn:

- Rijksmonumenten;
- Gemeentelijke monumenten;
- Panden die door de provincie Noord-brabant geïnventariseerd zijn in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.-panden)

Regels voor woningtoevoeging in cultuurhistorisch waardevolle panden is geregeld in artikel 31.2 van de regels.

Woningtoevoeging grote vrijstaande woningen (binnen bestemming Wonen en Gemengd-1)

Het splitsen van grote vrijstaande woningen (gelegen binnen de bestemmingen Wonen en Gemengd-1) op grote percelen in twee wooneenheden is eveneens mogelijk. Er is daar voldoende ruimte om de bestaande massa uit te breiden, zodat beide woningen na splitsing nog voldoende inhoud hebben om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Voorwaarden voor woningtoevoeging zijn:

- Maximaal 1 woning extra;
- Binnen een bestaand hoofdgebouw;
- Ingeval van woonsplitsing bedraagt de minimale inhoud van de bestaande woning 400 m³ en van de nieuwe woning 200 m³, beide exclusief eventuele bijbehorende bouwwerken;
- Mits geen milieubelemmeringen;
- Mits passend binnen de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering;
- Geen onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving.

Woningtoevoeging in bestemmingen Gemengd-2 en Centrum

Voor alle overige woningtypen en andere gebouwen geldt dat splitsing dan wel woningtoevoeging alleen is toegestaan voor panden binnen de bestemmingen Gemengd-2 en Centrum. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het splitsen van een pand in twee woningen (al dan niet op de verdieping) en opnieuw in gebruik nemen van bovenwoningen boven winkels. Ook is het mogelijk om binnen deze gebieden woningtoevoeging te doen in panden waar in de huidige situatie in de massa een onderscheid is tussen de woning en een bedrijfsruimte. Het in gebruik nemen van de bedrijfsruimte als woning is onder voorwaarden toegestaan.

Bovenwoningen

Van oudsher zijn er (bedrijfs)woningen boven winkels gerealiseerd. De oorspronkelijke woningen worden niet altijd meer gebruikt als woning, maar ook voor opslag, kantineruimte etc. Het moet mogelijk zijn om deze ruimte weer te gebruiken als woning, maar dan los van onderliggende winkelruimte (separate wooneenheid). Dit kan gebeuren na toepassing van afwijkingsbevoegdheid als aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Voorwaarden voor woningtoevoeging zijn:

- Maximaal 1 woning extra;
- Binnen een bestaand hoofdgebouw;
- Ingeval van woonsplitsing bedraagt de minimale inhoud van de bestaande woning 400 m³ en van de nieuwe woning 200 m³, beide exclusief eventuele bijbehorende bouwwerken;
- Mits geen milieubelemmeringen;
- Mits passend binnen de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering;
- Geen onevenredige aantasting van de woon- en leefomgeving.

Ruimtelijke afwegingscriteria/voorwaarden woningtoevoeging

Bij het toevoegen van woningen is het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst dat de hoofdentree van beide woningen op de openbare ruimte gericht is. Er moet stedenbouwkundig gezien een relatie blijven bestaan tussen 'de straat' en de belangrijkste ontsluiting van de woningen. Realisatie van een entree in een zijgevel mogelijk, mits deze duidelijk gepositioneerd is ten opzichte van de openbare ruimte. Voor bovenwoningen boven winkels e.d. mag ook gebruikt worden van het de voormalige entree van de woning als deze niet op de openbare ruimte is gericht.

De woningtoevoeging mag niet meer parkeerdruk opleveren in de openbare ruimte. In principe geldt dat parkeren na woningtoevoeging op eigen terrein moet worden opgelost. Dit geldt voor beide situaties (bestaande woning en nieuw toe te voegen woning). Indien dit niet mogelijk is kan de gemeente Baarle-Nassau woningtoevoeging toestaan waarbij geparkeerd wordt in de openbare ruimte. Hierbij geldt als regel dat aangetoond moet worden dat de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt. In principe kan als vuistregel een norm van 1,3 tot 1,8 pp voor elke woning worden toegepast.

Na de woningtoevoeging moet er voor zowel de bestaande als nieuwe woning voldoende buitenruimte aanwezig zijn. Dit kan zowel op de begane grond als verdieping (balkon, dakterras). Bij het toevoegen van een buitenruimte op de verdieping is het van belang dat de privacy van aangrenzende percelen niet wordt geschaad.

In zijn algemeenheid geldt voor elke woningtoevoeging dat moet worden voldaan aan wet- en regelgeving (bouwbesluit, bouwverordening) die eisen stellen aan woningen, zoals eisen met betrekking tot isolatie, ventilatie, lichtinval e.d..

Door de woningtoevoeging mag er geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan. Er dient altijd een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd.

Commerciële voorzieningen

Het voorzieningenniveau in Baarle-Nassau is op peil. In het centrum van de kern zijn verschillende winkels aanwezig die de kern tot een aantrekkelijk winkel- en verblijfgebied maken. In Ulicoten daarentegen staat het voorzieningenniveau onder druk en is er geen aanbod in dagelijkse goederen

Het toekomstperspectief voor commerciële voorzieningen in Ulicoten is ongunstig. Nieuwvestiging is in principe mogelijk om zo het voorzieningenniveau op peil te houden dan wel te verbeteren. Binnen de bebouwde kom is het gebied waar deze voorzieningen mogen komen bestemd als 'Gemengd - 2'.

In Baarle-Nassau daarentegen is er voldoende potentie voor niet-woonfuncties in het centrum van de kern. De gemeente Baarle-Nassau heeft geen nieuw beleid opgesteld voor het gebied tussen de Singel, St. Annaplein, Stationsstraat, D. Geeraertstraat, Kerkstraat, Nieuwstraat en Roosakkerstraat. Voor wat betreft de detailhandelsfuncties is het beleid gericht op het behouden van de huidige winkelstructuur. Het beleid uit het geldende bestemmingsplan blijft van kracht. De zondagse winkelopenstelling is voor bezoekers en toeristen minder bijzonder dan enkele jaren geleden. Toch heeft de enclavesituatie en het onderscheidende winkelareaal op veel mensen een grote aantrekkingskracht. De gemeente Baarle-Nassau streeft er dan ook naar het winkelgebied zo compact mogelijk te houden. Nieuwe detailhandelsvestigingen zijn dan ook alleen toegestaan in het centrumgebied met de bestemming 'Centrum' (zie ook paragraaf 2.2.3. Functionele zoneringsplan).

Horeca

Baarle-Nassau heeft verschillende horecavoorzieningen. Het gaat hier om restaurants, hotels, cafetaria's en cafés. In Ulicoten zijn twee horecavoorzieningen aanwezig. Daarnaast heeft Ulicoten een dorps huis waar horeca-activiteiten plaatsvinden. In Baarle-Nassau gebeurt dat ook in het cultureel centrum dat samen met de Belgische gemeente Baare-Hertog wordt geëxploiteerd.

De bestaande horecavoorzieningen binnen de bebouwde kom van Ulicoten krijgen de bestemming 'Gemengd 2'. Nieuwvestiging van horecavoorzieningen binnen deze bestemming is daarnaast toegestaan.

In het centrum van Baarle-Nassau wordt ruimte gegeven aan horecavoorzieningen. Het toevoegen van verschillende vormen van daghoreca, terrassen en verblijfshoreca (hotel, pension, bed en breakfast) is hier mogelijk. De bestemming 'Centrum' is hierop afgestemd. Voor horeca aan de aanlooproutes naar het centrumgebied (onder andere lintstructuren) ligt de nadruk op verblijfshoreca zoals hotels.

Bedrijvigheid

Zowel in Baarle-Nassau als Ulicoten wordt nog bedrijvigheid uitgeoefend, vooral in de historische linten. Met de aanleg van het bedrijventerrein aan de oostzijde van Baarle-Nassau is de bedrijvigheid in de linten en woongebieden sterk afgenomen en heeft concentratie op een voor bedrijven geschikt terrein aan de oostzijde van Baarle-Nassau plaatsgevonden. Dit bedrijventerrein is onderdeel van het bestemmingsplan 'Dorpen'.

Het toestaan van de mogelijkheden voor bedrijven hangt sterk af van de aard en het type bedrijvigheid. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn in de kern geaccepteerd en toegestaan. Bedrijven in de hogere milieucategorieën zijn niet wenselijk in de woon-, centrum- en gemengde gebieden in de kern, maar dienen bij voorkeur naar een bedrijventerrein te worden verplaatst. Dit past binnen het voorgestane streven naar passende werk- en woonmilieus in de kernen.

Binnen het bestemmingsplan 'Dorpen' is het oprichten van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, binnen de bestemming 'Bedrijf'. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 zijn specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Het vestigen van een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2 is wel toegestaan.

Bedrijven gelegen buiten het bedrijventerrein, gemengde gebieden en centrum

De bestaande bedrijven waarbij een (bedrijfs)woning aanwezig is en die zich bevinden buiten het bedrijventerrein, en in de gebieden met de bestemming Centrum, Gemengd-1 en Gemengd-2 hebben een bedrijfsbestemming gekregen in combinatie met een aanduiding bedrijfswoning. Het bestaande bedrijf kan hier worden voortgezet (ook als het een milieucategorie 3 bedrijf is). Ook is nieuwvestiging van een milieucategorie 1 of 2 bedrijf toegestaan.

Maar gelet op de typische woonomgeving is het streven, dat na de sluiting van het bedrijf, alleen de woonbestemming overblijft. B&W hebben dan ook de bevoegdheid onder voorwaarden de mogelijkheid van bedrijfsactiviteiten op deze percelen te schrappen.

De bedrijven krijgen enige uitbreidingsmogelijkheid om ook in de toekomst, onder voorwaarden, goed te kunnen blijven functioneren. Er is hier dus geen sprake van het wegbestemmen van bestaande bedrijvigheid.

Dienstverlening en kantoren

De zelfstandige dienstverlenende bedrijven en kantoren bevinden zich voornamelijk binnen het centrumgebied en de lintstructuren van Baarle-Nassau. In de woongebieden van Ulicoten en Baarle-Nassau zijn op enkele plekken dienstverlenende be-

drijfjes en kantoortjes aan huis. In het bestemmingsplan wordt voor wat betreft de kantoren en dienstverlenende bedrijven in de woongebieden onderscheid gemaakt tussen een 'beroep aan huis' en een 'bedrijf aan huis'. Bij een 'beroep aan huis' gaat het om het beroepsmatig verlenen van diensten op bijvoorbeeld administratief, juridisch en medisch gebied, schoonheidssalons en pedicures. Een 'bedrijf aan huis' is het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk.

Kleinschalige 'bedrijf en beroep aan huis'

Kleinschalige beroepen aan huis (en in een bedrijfs-/dienstwoning) zijn binnen een woonbestemming rechtstreeks toegestaan. Bedrijven aan huis zijn in verband met de invloedsmogelijkheden op de omgeving uitsluitend toegestaan middels een afwijkingmogelijkheid van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning.

Grootschalige 'bedrijf en beroep aan huis'

Nieuwe grootschalige bedrijven aan huis zijn in verband met de invloedsmogelijkheden op de omgeving niet toegestaan. Een grootschalige 'beroep aan huis' (met en in bedrijfs-/dienstwoning) is specifiek aangeduid binnen de bestemming 'Wonen'. Is er geen woning aanwezig dan is er een specifieke bestemming gegeven aan het grootschalige 'beroep aan huis'.

Buiten de woongebieden zijn dienstverlenende bedrijven binnen de bestemming 'Centrum' en 'Gemengd 1' direct toegestaan en op de plakken waar ze nu aanwezig zijn. Kantoorfuncties zijn alleen binnen de bestemming 'Gemengd 1' toegestaan en op de plekken waar ze nu aanwezig zijn. Hiermee wordt voorkomen dat panden in het centrumgebied, bedoeld voor detailhandel als kantoorruimte worden gebruikt en daarmee de wens voor een sterk en geconcentreerd winkelgebied doorbreken.

Maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatie

Binnen de bebouwde kom van Baarle-Nassau en Ulicoten komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor als kerkgebouwen, dorps huis, basisscholen, huisarts, tandarts, fysiotherapeut en meer. De maatschappelijke voorzieningen vervullen een essentiële rol in de bestaande karakteristiek van het dorp. Leefbaarheid van de kernen is een belangrijk uitgangspunt in de gemeente Baarle-Nassau. Dat betekent dat er belang wordt gehecht aan het handhaven van basisvoorzieningen als de school, kerken, sportvoorzieningen, dorps huis en voorzieningen voor de gezondheidszorg (huisarts e.d.). Alle bestaande voorzieningen hebben in het bestemmingsplan een directe bestemming gekregen. Voor zover deze voor voorzieningen vallen binnen het centrumgebied van Ulicoten en Baarle-Nassau zijn ze mogelijk gemaakt in de bestemming 'Gemengd' en of 'Centrum'. In de woongebieden zijn de functies mogelijk onder de bestemming 'Maatschappelijk', 'Dienstverlening' etc. (zonder woning). Indien bij de voorziening een woning hoort zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk binnen de bestemming 'Wonen' maar dan met een specifieke

aanduiding. Voor de ontwikkeling van de brede school in Baarle-Nassau is een apart bestemmingsplantraject doorlopen. Deze wordt nu in het bestemmingsplan 'Dorpen' geïntegreerd. De bestaande sportvelden aan de noordzijde van Baarle-Nassau hebben de bestemming 'Sport'. In onderhavig bestemmingsplan wordt de uitbreiding van het sportpark met een nieuw sportveld mogelijk gemaakt. Voor het realiseren van het nieuwe sportveld is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden². De conclusies van het onderzoek zijn in paragraaf 6.10 uiteengezet.

² Natuurtoets EHS/Groenblauwe mantel./Flora- en faunawet, BRO adviseurs december 2011

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de planologische regeling voor de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten. In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk gewerkt met directe bestemmingen dat wil zeggen bestemmingen op basis waarvan het gemeentebestuur omgevingsvergunningen ten behoeve van het bouwen kan verlenen; het bestemmingsplan is direct uitvoerbaar. Er zijn geen nadere besluiten nodig, zoals dit bijvoorbeeld bij een wijzigingsbevoegdheid wel het geval is.

Hieronder wordt de juridische regeling nader uiteengezet.

3.2.1 Systeem van de regels

In de regels is de volgende opbouw gebruikt:

Leeswijzer bij de regels

Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' omvat twee artikelen:

- een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen;
- een artikel met regels omtrent de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' geeft per bestemming aan voor welke doeleinden de in het plan gelegen gronden mogen worden bebouwd. Het artikel bestaat uit de volgende elementen volgens de navolgende indeling:

- bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz;
- afwijkmogelijkheid van de bouwregels: deze regeling maakt het mogelijk om onder bepaalde aangegeven voorwaarden af te wijken van de bouwregels;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen;
- een afwijkingsregeling voor ander gebruik.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels', bevat o.a. bepalingen betrekking hebbend op:

- antidubbelregel;
- algemene bouwregels m.b.t. ondergronds bouwen;
- Algemene aanduidingsregels; deze regels bevatten de signaalfunctie voor de ligging van rijks- en gemeentelijke monumenten. Deze signaalfunctie is uitgewerkt door aanduidingen te leggen op de monumenten. De aanduiding geeft

enkel de ligging van het monument aan. De bescherming van de monumenten is geregeld via de Monumentenwet.

- algemene gebruiksregels; deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingsystematiek in die zin dat deze bepaling alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt;
- algemene afwijkingsregels; het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene wijzigingsregels; het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene procedureregels: in deze bepaling is de procedure opgenomen die moet worden gevolgd bij het toepassen van de in de regels opgenomen afwijkingsmogelijkheden;
- overige regels; hierin wordt bepaald dat overtreding van de gebruiksregels een economisch delict is.

Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels', bevat o.a. bepalingen betrekking hebbend op:

- het overgangsrecht: aangesloten is bij de overgangsrecht zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
- Slotregel: geeft de naam van het plan weer.

Hieronder zal op de bestemmingsregeling in hoofdlijnen worden ingegaan.

3.3 Bestemmingsregeling

3.3.1 Algemeen

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Er wordt praktisch met het Bor omgesprongen. Er is niet getracht de regels van het onderhavige bestemmingsplannen naadloos te laten aansluiten op het Bor, bijlage II, artikel 1 en 2 (door bijvoorbeeld geen bouwregels op te nemen voor bouwvergunningstvrije bouwwerken).

Als basis voor de bouwregels geldt het gemeentelijk stedenbouwkundig en welstandsbeleid. Dit betekent, dat soms in het bestemmingsplan bouwwerken worden verboden, die bouwvergunningstvrij zijn. Echter de regels uit een bestemmingsplan blijven buiten toepassing voor zover deze betrekking hebben op vergunningstvrije bouwwerken.

Er wordt geen gebruik gemaakt van begrippen als aangebouwd bijgebouw, aanbouw, uitbouw, etc. Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden dan ook gerekend tot de bijgebouwen. Gelet op de terminologie in de Wet algemene bepalingen omgevings-

recht (voorts: 'Wabo') zal het begrip bijgebouwen worden vervangen door 'bijbehorende bouwwerken'.

Peil

Hoogtes worden gerelateerd aan peil. De volgende definitie wordt als definitie van peil opgenomen:

"peil:

- 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: het hoogste punt van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;*
- 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;"*

Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen wordt in het bestemmingsplan overal toegestaan in het kader van zuinig ruimtegebruik. Voor het ondergronds bouwen wordt een algemene regeling opgenomen, waarbij kelderruimte e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding en/of bereikbaarheid (aanleg trap) ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. De oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m² aan gebouwen (en bijbehorende bouwwerken) op een perceel. De bebouwingregeling is tot een diepte van 3,5 meter onder peil rechtstreeks toegestaan, met dien verstande dat voor een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

Inritconstructies ten behoeve van kelders

Inritconstructies zijn niet rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan. Enkel via een afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Voorwaarden waaraan onder andere voldaan dient te worden zijn bijvoorbeeld de garantie dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken. De volledige specificatie van alle voorwaarden zijn opgenomen in de planregels in artikel 29.2.

3.3.2 Agrarisch

Voor de aanwezige agrarische gronden en bedrijven is de bestemming Agrarisch opgenomen. Voor de inhoudelijke regeling van deze bestemming is (in afgeslankte vorm) aangesloten bij bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Op de gronden waar een agrarisch bedrijf aanwezig is zijn bouwvlakken opgenomen. Bij agrarische bedrijven wordt gestreefd naar een landschappelijke inpassing van de gebouwen. Buiten het bouwblok is erfverharding toegestaan. De systematiek

is dat per bestemmingsvlak slechts 1 volwaardig bedrijf is toegestaan. Een ondergeschikte activiteit is wel naast een volwaardig bedrijf toegestaan.

Glastuinbouwbedrijven, intensieve veehouderij en kassen zijn niet toegestaan in verband met de "stedelijke ligging" van de agrarische percelen. Mede in het verband met dit karakter is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen' en 'Tuin' nadat een agrarisch bedrijf haar activiteiten beëindigd.

3.3.3 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Voor het aanwezige agrarische grondgebonden bedrijf aan de noordoostzijde van Baarle- Nassau, is de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen. Voor de inhoudelijke regeling van deze bestemming is (in afgeslankte vorm) aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Op de gronden waar een agrarisch bedrijf aanwezig is is een bouwvlak opgenomen. Alle gebouwen dienen in het ingetekende bouwvlak te worden gesitueerd. Dit is eveneens van toepassing op de bestaande bedrijfswoning. Glastuinbouwbedrijven, intensieve veehouderij en kassen zijn niet toegestaan, aangezien deze in de vigerende situatie op het onderhavige perceel ook niet toegestaan zijn. Voor het onderhavige perceel is uit het buitengebiedplan de bevoegdheid om 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in 'Wonen' en 'Tuin' overgenomen in dit bestemmingsplan. De geldt ook voor een tweede wijzigingsbevoegdheid, om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen in 'Agrarisch'.

3.3.4 Bedrijf

De bestaande bedrijven in de kernen (dus niet op het bedrijventerrein van Baarle-Nassau) zijn bestemd als bedrijf. De (bestaande) bedrijfswoningen zijn met een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Binnen de bestemming zijn lokale bedrijven, vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de Lijst van bedrijven toegestaan. Bedrijven uit een hogere categorie dan 1 of 2 zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. Hiernaast zijn ter plaatse van aanduidingen op de verbeelding perifere detailhandel en een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG toegestaan.

Om te voorkomen dat de bedrijvenlijst al te star gaat werken, is in de regels onder andere een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de Lijst van bedrijven voor bedrijven uit naast hogere categorieën dan die direct zijn toegelaten. Voorwaarde is dat de bedrijven wat milieu-uitstraling betreft zijn gelijk te stellen met de direct toegelaten bedrijven.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het bebouwingspercentage, hoogten e.d.. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.3.5 Bedrijf – Nutsvoorziening

De voorzieningen van algemeen nut aan de Leliestraat en de Parallelweg zijn bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. De als Bedrijf - Nutsvoorziening aangegeven gronden zijn bestemd voor (grotere) gebouwen ten behoeve van het algemeen nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het bebouwingspercentage, hoogten e.d..

3.3.6 Bedrijventerrein

Het bestaande bedrijventerrein aan de oostzijde van Baarle-Nassau is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn lokale bedrijven, vermeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Lijst van bedrijven met een maximale omvang van 5.000 m² toegestaan. De toegestane categorieën zijn dusdanig op de verbeelding opgenomen dat er in verband met de nabij gelegen woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De bestaande bedrijfswoningen zijn met een aanduiding opgenomen op de verbeelding.

Om te voorkomen dat de bedrijvenlijst al te star gaat werken, is in de regels onder andere een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de Lijst van bedrijven voor bedrijven uit naast hogere categorieën dan die direct zijn toegelaten. Voorwaarde is dat de bedrijven wat milieu-uitstraling betreft zijn gelijk te stellen met de direct toegelaten bedrijven.

Productiegebonden detailhandel is rechtstreeks binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' toegestaan. Perifere detailhandel is overal op het bedrijventerrein toegestaan, uitgezonderd perifere detailhandel in woon- en meubelinrichting. Bestaande perifere detailhandel is middels de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – meubelinrichting 1' op de verbeelding aangegeven.

Hiernaast is de noordflank van het bedrijventerrein aangewezen als zone voor perifere detailhandel in woon- en meubelinrichting. Percelen waarop in de bestaande situatie geen perifere detailhandel in woon- en meubelinrichting verricht wordt, hebben de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – meubelinrichting 2' gekregen. Op de gronden in dit aanduidingsvlak kan middels een afwijking van het bestemmingsplan detailhandel perifeer in woon- en meubelinrichting, onder voor-

waarden, zich vestigen. Een van de voorwaarden is dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent de afstanden tot perceelsgrenzen, het bebouwingspercentage, hoogten e.d. Hiernaast is op de verbeelding het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde vijf meter van de perceelsgrens gelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Van diverse bouwbepalingen is afwijking door middel van een omgevingsvergunning mogelijk: bouwen op de perceelsgrens en de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het aanpassen van het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak. Het gemeentebestuur mag de omgevingsvergunning alleen verlenen als aan de opgenomen voorwaarden is voldaan.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de nadere aanduiding op de verbeelding. In bedrijfsverzamelgebouwen mogen solitaire kantoren zich vestigen. Met instemming van het college van burgemeester en wethouders is het mogelijk om via de opgenomen afwijkmogelijkheid een bedrijfspand om te vormen naar een bedrijfsverzamelgebouw. De voorwaarden waaraan voldaan dient te worden voordat een bedrijfspand omgevormd mag worden naar een bedrijfsverzamelgebouw zijn:

- a. Het gebouw dient stedenbouwkundig te worden ingepast, waarbij de ontsluiting van belang is. Het bedrijfsverzamelgebouw moet direct op de openbare weg worden ontsloten. Tussen de entrees van de verschillende bedrijven en de openbare weg moet een relatie bestaan. Dat betekent alle entrees vanaf de openbare weg zichtbaar moeten zijn: bij voorkeur één gemeenschappelijke entree aan de straatzijde van het gebouw, maar zeker geen entrees in de achterzijde van een gebouw. Entrees aan de zijkant zijn mogelijk wanneer deze ontsluiten op een voor derden toegankelijk en openbaar terrein, dat direct op de openbare weg ontsluit. Het terrein dat toegang geeft tot de entrees van de verschillende bedrijven moet openbaar toegankelijk zijn en mag niet door hekwerken vanaf de openbare weg worden afgesloten.
- b. Per perceel mag slechts één bedrijfsverzamelgebouw voorkomen, tenzij het tweede gebouw een zelfstandige ontsluiting op de openbare weg heeft: het is niet de bedoeling dat er losse bedrijfsverzamelgebouwen achter elkaar worden gebouwd. De ruimte die daar tussen dan ontstaat is namelijk vanaf de openbare weg niet zichtbaar en zorgt voor potentieel rommelige en onveilige situaties. Er moet een directe link blijven tussen het bedrijfsverzamelgebouw en de openbare weg.
- c. Er moet in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien op eigen terrein. Dat wil zeggen per bedrijfsunit voldoende parkeerplaatsen op basis van de gemeentelijke parkeernorm.

- d. De verkeerssituatie mag niet onevenredig worden belast. Dit wil zeggen dat de verkeersintensiteit na de omvorming naar het bedrijfsverzamelgebouw op de betreffende wegen dragend is voor deze wegen.
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.
- f. Indien er een bedrijfswoning aanwezig is, dient deze een link te behouden met het bedrijfsverzamelgebouw. Ten minste één van de bedrijfsunits moet in gebruik blijven bij de eigenaar/gebruiker van de bedrijfswoning. Het kan niet zijn dat de eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw als burger, en dus niet meer dan als verhuurder van het bedrijfspand, daar blijft wonen.

3.3.7 Bos

Aan de noordzijde van Baarle-Nassau ter hoogte van de Sportlaan ligt een bosgebied. Dit gebied is bestemd overeenkomstig het feitelijk gebruik, namelijk 'Bos'.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De hoogte is hiervan beperkt middels een maatvoeringseis in de planregels.

Voor de bescherming van de aanwezige waarden is voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd (niet zijnde onderhoud en beheer of werkzaamheden welke in uitvoering zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan). Hierbij valt onder andere te denken aan het aanleggen van oppervlakteverhardingen, het vellen en/of rooien van houtgewas en het graven, dempen of afdammen van sloten of greppels met een bodemdiepte van meer dan 0,50 meter beneden het maaiveld.

3.3.8 Centrum

Voor het gebied Singel, St. Annaplein, Stationsstraat, D. Geeraertstraat, Kerkstraat, Nieuwstraat en Roosakkerstraat is een bestemming 'Centrum' toegepast.

In deze bestemming zijn detailhandel en dienstverlening zowel op de begane grond als op de eerste verdieping toegestaan.

Bedrijven tot en met categorie 2 en horeca tot en met categorie 2 zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Hiervan zijn horecavoorzieningen in de vorm van hotels, bed and breakfast en pensions (verblijfshoreca) uitgezonderd. Deze horecavoorzieningen zijn ook op de verdieping toegestaan.

Kantoren zijn overal binnen de bestemming toegestaan. Maatschappelijke- en religieuze voorzieningen zijn, net zoals wonen overal binnen de bestemming toegestaan. Voor de functie Wonen geldt als aanvullende eis dat het aantal wooneenheden niet rechtstreeks mag toenemen. Hiertoe is de aanduiding 'maximaal aantal

wooneenheden' op de verbeelding opgenomen, waar het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding. Om mee te kunnen werken aan woningtoevoeging van woningen in bestaande gebouwen, is hiervoor een aanvullende afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Aan deze woontoevoeging zijn nadere eisen gesteld waaraan voldaan dient te worden wil men gebruik maken van deze bevoegdheid. De specifieke regels zijn opgenomen in artikel 9.6.2.

Naast bovenstaande algemene functies zijn er ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding nog specifieke functies toegestaan. Onderstaande functies zijn specifiek aangeduid:

- de kerk;
- de supermarkten;
- het gemeentehuis van de gemeente Baarle-Nassau en de fietsenstalling bij het gemeentehuis;
- het in het centrum gevestigde fitnesscentrum;
- de seksinrichting aan de Nieuwstraat 22.

De seksinrichting met bijbehorende winkel aan de Nieuwstraat 22 is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de nadere aanduiding. Burgemeester en wethouders zijn middels een wijzigingsbevoegdheid bevoegd deze aanduiding te verwijderen na beëindiging van de activiteiten.

In verband met de aanwezige woonfunctie is het binnen de bestemming Centrum ook toegestaan om, na afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning, mantelzorg aan te bieden. Wel dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. Zo mag er geen onevenredige aantasting plaats vinden van in het geding zijnde belangen van omwonenden en bedrijven. Daarnaast mag het gebruik ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² bedragen. De volledige specificatie van alle voorwaarden zijn opgenomen in de planregels in artikel 9.6.1.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het bebouwingspercentage, hoogten, de dakhelling, e.d.. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Buiten het bouwvlak mogen de gronden van het bestemmingsvlak voor 80% worden bebouwd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

In afwijking van de bouw- en gebruiksregels is het mogelijk om de gevel te verbreden ten opzichte van de maximale gevelbreedte, evenals het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte.

Voordeurverplaatsingen worden in dit bestemmingsplan toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid. Voordat de voordeur verplaatst kan worden en dus het aantal woningen in de gemeente Baarle-Nassau toeneemt, dient aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 8.6.2.

3.3.9 Cultuur en Ontspanning

De bestaande seksinrichting aan de Hoogbraak 48 is conform zijn huidig gebruik bestemd tot Cultuur en Ontspanning.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het bebouwingspercentage, hoogten e.d.. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag voor maximaal 30% worden bebouwd. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan. Bijbehorende bouwwerken zijn hierdoor uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, tot een maximum van 50 m². Hierbij mag het maximale bebouwingspercentage van 30% niet worden overschreden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

In verband met de ligging van de inrichting in een woonwijk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Voor het uitoefenen van de wijzigingsbevoegdheid dient aan een aantal bepalingen (zoals vermeld onder de wijzigingsbevoegdheid) te voldoen. Hierbij valt te denken aan inpassing in het gemeentelijk woningbouwprogramma, geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het voldoen aan alle geldende milieu(kwaliteits)eisen.

3.3.10 Detailhandel

De bestaande detailhandel in de woongebieden, op percelen zonder woning, zijn bestemd als 'Detailhandel'. Binnen de bestemming is naast detailhandel dienstverlening toegestaan en wonen in een bestaand appartement. Woningvermeerdering is niet toegestaan.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent hoogten e.d.. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.3.11 Gemengd – 1

Voor de linten buiten het centrumgebied van het centrum van Baarle-Nassau wordt de 'Gemengd – 1' toegepast.

In deze bestemming zijn dienstverlening en detailhandel zowel op de begane grond als op de eerste verdieping toegestaan.

Kantoren, wonen en religieuze- en maatschappelijke voorzieningen zijn algemeen toegestaan. Voor de functie Wonen geldt als aanvullende eis dat het aantal woon-eenheden niet rechtstreeks mag toenemen. Om mee te kunnen werken aan woning-toevoeging van woningen in bestaande gebouwen, is hiervoor een aanvullende afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Aan deze woontoevoeging zijn nadere eisen gesteld waaraan voldaan dient te worden wil men gebruik maken van deze bevoegdheid. De specifieke regels zijn opgenomen in artikel 13.6.2.

Bedrijven categorie tot en met categorie 2 en horeca tot en met categorie 1, zijn op de begane grond toegestaan. Hiervan zijn horecavoorzieningen in de vorm van hotels, bed and breakfast en pensions (verblijfshoreca) uitgezonderd, mits gekoppeld aan zelfde functie op begane grond. Deze horecavoorzieningen zijn ook op de verdieping toegestaan.

De bedrijven uit categorie 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn enkel toegestaan daar waar deze ten tijde van de tervisie legging van het plan gevestigd zijn.

In verband met de aanwezige woonfunctie is het binnen de bestemming Gemengd-1 ook toegestaan om, na afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning, mantelzorg aan te bieden. Wel dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. Zo mag er geen onevenredige aantasting plaats vinden van in het geding zijnde belangen van omwonenden en bedrijven. Daarnaast mag het gebruik ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² bedragen. De volledige specificatie van alle voorwaarden zijn opgenomen in de planregels in artikel 13.6.1.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het bebouwingspercentage, hoogten, de dakhelling, e.d.. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Buiten het bouwvlak mogen de gronden van het bestemmingsvlak voor 80% worden bebouwd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

In afwijking van de bouw- en gebruiksregels is het mogelijk om de gevel te verbreden ten opzichte van de maximale gevelbreedte. De gevelbreedte mag enkel worden vergroot indien de verticale geleding qua maatvoering en indeling wordt afgestemd op het bestaande karakter van het straatbeeld ter plaatse.

Voordeurverplaatsingen worden in dit bestemmingsplan toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid. Voordat de voordeur verplaatst kan worden en dus het aantal woningen in de gemeente Baarle-Nassau toeneemt, dient aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 12.6.1.

3.3.12 Gemengd – 2

Binnen de bebouwde kom van Ulicoten is het gebied waar de voorzieningen mogen komen bestemd als 'Gemengd - 2'.

In deze bestemming zijn detailhandel en dienstverlening zowel op de begane grond als op de eerste verdieping toegestaan.

Kantoren, horeca categorie 1 en 2, op de begane grond toegestaan. Hiervan zijn horecavoorzieningen in de vorm van hotels, bed and breakfast en pensions (verblijfshoreca) uitgezonderd. Deze horecavoorzieningen zijn ook op de verdieping toegestaan, mits gekoppeld aan zelfde functie op begane grond. Religieuze- en maatschappelijke voorzieningen zijn algemeen binnen de bestemming toegestaan (dus niet enkel op een verdieping of begane grond). De maatschappelijke voorziening 'kerk' is aangeduid op de verbeelding. Binnen de bestemming is een bedrijf gevestigd uit categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Dit bedrijf is middels een aanduiding specifiek aangeduid op de verbeelding.

Wonen is eveneens binnen de bestemming toegestaan, waarbij nieuwvestiging van wonen niet rechtstreeks is toegestaan. Eisen omtrent het gebruik voor wonen zijn opgenomen in de gebruiksregels. Om mee te kunnen werken aan woningtoevoeging van woningen in bestaande gebouwen, is hiervoor een aanvullende afwijking-bevoegdheid opgenomen. Aan deze woontoevoeging zijn nadere eisen gesteld waaraan voldaan dient te worden wil men gebruik maken van deze bevoegdheid. De specifieke regels zijn opgenomen in artikel 14.6.3.

In verband met de aanwezige woonfunctie is het binnen de bestemming Gemengd-2 ook toegestaan om, na afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning, mantelzorg aan te bieden. Wel dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. Zo mag er geen onevenredige aantasting plaats vinden van in het geding zijnde belangen van omwonenden en bedrijven. Daarnaast mag het gebruik ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² bedragen. De volledige specificatie van alle voorwaarden zijn opgenomen in de planregels in artikel 14.6.1.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het bebouwingspercentage, hoogten, de dakhelling, e.d.. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Buiten het bouwvlak mogen de gronden van het bestemmingsvlak voor 80% worden bebouwd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

In afwijking van de bouw- en gebruiksregels is het mogelijk om de gevel te verbreden ten opzichte van de maximale gevelbreedte. De gevelbreedte mag enkel worden vergroot indien de verticale geleiding qua maatvoering en indeling wordt afgestemd op het bestaande karakter van het straatbeeld ter plaatse.

3.3.13 Groen

Structurele groengebieden hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Dit betreffen onder andere de Dassenburcht en de speeltuin aan de Willem Alexanderstraat. Daarnaast zijn de groenstroken nabij Loveren, het Sint-Annaplein, de Korenbloemstraat, de Bernardusstraat, Den Dries en de Kapelstraat bestemd als 'Groen'. Een klein groengebied nabij de Sperwerstraat en Eksterlaan krijgt naast de bestemming 'Groen' de aanduiding 'waterberging'. Het afschermend groen bij het bedrijventerrein valt eveneens binnen deze bestemming.

Naast deze groengebieden is er nog een "speciaal" groengebied in het plangebied gelegen. Het 'Bels Lijntje' heeft de bestemming 'Groen' met de specifieke aanduidingen 'ecologische verbindingszone' en 'fietspad'. Voor de instandhouding en bescherming van de ecologische waarden is voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' een vergunningstelsel opgenomen. Dit houdt in dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden (niet zijnde onderhoud en beheer of in uitvoering ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan) een omgevingsvergunning benodigd. Hierbij valt onder andere te denken aan het afgraven van de grond, opplanten, of graven van sloten.

Gebouwen zijn binnen de bestemming groen niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van jongeren ontmoetingsplaatsen en voorzieningen van algemeen nut. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het maximaal te bouwen oppervlak aan gebouwen, hoogten, e.d.. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.3.14 Kantoor

De panden aan de Molenstraat 8 en 10 hebben hun geldende bestemming behouden. Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn naast kantoren ondergeschikt aan deze hoofdfunctie dienstverlenende activiteiten toegestaan.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het bouwvlak, hoogten, e.d.. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.3.15 Maatschappelijk

De (veelal) grotere maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot 'Maatschappelijk'. De kerken in Baarle-Nassau en Ulicoten zijn niet tot maatschappelijk bestemd, maar vallen in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd 2'. De begraafplaatsen bij deze kerken zijn wel bestemd tot Maatschappelijk.

Binnen de bestemming zijn toegestaan:

- woongebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval (intramurale en extramurale) zorgwoningen. Ondergeschikt aan deze hoofdfuncties, maar wel toegestaan binnen deze bestemming zijn horeca, detailhandel en dienstverlening;
- onderwijsvoorzieningen;
- overheidsvoorzieningen;
- religieuze voorzieningen, waarbij de begraafplaats specifiek is aangeduid;
- voorzieningen van algemeen nut.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het bebouwingspercentage, hoogten, e.d.. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij er een bebouwingspercentage is aangeduid. In dat geval geldt dat percentage als maximaal te bebouwen oppervlak binnen het bouwvlak. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.3.16 Maatschappelijk – Religie

Het groengebied, waaronder begrepen de bidtuin, bij de St. Salvatorkapel is eveneens bestemd als 'Groen'. Daarnaast zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het te bebouwen oppervlak, hoogten, e.d.. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de verkeersveiligheid, de parkeerruimte(n), de sociale veiligheid en de brandveiligheid.

3.3.17 Recreatie – Ontspanning

Het sporthotel aan de Sportlaan is bestemd tot Recreatie – Ontspanning. Binnen deze bestemming zijn horecavoorzieningen in categorie 1 en 2 toegestaan. Naast horecavoorzieningen zijn in de bestemming sportvoorzieningen en voorzieningen samenhangend met sauna en wellness activiteiten toegestaan.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het bouwvlak, hoogten, e.d.. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.3.18 Recreatie – Volkstuin

Het volkstuinen complex ten oosten van het sportcomplex is bestemd tot Recreatie – Volkstuin.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het te bebouwen oppervlak, hoogten, e.d.. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de verkeersveiligheid, de stedenbouwkundige kwaliteit, de sociale veiligheid en de brandveiligheid.

3.3.19 Sport

De sportvelden aan de Sportlaan, Molenbaan en Bernardusstraat zijn bestemd als 'Sport'. Binnen deze bestemming zijn in hoofdzaak sportvoorzieningen, ten behoeve van de uitoefening van binnen- en buitensporten toegestaan. Binnen de bestemming zijn horeca- en recreatievoorzieningen, ten dienste van en ondergeschikt aan de sportvoorzieningen toegestaan.

In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het bebouwingspercentage, hoogten, de e.d.. Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 2% worden bebouwd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.3.20 Verkeer en Verkeer – Verblijfsgebied

In de bestemmingsregeling wordt het onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen (bestemming 'Verkeer') en verblijfsgebieden (bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'). Veelal zijn de wegen met een 30 km/h-regime bestemd tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de hoofdwegen met een 50 km/h-regime tot 'Verkeer'. Uitzondering hierop zijn de wegen in het centrum van Baarle-Nassau. Delen van de Nieuwstraat, Sint Annastraat, Sint Annaplein, Singel en de D. Geeraertstraat worden bestemd tot 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Vanwege de centrumfunctie en het verblijfskarakter van het gebied is hier het gemotoriseerd verkeer toch vooral "te gast". Daarom krijgen deze wegen ook de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn ruim van opzet, zodat aanpassingen in de wegprofielen mogelijk zijn zonder aanpassing van het bestemmingsplan.

In de verkeersbestemmingen zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van een kiosk, abri, telefooncel of voor voorzieningen van algemeen nut. In de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied zijn daarnaast nog gebouwen ten dienste van jongerenontmoetingsplaatsen toegestaan. In de bouwregels zijn regels opgenomen omtrent het

maximaal te bebouwen oppervlak, hoogten, de e.d.. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.3.21 Wonen en Tuin

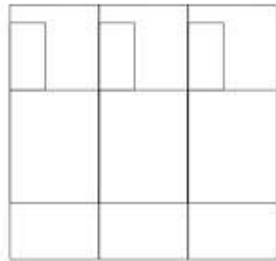
Binnen de bestemming 'Tuin' zijn tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toegestaan, evenals water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de woonbestemming is naast wonen een beroep aan huis rechtstreeks toegestaan. De maximale omvang van deze activiteiten bedraagt 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen met een maximum van 45 m².

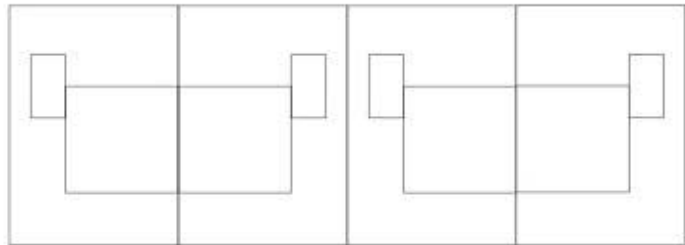
Naast een beroep aan huis is het binnen de bestemming 'Wonen' ook mogelijk om een bedrijf aan huis op te richten. In verband met de invloedsmogelijkheden op de omgeving van bedrijven aan huis zijn deze bedrijven uitsluitend toegestaan middels een afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Als voorwaarde van de afwijkingsmogelijkheid geldt dat het bedrijf aan huis geen onevenredige parkeerdruk mag geven op de omgeving. Hiernaast mag het bedrijf aan huis niet groter zijn dan 40 m². De volledige specificatie van alle voorwaarden zijn opgenomen in de planregels in artikel 25.5.1.

Naast een bedrijf aan huis is ook mantelzorg toegestaan na afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Voorwaarden waaraan onder andere voldaan dient te worden is de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van in het geding zijnde belangen van omwonenden en bedrijven. Daarnaast mag het gebruik ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² bedragen. De volledige specificatie van alle voorwaarden zijn opgenomen in de planregels in artikel 25.5.2.

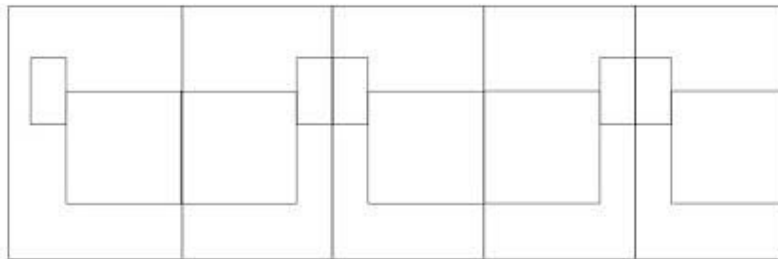
Naast de woonfunctie zijn enkele specifieke functies in de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt middels een aanduiding op de verbeelding (zoals detailhandel, opslag, maatschappelijk, dienstverlening en een showroom). Deze functies kunnen middels een opgenomen wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden indien de gebruiksfunctie is beëindigd.



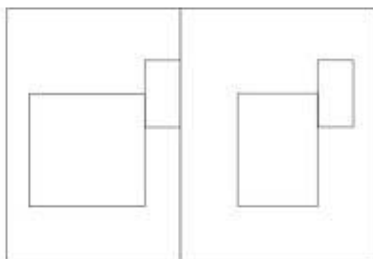
A. Aaneengebouwde woningen



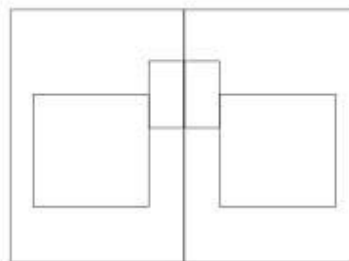
B. Woningen twee-aaneen



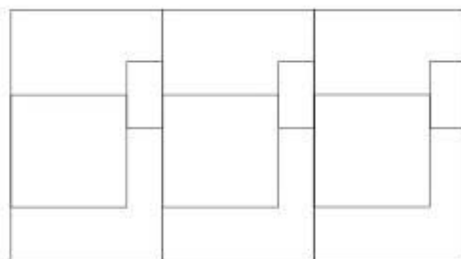
C. Woningen twee-aaneen door middel van garages met elkaar verbonden



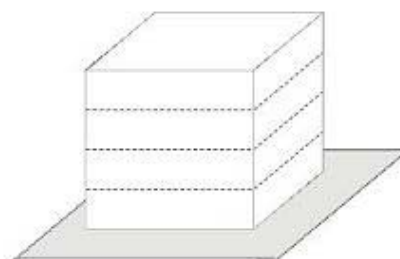
D. Vrijstaande woningen



E. Vrijstaande woningen door middel van garages met elkaar verbonden



F. Geschakelde woningen



G: Gestapelde woningen

Hoofdgebouwen (woningen)

Er is gekozen voor het op de verbeelding aangeven van bouwvlakken (voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken). Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. De voor- en zijtuinen krijgen de bestemming 'Tuin', hier mag slechts beperkt worden gebouwd. In het bouwvlak worden middels aanduidingen het maximaal aantal woningen vermeld.

Binnen de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten mogen de woningtypen zoals opgenomen in de onderstaande figuur worden gerealiseerd. Het type woning wordt niet weergegeven op de verbeelding. Doordat het maximale aantal woningen binnen een bouwvlak wel op de verbeelding is weergegeven, is een wisseling van type woning toegestaan, maar mogen extra woningen niet rechtstreeks worden gebouwd. Om mee te kunnen werken aan woningtoevoeging van woningen in bestaande gebouwen, is hiervoor een aanvullende afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Aan deze woontoevoeging zijn nadere eisen gesteld waaraan voldaan dient te worden wil men gebruik maken van deze bevoegdheid. De specifieke regels zijn opgenomen in artikel 25.4.1.

Voor de breedte en diepte van de bouwvlakken is eerst gekeken naar de vigerende rechten. Vervolgens zijn de bouwvlakken ingedeeld volgens de onderstaande maatvoeringseisen (zie onderstaande tabel). Indien vigerende rechten meer toestaan dan onderstaande beleidskeuze worden deze rechten gehonoreerd.

Dieptes woningen: keuze voor maatvoering per woningtype:	
vrijstaand:	14 meter;
twee-aaneen en geschakeld:	12 meter;
aaneengebouwde woningen:	10 meter;

Voor bovenstaande woningtypen geldt als voorwaarde dat de afstand tot de achterste perceelgrens minimaal 5 meter dient te bedragen, met dien verstande dat deze afstand niet geldt voor patiowoningen/ gestapelde woningen.

Voor de bouwvlakken is zoveel mogelijk met stroken gewerkt. Daar waar dit niet mogelijk is zijn losse bouwvlakken ingetekend. Onderstaande regels omtrent de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en bouwdieptes dienen in acht genomen te worden bij het bouwen van woningen.

Ligging zijgevelbouwgrenzen bij de verschillende woningtypen	
Aaneengebouwde woningen	Bij de uiteinden van de rij woningen wordt de zijgevelbouwgrens getrokken op 3 meter uit de perceelsgrens.
Woningen twee-aaneen gebouwde woningen	De zijgevelbouwgrens wordt getrokken op 3 meter uit de perceelsgrens.
Geschakelde woningen	De zijgevelbouwgrens wordt getrokken op 3 meter uit de perceelsgrens.
Vrijstaande woningen ³	Bij vrijstaande woningen op grote percelen wordt eerst gekeken naar de vigerende mogelijkheden. Daar waar de vigerende mogelijkheden afwijken van de "3 meter-regel" worden deze bestaande rechten overgenomen. Voor alle overige vrijstaande woningen geldt de "3-meter regel". Deze regel houdt in dat de zijgevelbouwgrens in beginsel op 3 meter vanaf beide perceelsgrenzen ligt, met dien verstande dat de breedte van het bouwvlak van een vrijstaande woning maximaal 60% bedraagt van de breedte van het bouwperceel.
Patiowoningen	Het bouwvlak wordt strak rondom de hele woning gelegd.
Gestapelde woningen	De bouwgrenzen liggen strak rondom het gebouw

Uitzonderingen op bovenstaande tabel is het gebied 'RvR Loveren' (Loverenbeemdstraat/Bremerbeemd). Dit gebied is op de verbeelding aangeduid met specifieke bouwaanduiding - afwijking afstand zijdelingse perceelsgrens. Hier bedraagt de minimale afstand tot de perceelsgrens 5 meter.

De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen standaard respectievelijk 6 en 10 meter. Er zijn uitzonderingen hierop. Die zijn op de verbeelding aangegeven. De dakhelling van hoofdgebouwen is niet vastgelegd. Er mag gebouwd worden conform het envelop-principe (zie volgende paragraaf)

Indien een erker wordt opgericht en het dakvlak van het hoofdgebouw wordt over de erker getrokken, mag de dakhelling van het hoofdgebouw niet gewijzigd worden.

Het envelop-principe

Voor de bouw mogelijkheden tussen de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte geldt het zogenaamde envelop-principe. Dit principe is gekozen omdat het vastleggen van een verplichte dakhelling architectonisch als te beperkend wordt ervaren. Het envelop-principe maakt allerlei creatieve en architectonisch fraaie bouw mogelijkheden mogelijk binnen bepaalde marges.

³ Bij een rijtje dicht op elkaar staande vrijstaande woningen is gewerkt met een bouwstrook.

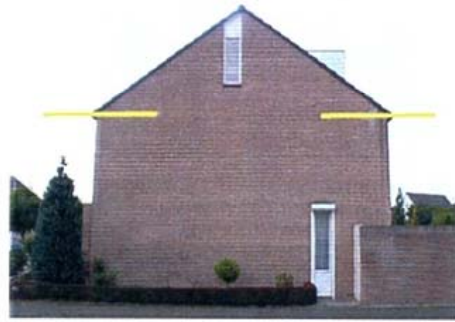
Uitgangspunten voor het envelop-principe zijn:

1. de maximale goothoogte;
2. de maximale bouwhoogte;
3. de diepte van het bouwvlak, zoals op de verbeelding staat aangegeven.

De goothoogte is als volgt gedefinieerd: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. De goothoogte is de 'kniklijn van de envelop'.

Daarbij gelden nog de volgende kanttekeningen:

1. een hoofdgebouw kan 'meerdere' enveloppen hebben: zo kan de kniklijn liggen op:
 - de achter- en voorgevels;
 - de beide zijgevels;
 - de achter-, voor- en zijgevels.(zie voorbeelden foto's)
2. overschrijding van de denkbeeldige lijnen van de envelop is mogelijk voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende delen van ondergeschikte betekenis. De formulering van 'ondergeschikte betekenis' is nader ingekaderd door de bepalingen opgenomen in artikel 28.2. van de regels.



Kniklijn op de achter- en/of voorgevel



Kniklijn op de beide zijgevels



Kniklijn op voor-, achter- en zijgevels

Praktijkvoorbeelden van de kniklijn

Bijbehorende bouwwerken algemeen

Alle aan- uitbouwen en bijgebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot 'bijbehorend bouwwerk' (conform terminologie Besluit omgevingsrecht).

De situering van bijbehorende bouwwerken is gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijbehorende bouwwerken mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 3 meter vanaf de voorgevellijn (dit is gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen). Bijbehorende bouwwerken mogen tot in de zijdelingse en achterste perceelsgrens worden opgericht.

De gronden gelegen binnen het bouwvlak mogen voor 100% worden bebouwd met zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken. Daarnaast mogen ook buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel. Het betreft een zogenaamd 'getrapt' stelsel. Deze ziet er als volgt uit:

Maximale gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen buiten het bouwvlak	
Oppervlakte bouwpercelen tot en met 500 m ²	60 m ² , mits de gronden gelegen buiten het bouwvlak en gelegen binnen het bouwperceel voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
Oppervlakte bouwpercelen groter dan 500 m ²	60 m ² , vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 120 m ² , mits de gronden gelegen buiten het bouwvlak en gelegen binnen het bouwperceel voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt, bebouwd

Wat betreft de hoogte van met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken gelden de volgende maten:

- De maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan de eerste volledige bouwlaag boven het peil;
- De bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, met dien verstande dat de minimale afstand tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw 1,5 meter dient te bedragen. Doortrekken van het schuine dak van het hoofdgebouw over het aangebouwde bijbehorende bouwwerk met eenzelfde dakhelling is toegestaan. Dan geldt de feitelijke goothoogte van het hoofdgebouw als de maximale bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk.

Wat betreft de hoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende maten:

- De maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- De maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

Bijbehorende bouwwerken op hoekpercelen

Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken op hoekpercelen bij woningen (niet zijnde gestapelde woningen) gelden de volgende regels (zie ook afbeeldingen op volgende pagina):

1. allereerst worden de vigerende rechten bekeken. De vigerende rechten worden niet beperkt in de nieuwe plannen. Hoewel de systematiek vergelijkbaar is met de ontwikkelingsruimte op individuele percelen nu, is de gekozen voor de nieuwe systematiek, omdat deze beter aansluit bij de standaardregeling bestemmingsplannen en de wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Indien vigerende rechten meer toestaan dan onderstaande beleidskeuze (nummers 2 t/m 5), worden deze rechten gehonoreerd.
2. in principe wordt er een strook van 3 meter "vrijgehouden" (indien deze grenst aan doorgaande wegen; "de zijtuinstrook") door middel van het bestemmen van deze strook als 'Tuin'. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet in de bestemming 'Tuin' toegestaan, met uitzondering van erkers. In de bestemming 'Wonen' is het toegestaan tot in de grens van de bestemming 'Wonen' bijbehorende bouwwerken te bouwen. Zo wordt voorkomen dat bijbehorende bouwwerken in de zijtuinstrook worden gebouwd. Bestaande bijbehorende bouwwerken in deze zijtuinstrook worden niet weg bestemd. Echter nieuwe bouwaanvragen zullen worden getoetst aan dit beleid (voorbeeld 1 en 2), waarbij nog steeds tot in de perceelsgrens gebouwd worden, behalve op hoekpercelen. Voordeel van deze regeling is dat het een kwaliteitswinst is in stedenbouwkundige kwaliteit.
3. indien een bestaande woning op minder dan 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd wordt ervoor gekozen om op die strook wel bijbehorende bouwwerken toe te staan. (voorbeeld 3);
4. er geldt geen zijtuinstrook indien de woning gelegen is aan openbaar groen (een groenstrook van minimaal 3 meter breed) (voorbeeld 4), een pad/weg naar binnenterreinen (niet doorlopende routes) (voorbeeld 5) of parkeerstroken (voorbeeld 6);
5. het is niet toegestaan dat op een hoekperceel bijbehorende bouwwerken komen te liggen voor de voorgevellijn van woningen, die op de zijstraat zijn georiënteerd.

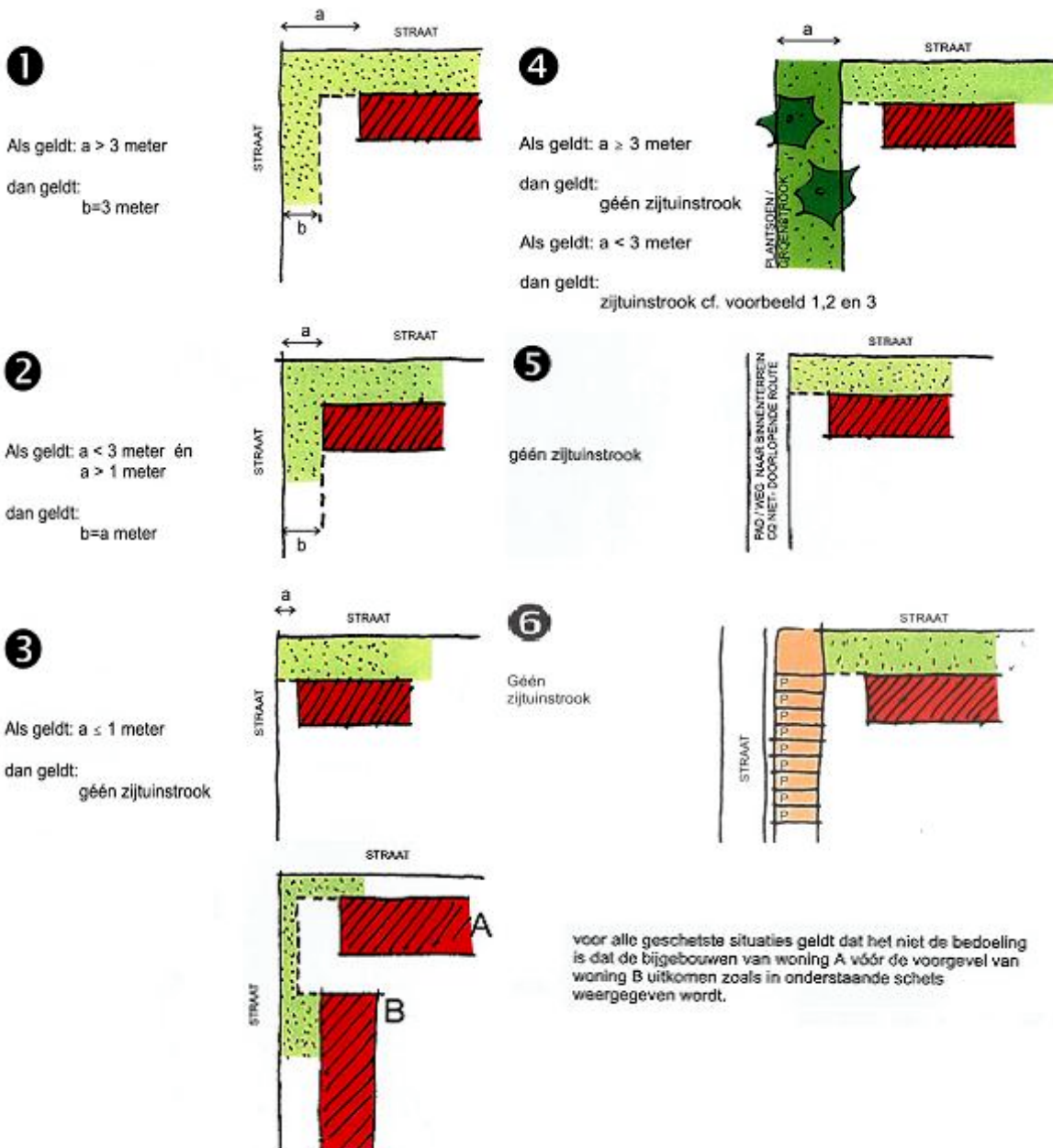
Erkers

Een erker is toegestaan zowel in de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Tuin'. In de bestemming 'Tuin' is naast een erker, entreeportaal e.d. geen bebouwing in de vorm van gebouwen toegestaan. Een erker moet voldoen aan de volgende eisen.

Gevelzijde	maximale breedte	maximale hoogte	maximale diepte
voorgevel	60% van de gevel	3 meter	25% diepte voortuin tot max. 1,5 meter
zijgevel	50% van de gevel	3 meter	25% diepte zijtuin tot max. 1,5 meter

Erkers, die gebouwd worden in de bestemming 'Tuin' tellen niet mee in de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

De erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede bouwlaag. De afdekking van de erker (plat of kap) mag worden doorgezet tot en met de entree van de woning. Balustrades e.d. op erkers tot maximaal 1 meter worden beschouwd als ondergeschikte bouwdelen.



Overkappingen

Overkappingen bij woningen dienen te voldoen aan de volgende regels:

- overkappingen zijn alleen toegestaan in de bestemming 'Wonen';
- het bebouwde oppervlak mag niet groter zijn dan 20 m²;
- de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- overkappingen worden niet meegerekend voor het maximale aantal m² dat aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
- er wordt in de bestemming 'Tuin' een zone 'bebouwd' opgenomen daar waar bijbehorende bouwwerken en/of overkappingen zijn gesitueerd in de voortuin.

Erfafscheidingen

Afscheidingen binnen de bestemming 'Wonen'

Achter de voorgevellijn (de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen) mag een afscheiding twee meter hoog zijn.

Afscheidingen in de bestemming 'Tuin'

Op de gronden gelegen in de bestemming 'Tuin' mag een afscheiding maximaal één meter hoog zijn.

Dakkapellen

In het bestemmingsplan wordt geen aanvullende regeling voor dakkapellen en dakopbouwen opgenomen. Wel wordt in de 'wijze van meten' aangegeven dat dakkapellen en dakopbouwen in beginsel ondergeschikte bouwdelen zijn. In de begripsbepaling is een definitie van 'ondergeschikt' opgenomen. Zodra dakkapellen en dakopbouwen niet meer ondergeschikt zijn worden ze beschouwd als onderdeel van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt verhoogd.

Zwembaden

Zwembaden zijn in beginsel rechtstreeks toegelaten. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt in overdekte zwembaden en niet-overdekte zwembaden. Voor overdekte zwembaden gelden de regels voor bijbehorende bouwwerken. Voor niet-overdekte zwembaden is een aparte regeling opgenomen in artikel 28.1.2.

Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de aanduidingen van 'bedrijf', 'maatschappelijk', 'detailhandel' en 'dienstverlening' te verwijderen indien betreffende activiteit voor een periode van drie (opeenvolgende) maanden beëindigd is.

Hobbymatig houden van paarden

In de Handreiking voor het hobbymatig houden van dieren van het Ministerie van VROM wordt het houden van maximaal 5 paarden in de bebouwde kom aangeduid als het hobbymatig houden van paarden. Doordat het hobbymatig houden van maximaal 5 paarden vergeleken kan worden met het houden van huisdieren, wordt het houden van paarden onder voorwaarden toegestaan in bestemmingsplan Dorpen. Het aantal paarden is gemaximeerd op vijf omdat bij meer dan vijf paarden op grond van de Wet milieubeheer sprake is van het bedrijfsmatig houden van paarden en er dus een milieuvergunning benodigd is. Het bedrijfsmatig houden van paarden is niet wenselijk in een woonomgeving.

Het houden van paarden kan stof- en stankoverlast met zich meebrengen. Om het hobbymatig houden van paarden toe te staan en tegelijk een goed woon- en leefklimaat te garanderen, zijn afstandsmaten opgenomen welke minimaal aangehouden dienen te worden. Te denken valt bijvoorbeeld aan een minimaal aan te houden afstand tot een woning van derden. Hiernaast is het bij het hobbymatig houden van paarden van belang dat paarden ten behoeve van hun welzijn voldoende ruimte hebben om te bewegen. Derhalve is het houden van paarden gekoppeld aan een minimale perceelsomvang. Om het hobbymatige karakter van het houden van paarden te beschermen zijn in de strijdige gebruiksregels alle zaken omtrent het bedrijfsmatig houden van paarden uitgesloten.

Voordeurverplaatsingen

Voordeurverplaatsingen worden in dit bestemmingsplan toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid. Voordat de voordeur verplaatst kan worden en dus het aantal woningen in de gemeente Baarle-Nassau toeneemt, dient aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 25.7.

3.3.22 Waarde - Archeologie

Voor de gebieden met een archeologische waarde of verwachtingswaarde, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

De dubbelbestemming heeft tot doel de bekende archeologische waarden, maar ook de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwprojecten met een grondbeslag welke niet meer draagt dan de aangegeven ondergrens op de bij de regels gevoegde beleidskaart. Daarnaast zijn activiteiten uitgezonderd waarvoor geen omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen vereist is en bouwprojecten waarvoor een omgevingsver-

gunning met betrekking tot bouwen verleend is en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen. Voor gebieden groter en dieper dan de op de beleidskaart aangegeven oppervlakte en diepte grens, geldt een onderzoeksplicht.

NB Voor de exacte oppervlakte en verstoring voor de specifieke gebieden van Baarle-Nassau dienen de planregels in artikel 26 tezamen met bijlage 2 geraadpleegd te worden.

3.4 Persoonsgebonden overgangsrecht

Het Bro kent het zogenaamde persoonsgebonden overgangsrecht. Artikel 3.2.3 Bro stelt dat de gemeenteraad persoonsgebonden overgangsrecht kan opnemen in een bestemmingsplan als toepassing van het gebruiksovergangsrecht als bedoeld in artikel 3.2.2 Bro zou kunnen leiden tot een 'onbillijkheid van overwegende aard'.

Zoals al eerder is aangegeven zou het overgangsrecht als bedoeld in artikel 3.2.3 voor J.F.R. van den Eijnde, tot 'onbillijkheid van overwegende aard' leiden.

Het persoonsgebonden overgangsrecht is opgenomen in artikel 34, lid 4.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die van belang zijn voor de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten aan de orde gesteld. Middels beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en plannen wordt een overzicht verkregen.

4.2 Vigerende juridische regeling

Binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Ulicoten en Baarle-Nassau geldt op dit moment één bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' wat in 2011 is vastgesteld. Voor de kern Baarle-Nassau is de oorspronkelijke begrenzing aangepast. Er zijn percelen meegenomen die hun bestemming hebben in twee andere bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is aangegeven wanneer de nu nog geldende bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant.

Ulicoten

Nr.	Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad	Datum goedkeuring Door GS	Datum onherroepelijk geworden bij Kroonuitspraak/ ABRS
1.	Bestemmingsplan 'Dorpsgebieden'	25 oktober 2001	4 juni 2002	27 augustus 2003

Baarle-Nassau

Nr.	Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad	Datum goedkeuring Door GS	Datum onherroepelijk geworden bij Kroonuitspraak/ ABRS
1.	Bestemmingsplan Dorpsgebieden	25 oktober 2001	4 juni 2002	27 augustus 2003
2.	Bestemmingsplan 'Centrum Noord-Oost en Brede school'	12 april 2007	23 juli 2007	-
3.	Bestemmingsplan 'Omlegging'	16 april 2009	-	21 juli 2010
4.	Bestemmingsplan	14 oktober 2010	-	-

Nr.	Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling door raad	Datum goedkeuring Door GS	Datum onherroepelijk geworden bij Kroonuitspraak/ ABRS
5.	Nieuwstraat 10 Bestemmingsplan Buiten- gebied 2008	16 juli 2009	Reactieve aanwijzing provincie 25 augustus 2009 (deels ingetrokken 28 januari 2010 en 12 juli 2010). Op 19 oktober 2011 heeft de Raad van State delen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' vernietigd. De delen welke zijn overgenomen in het onderhavig bestemmingsplan zijn van kracht gebleven.	-

Het geldende bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' bevat onderdelen die gelet op de huidige inzichten en gemeentelijke visie niet meer actueel zijn. Daarnaast is dit bestemmingsplan niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid.

Het gemeentebestuur van Baarle-Nassau heeft daarom de ambitie om het verouderde komplan te actualiseren en te vervatten in een nieuw komplan voor de gehele bebouwde kom van Ulicoten en Baarle-Nassau.

4.3 Rijks- en provinciaal beleid

4.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing

In de 'nota Ruimte' (april 2004 door de ministerraad behandeld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene

uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van het stedelijke netwerk Brabantstad, waarvan de steden Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond de hoofdkernen zijn. In deze steden moeten de stedelijke functies worden gelokaliseerd. Het is niet de bedoeling dat Baarle-Nassau, maar vooral Ulicoten de komende tijd sterk gaat verstedelijken. De nadruk ligt op bescherming en ontwikkeling van het landschap de cultuurhistorie en het toerisme in combinatie met de benodigde ruimte voor natuur, water, landbouw en recreatie.

Zowel Baarle-Nassau als Ulicoten krijgt wel voldoende ruimte voor het opvangen van de lokale behoefte aan woningbouw en bedrijventerreinontwikkeling (specifiek voor kern Baarle-Nassau). Nieuwe ontwikkelingen mogen echter niet ten koste gaan

van de landschappelijke kwaliteiten. De extra woningbouw mag de kwaliteiten van dit landschap niet aantasten. Ingezet dient te worden op een juiste inpassing van functies gericht op verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld door versterking van de belevingswaarde van het landschap.

Onderhavig bestemmingsplan 'Dorpen' is een beheerplan, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de planperiode zijn voorzien. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het creëren van de mogelijkheid van intensivering binnen de bebouwde kom, maken dat het bestemmingplan conform het ruimtelijk rijksbeleid is.

4.3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft de provinciale ruimtelijke beleiddocumenten vernieuwd. Vanaf 1 juni 2010 vigeert de eerste fase van de verordening ruimte. De tweede fase is op 1 maart 2011 in werking getreden. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is per 1 januari 2011 in werking getreden. Hiermee zijn de interimstructuurvisie en de paraplunota met de onderliggende beleidsdocumenten, uitgezonderd de 'beleidsregel natuurcompensatie' en de 'ruimte-voor-ruimte regeling', komen te vervallen.

Provinciale structuurvisie

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied bevindt zich in het Mozaieklandschap volgens de Visiekaart behorende bij de Structuurvisie. De Structurenkaart geeft aan dat het bestaande stedelijke gebied van Ulicoten en Baarle-Nassau beschouwd wordt als 'kernen in het landelijk gebied'. De omleiding van Baarle-Nassau staat aangeduid als 'weg in studie'. Het gebied tussen de nieuwe omleiding en het bestaande stedelijke gebied wordt aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'.

Kernen in landelijk gebied

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.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Verordening Ruimte fase 1 en 2

De verordening geeft regels om het provinciale ruimtelijke beleid uit de structuurvisie uit te voeren. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het plangebied van de bebouwde kom van Baarle-Nassau en Ulicoten ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking' zijn aangeduid. Het Bels Lijntje in Baarle-Nassau is aangeduid als 'ecologische hoofdstructuur'.

Gebieden die zijn aangewezen als 'stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' zijn bedoeld voor (inbreiden van) stedelijke ontwikkelingen. De verordening beschermt een 'ecologische hoofdstructuur'.

Doorwerking provinciaal beleid in structuurvisie en Verordening Ruimte

Het onderliggende bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het Bels Lijntje wordt in het bestemmingsplan beschermd door een specifieke aanduiding 'Ecologische Verbindingszone'. Hiermee voldoet het plan aan het provinciaal beleid.

Provinciale Verkeers en Vervoersplan

In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) 'Verplaatsen in Brabant' (2006) geeft de Provincie haar visie op de mobiliteit voor de komende 15 jaar. Het PVVP gaat uit van de zogeheten 'van deur tot deur'- benadering. De mobiliteitsbehoeften van burgers en bedrijven zijn het uitgangspunt. Stedelingen, dorpelingen en bedrijven hebben verschillende behoeften; hoe is hieraan tegemoet te komen?

Stond vroeger de infrastructuur centraal (wegen, fietspaden, busbanen, verkeersdrempels), nu is dat de reiziger. De Provincie wil burgers en bedrijven acceptabele, betrouwbare reistijden bieden, zodat ze weten waar ze aan toe zijn. Op basis daarvan kunnen gebruikers gerichte keuzes maken. Bijvoorbeeld auto of openbaar vervoer.

Met het PVVP loopt Noord-Brabant op mobiliteitsgebied voorop in Nederland. Onderscheidend zijn de regionale aanpak en de gebiedsgerichte oplossingen waarin regionale samenwerking met gemeenten essentieel is. Samen kijkt de provincie met hen welke oplossingen er per regio het best passen bij de gebruikers én het gebied. Er is veel ruimte voor de regio's om zelf met oplossingen te komen binnen de mobiliteitskaders die de Provincie stelt. In die zin is het PVVP ook een vorm van deregulering. Minder regels, beter samenwerken. Alleen zo zijn de mobiliteitsdoelen in dit plan te bereiken.

Het PVVP draagt bij aan een sociaal Brabant. Die bijdrage bestaat uit het beperken van ongewenste neveneffecten van de mobiliteit op de leefkwaliteit. Daarvoor wil de Provincie met haar partners werken aan: verkeersveiligheid, sociale veiligheid, externe veiligheid en sociale bereikbaarheid.

Een stiller, schoner en zuiniger verkeers- en vervoerssysteem. Dat is de PVVP-bijdrage aan de ecologische kwaliteit van Brabant. Dat betekent dat in Noord-Brabant de geluids- en luchtkwaliteitsnormen straks niet meer worden overschreden. Ook wordt het verkeer en vervoer energiezuiniger en werken alle wegbeheerders aan ontsnippering van natuurgebieden.

In het PVVP is de gemeente Baarle-Nassau onderdeel van de landelijke regio en zijn Ulicoten en Baarle-Nassau kernen in het groen. De auto én de fiets zijn hier de vervoermiddelen. Regionale fietsnetwerken hebben een belangrijke recreatieve functie.

Ze functioneren ook als verbinding tussen de kernen in het groen en de stedelijke periferie.

De partners maken regionale afspraken over de ontwikkeling en instandhouding van het fietsnetwerk. Automobilisten hebben in de middelgrote kernen andere bereikbaarheidsproblemen dan in en rondom steden. Daarom benadert de Provincie de facilitering van het autogebruik hier vooral vanuit verkeersveiligheid en leefbaarheid. Dit laatste kan voor gemeenten aanleiding zijn om parkeerregulering in te voeren.

In het landelijk gebied heeft het openbaar vervoer een belangrijke sociale functie. Het biedt mobiliteit en bereikbaarheid aan mensen die geen auto hebben. De Provincie organiseert het openbaar vervoer zo, dat het zo optimaal mogelijk voldoet aan deze functie. Dit gebeurt in overleg met de regionale partners in het landelijk gebied. Kernen in het groen hebben altijd een ontsluitende of verbindende OV-voorziening (lijndienst, buurtbus, regiotaxi). Alleen bij voldoende vraag naar openbaar vervoer is een vast netwerk (bijvoorbeeld reguliere lijndienst) rendabel te exploiteren. In de kernen in het groen is geen ruimte voor doorgaand goederenvervoer. Alleen bedienend goederenvervoer krijgt toegang (eventueel met beperkingen). In de gemeente Baarle-Nassau zijn de afgelopen jaren ontwikkelingen ingezet die aansluiten op afspraken voortvloeiend uit het PVVP. Zo is het Bels Lijntje een belangrijke route in het fietspadennetwerk tussen de Belgische grens en steden als Breda en Tilburg. De planvorming rondom de aanleg van een omleiding om Baarle-Nassau moet het doorgaande verkeer vanuit België naar het noorden verder uit de kom weren (zie ook paragraaf 4.4.). Dit komt de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de kern verder ten goede. Voor wat betreft Ulicoten speelt het behoud van een openbaar vervoersysteem in de leefbaarheid een belangrijke rol. Door op regelmatige tijden een busvoorziening van en naar de kern te laten rijden blijft voor mensen die minder mobiel zijn een sociale functie in stand.

Provinciaal Waterplan

Het provinciale beleid (provinciaal Waterplan) richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Voor de consequenties van dit beleid voor onderhavig bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 6.5 van deze toelichting.

Waterbeheerplan Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. Dit heeft het waterschap vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015.

Het waterschap beoogt met dit plan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Ten aanzien van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap enkele op ontwikkelingen gerichte uitgangspunten. De belangrijkste hiervan is de Beleidsnotitie Hydraulische Randvoorwaarden, waarbij het waterschap de randvoorwaarden biedt voor de hemelwaterafvoer (en hemelwaterbuffering) bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009

In de dagelijkse praktijk heeft het Waterschap Brabantse Delta in het beheersgebied te maken met allerlei ontwikkelingen. Gemeenten breiden het stedelijk gebied uit, landbouwgebied wordt omgevormd tot natuurgebied, burgers vragen een vergunning aan voor het leggen van een bruggetje, etc. Om het water schoon en veilig te houden moeten eventuele negatieve gevolgen van deze ingrepen voorkomen worden. Daarom stelt het waterschap zogeheten hydraulische randvoorwaarden aan deze ingrepen. Dit zijn regels om er bijvoorbeeld voor te zorgen dat het water niet te snel wordt afgevoerd en/of opgevangen kan worden. Zo wordt wateroverlast voorkomen. Daarvoor zijn het voorschrijven van de juiste afmetingen van sloten en voldoende ruimte voor waterberging noodzakelijk. Deze hydraulische randvoorwaarden zijn beschreven in de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plangebied heeft een conserverend karakter. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 6.5 van deze toelichting.

4.4 Gemeentelijk beleid

Omlegging provinciale weg Baarle

De bebouwde kom van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog kampt al jaren met leefbaarheids- en doorstromingsproblemen. De hoge verkeersbelasting wordt met name veroorzaakt door twee provinciale wegen die de kom doorsnijden:

- de provinciale weg N639, die vanaf Ulvenhout via Chaam naar Baarle-Hertog/Nassau gaat;
- de provinciale weg N260, die vanaf Gilze via Alphen naar Baarle-Hertog/Nassau gaat. Deze weg loopt vervolgens door naar Turnhout.

In het centrum van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog komen de provinciale wegen samen. De verkeersbelasting in het centrum is zodanig dat de doorstroming en de leefbaarheid in gevaar komen. Verkeersberekeningen laten zien dat op basis van de autonome verkeersgroei en de stedelijke ontwikkelingen bij Breda, Tilburg en Turnhout de intensiteiten van het doorgaande (vracht-)verkeer op deze wegen in de nabije toekomst verder toenemen. De leefbaarheid langs de provinciale wegen alsook op andere wegen rond het centrum staat onder druk door de hoge intensiteit in relatie tot de capaciteit en functie van de wegen waar het verkeer op wordt afgewikkeld.

Om dit probleem op te lossen worden provinciale wegen om Baarle-Nassau en Baarle-Hertog heen gelegd en wordt de komtraverse opnieuw ingericht. De nieuwe weg ligt zowel op Nederlands als op Vlaams grondgebied. Het bestemmingsplan die de omlegging provinciale weg Baarle mogelijk maakt is voor wat betreft de delen die liggen op Nederlands grondgebied onherroepelijk. Het bestemmingsplan voor het Belgische deel is nog niet onherroepelijk verklaard. In de praktijk betekent dit dat met de aanleg van de omlegging nog niet begonnen kan worden. De aanleg van de omlegging van de provinciale weg heeft geen directe gevolgen voor het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Baarle en Ulicoten.

Ontwikkeling Centrum-noordoost en Brede School Baarle-Nassau

De afgelopen jaren heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die het centrum van Baarle-Nassau gewijzigd hebben. De plannen zijn uitgevoerd op basis van een visie op het centrumgebied. De visie beschrijft een integraal breed gedragen plan met invulling van centrumlocaties, binnen maatschappelijke, financiële en stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden. De integraliteit van de planvorming wordt hierin benadrukt.

Het plan plan omvat de verbouw/nieuwbouw van het Gemeentehuis, de bouw van de Brede School aan de Boschovenseweg, de ontwikkeling van de Kloosterlocatie met o.a. de sloop van het klooster aan de Rector van den Broekstraat en de bouw van zorgwoningen en de ontwikkeling van een G.O.E.D. (Gezondheidszorg Onder

Eén Dak), de ontwikkeling van de voormalige scholenlocatie met o.a. de sloop van de huidige scholen en de sporthal en de bouw van woningen op die locatie. Verder zullen de voormalige ambtswoning en voormalig politiebureau aan de Rector van den Broekstraat verbouwd c.q. gesloopt worden om plaats te maken voor iets nieuws.

Plannen zoals de verbouw van het gemeentehuis, bouw van de Brede School en ontwikkeling van de Kloosterlocatie zijn gerealiseerd. De bouw van woningen op de voormalige schoollocaties heeft de procedure doorlopen en geldt als afgerond. De verbouw van 'Woonzorgcentrum Janshove' is in procedure of De planvorming van deze locatie is buiten het bereik van onderhavig bestemmingsplan gelaten.

4.4.1 Volkshuisvesting en Wonen

De kernen behorende tot de gemeente Baarle-Nassau bieden een aantrekkelijk woonmilieu: gelegen in een landelijke omgeving met bos- en natuurgebieden, met het brede voorzieningenpakket van Tilburg en Breda op korte afstand. De woningbouwtaakstelling voor de gemeente Baarle-Nassau is beperkt tot het voorzien in de eigen woningbehoefte. Het toe te voegen aantal woningen aan de woningvoorraad is beperkt.

Voor het beheergebied geldt dat alle bestaande woningen zijn opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen vanwege de specifieke bebouwingsvorm en regelingen met betrekking tot bouwen in de (zijdelingse) perceelsgrenzen. Om ongewenste verschillen in bouw mogelijkheden van percelen te voorkomen is een eenduidige regeling opgenomen voor de aanbouwen en bijgebouwen. Daarnaast bestaan er mogelijkheden om de woning aan te passen en is een regeling opgenomen voor het uitoefenen van beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Woonvisie 2007 - 2016⁴

In 2007 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de in 2005 opgestelde Woonvisie. Onderzocht is in hoeverre het daarin opgenomen woningbouwprogramma nog actueel is, of ambities gehaald zijn en in hoeverre sprake is van stagnatie en planbijstelling. Verder vormt het stuk een belangrijke basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente en woningbouwcorporaties.

De gemeente Baarle-Nassau koerst op een verdere 'aaneensmeding' van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog en de daarin gelegen woongebied. Dit kan door herinrichting van vrijkomende en open gebieden e/of transformatie. Doel is meer samenhang in de stedenbouwkundige structuur te krijgen.

⁴ Visie op het wonen 2007-2016, gemeente Baarle-Nassau ism Companen, 28 juni 2007.

De gemeente Baarle-Nassau wil voldoende woningen bouwen zodat bewoners er naar tevredenheid wonen en mensen niet noodgedwongen naar elders hoeven verhuizen. Hierbij worden de juiste woningen op het juiste moment op de juiste plek gebouwd en is de woningbouw gericht op de doelgroepen die van belang zijn in het kader van het in stand houden van voorzieningen en sociale verbanden.

De gemeente hecht er belang aan dat er in de wijken en dorpen sprake is van een evenwichtige opbouw van zowel de bevolking als de kwaliteit van de woningen. Alle doelgroepen komen aan bod door een bouwprogramma te realiseren waarin op een evenwichtige manier aandacht wordt besteed aan zowel de huur- als de koopsector. In het kader van de leefbaarheid geeft de gemeente eerste prioriteit aan het bouwen voor senioren en als tweede voor starters. Het beleid is erop gericht om passende woningen voor doelgroepen aan te kunnen bieden (o.a. in de vorm van levensloopbestendige woningen) en het creëren van doorstroming in de woningmarkt.

De vitaliteit van de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten moet ook voor de toekomst gewaarborgd blijven. Door voldoende bouwmogelijkheden in de kernen te waarborgen wordt het voor de doelgroepen ook mogelijk gemaakt om in de eigen kern te blijven wonen. Het vasthouden van de regierol als gemeente over de woningbouwprogrammering heeft daarin een stimulerende rol.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheerplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Tenzij de planologische procedure is afgerond vallen de nieuwe ontwikkelingsgebieden buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Wel is het bestemmingsplan opgesteld in de geest van het gemeentelijk beleid. Concreet betekent dit, dat aan de bestaande woningen voldoende ontwikkelings- en uitbreidingsruimte wordt gegeven om in te spelen op de vragen uit de woningmarkt.

Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven

Binnen de gemeente Baarle-Nassau is er een blijvende stroom aan kleinschalige bouwinitiatieven van één of enkele woning(en) in de bebouwde kommen van Ulicoten en Baarle-Nassau. Het college van burgemeester en wethouders heeft in september 2011 besloten voor deze kleinschalige bouwinitiatieven aantallen woningen in het woningbouwprogramma vrij te maken. Het 'beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven' moet de gemeente in staat stellen om in de periode tot met 2014 maximaal vijf woningen per jaar te bouwen naast het reguliere woningbouwprogramma. Voordat het college toestemming geeft om binnen het beleidskader een woningbouwproject te realiseren moet het project aan een aantal voorwaarden op het vlak van stedenbouw en volkshuisvesting voldoen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheerplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. De eerste initiatieven op basis van

het 'beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven' worden via een partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

4.4.2 Detailhandel en Voorzieningen

De toekomstige mogelijkheden op het gebied van de detailhandel zijn mede afhankelijk van de ontwikkeling van het draagvlak, ofwel het woningbouwprogramma. Op basis van het relatief geringe programma, de lange looptijd en enige verdunning van het gemiddelde aantal personen per woning, zal de Baarlese bevolking zich waarschijnlijk stabiliseren op of rond het aanwezige aantal. Ondanks de streekverzorgende functie en toeristische uitstraling zal extra draagvlak voor winkels derhalve niet ontstaan.

Ruimtelijk Economisch Actieplan (REK)

Het Ruimtelijk-Economisch Kaderplan is een beleidsdocument dat sinds 2002 door beide gemeenten, Baarle-Nassau en Baarle-Hertog, als ruimtelijk structuurplan wordt gebruikt. Het document is gezamenlijk door de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog op- en vastgesteld. Naast de nodige analyses op de bestaande ruimtelijke en economische structuur van beide gemeenten zijn in het document richtinggevende uitspraken gedaan die vertaald zijn in een actieprogramma (Actieprogramma Baarle). Het REK heeft als doel te werken naar een optimale ruimtelijke structuur van Baarle als geheel waarbij verschillende elementen uit de visie bindend zijn gemaakt voor het gemeentelijk beleid.

Niet alle maatregelen uit het Actieprogramma Baarle hebben een directe relatie met onderhavig bestemmingsplan. Genoemde projecten als het opstellen van een bestemmingsplan voor de omlegging van de provinciale weg Baarle en een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied zijn inmiddels gerealiseerd.

Ook de in het REK genoemde projecten als ontwikkeling woonproject Limfa en het kloostercomplex zijn inmiddels gerealiseerd of worden op dit moment opgepakt (buiten de werking van onderhavig bestemmingsplan). Acties als het weren van grootschalige detailhandel in het centrum van Baarle-Nassau en zonering van bedrijvigheid en hindergevoelige bestemmingen op het bedrijventerrein hebben hun doorwerking in onderhavig bestemmingsplan. Er is een passende regeling opgenomen zodat grootschalige detailhandel alleen op een bepaalde zone op het bedrijventerrein mogelijk is en direct grenzend aan de woonbebouwing alleen passende bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt.

Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten

Samen met de inwoners van Ulicoten is in 2007 een dorpsontwikkelingsplan opgesteld. In een interactief proces met bewoners en organisaties uit het dorp is een plan opgesteld dat de leefbaarheid van de kern moet garanderen. De opmerkingen, me-

ningen en wensen over allerlei aspecten zoals het sociale klimaat, woningen en woonomgeving, natuur en milieu, voorzieningen etc. zijn gepeild en vertaald in negen acties, die allemaal een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Ulicoten:

1. Continuïteit in de woningbouw voor met name starters;
2. Verbetering van de verkeersveiligheid;
3. Accommodatieplan voor Ulicoten;
4. Waarborgen continuïteit van verenigingen;
5. Verbetering van communicatie tussen burgers en overheid;
6. Meer aandacht voor activiteiten voor de jeugd;
7. Versterking winkelfunctie;
8. Aandacht voor startende bedrijven;
9. Verbetering ICT-netwerk en telecommunicatie;
10. Opvang voor ouderen;
11. Vitalisering dorpshart;
12. Verbeteren openbaar vervoer.

In het dorpsontwikkelingsplan is een uitwerking van de acties genoemd. Niet alle acties hebben een directe relatie met onderhavig bestemmingsplan. Enkele acties zijn of worden op dit moment, buiten de werking van onderhavig bestemmingsplan, uitgewerkt en opgepakt. Zo worden er de komende jaren nieuwe woningen in Ulicoten gebouwd, onder meer voor starters en jongeren. Ook vinden, buiten de werking van onderhavig bestemmingsplan, ontwikkelingen plaats rondom het dorpshuis en brede school.

De wegen in de bebouwde kom van Ulicoten hebben de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Binnen deze bestemming kunnen de gewenste aanpassingen aan de verkeersstructuur worden doorgevoerd. De panden grenzend aan de Dorpsstraat krijgen de bestemming 'Gemengd-2'. In deze bestemming is het mogelijk om naast de woonfunctie, dienstverlenende functies, ambachtelijke bedrijvigheid en detailhandel aan het lint te realiseren. De gemeente Baarle-Nassau wil hiermee nieuwe initiatieven op het gebied van winkels en startende bedrijven in Ulicoten stimuleren. De Dorpsstraat is het centrale lint in het dorp en de brede bestemming schept de mogelijkheid voor vitalisering van het dorpshart zonder concrete plannen.

Visieontwikkeling toerisme en recreatie ondernemend Baarle

In 2007 is een strategisch plan opgesteld voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie in Baarle-Nassau en Baarle-Hertog. Naast een uitgebreide analyse zijn in de nota actiepunten benoemd om het toerisme in Baarle te bevorderen. Deze hebben geen concrete relatie met dit bestemmingsplan. Toch zijn middels onderhavig bestemmingsplan binnen het centrumgebied van Baarle-Nassau verschillende functies toegestaan die een rol spelen in het aantrekkelijk houden en maken van de toeristische sector binnen de gemeente. Een aantrekkelijk centrumgebied met voldoende vestigingsmogelijkheden voor detailhandel en horeca draagt bij aan de versterking

van de toeristische en recreatieve sector in Baarle (waaronder hotels, pensions en Bed & Breakfast).

4.4.3 Welstand

De gemeente Baarle-Nassau hanteert een welstandsnota bij de toetsing van bouw-aanvragen aan redelijke eisen van welstand. In de nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria zijn onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten worden –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald in de (bouw)regels van het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen. In onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met de gemeentelijke welstandsnota.

5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele situatie van de kernen Ulicoten en Baarle-Nassau beschreven. Ingegaan is onder andere, op de historische ontwikkeling, landschappelijk en stedenbouwkundige aspecten, de verkeersstructuur en de cultuurhistorische waarden. Begonnen wordt met een ruimtelijke beschrijving van de kern als geheel, vervolgens worden de onderscheiden deelgebieden nader toegelicht. Hierbij worden telkens de sterke en zwakke kanten beschreven.

5.2 Historische ontwikkeling: het landschap en de dorpsbebouwing

Ontstaansgeschiedenis

Ulicoten

Ulicoten betekent zoiets als lage nederzetting (ule = laag; coten = boerderijen). Het is ontstaan in de dertiende eeuw. Het ontstaansgebied was laag gelegen en bestond uit vennen en plassen. Op een kruispunt van zandwegen tussen Baarle, Meerle (gemeente Hoogstraten, België) en Chaam (gemeente Alphen-Chaam) vestigden zich boerenbedrijfjes en zo ontstond een leefgemeenschap.

Al vroeg in haar geschiedenis werd in kerkelijke registers een kapel genoemd die in de kern is gevestigd en als parochiekerk diende voor de in het moerassig gebied gelegen keuterboeren. Ulicoten werd hiermee een typisch kerkdorp. Later ontwikkelde Ulicoten zich vooral langs de weg Baarle - Meerle en werd het een straatdorp. De bebouwing concentreerde zich in langgerekte vorm langs de huidige Dorpsstraat. Later vertakte het straatdorp richting Maaijkant, Chaam en Strumpt. Daarna werd het dorp langzaam groter tot het huidige Ulicoten.

Baarle-Nassau

De nederzetting Baarle is gebouwd op dekzandruggen die na de ijstijden zijn ontstaan. In de tiende eeuw vestigden boerderijen zich er voor het eerst. Het gebied rond de nederzetting bestond toen voornamelijk uit loofbossen en woest, moerassig gebied met verschillende beken.

Het gebied kwam verder tot ontwikkeling toen het onder beheer viel van de Hertog van Brabant. Deze gaf stukken landgoed in leen waarop nieuwe boerderijen werden

gebouwd. Na verloop van tijd begonnen de boeren de ontginning van het woeste gebied aan te pakken.

Baarle is een typerend dorp voor de regio. De kern is te beschrijven als een kerkaker- of tiendakkerdorp. Dit soort dorpen bestaan uit een centrale kern (met in dit geval een parochiekerk) en daaromheen verspreid een aantal kleine gehuchten en buurtschappen.

Twee kansen van buurtschappen rond Baarle zijn te onderscheiden. Loveren is een van deze buurtschappen en met name interessant doordat er vroeger een abdij en een kasteel hebben gestaan.

Baarle ontwikkelde zich verder langs de verschillende radialen. Rond 1860 werd de aanleg van de spoorlijn Tilburg-Turnhout gerealiseerd. Baarle kreeg een station, waarna het gebied rond het station in versnelde ontwikkeling kwam. Tegenwoordig is de spoorlijn niet meer in werking voor treinverkeer maar ligt er een recreatieve fietsroute.

De enclavesituatie die Baarle-Nassau deelt met het Vlaamse Baarle-Hertog is ontstaan rond 1198, toen een tweedeling ontstond tussen de bezitten van de hertog van Brabant en de heer van Breda (de graaf van Nassau). Halverwege de zeventiende eeuw werden de bezittingen van de heer van Breda in de noordelijke- en de bezittingen van de hertog van Brabant in de zuidelijke Nederlanden ondergebracht. Zo ontstond de in Baarle-Nassau- en in Baarle-Hertog- versnipperde kern Baarle. In 1995 zijn deze grenzen als officiële Rijksgrenzen vastgesteld.

Bebouwingsstructuur en typologieën

In de welstandsnota is de gemeente Baarle-Nassau, waaronder de kernen Ulicoten en Baarle-Nassau, verdeeld in een aantal deelgebieden. De bebouwingsstructuur van de kernen sluit hier ook op aan. Binnen de bebouwde kom van Ulicoten zijn vier deelgebieden te onderscheiden:

- Historisch dorpsgebied;
- Thematische uitbreidingswijken;
- Parken, groengebieden en sportcomplexen;
- Op zichzelf staande bebouwing;
- Voor Baarle-Nassau zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:
- Historisch dorpsgebied;
- Historisch dorpse bebouwingslinten;
- Gemengde bebouwing;
- Woonwijken in traditionele blokverkaveling;
- Forumbeweging;
- Thematische uitbreidingswijken;
- Individuele woningbouw;

- Bijzondere woningtypologieën;
- Bedrijventerrein;
- Parken, groengebieden en sportcomplexen;
- Instituten;
- Winkelcentrum;
- Op zichzelf staande bebouwing.

Baarle-Nassau

Het centrum van Baarle-Nassau heeft een gevarieerd winkelaanbod met verschillende (soorten) horeca. Het centrum van Baarle heeft een regionale betekenis en een streekverzorgende functie. Samen met het Belgische deel (Baarle-Hertog) is het centrumgebied een belangrijke toeristische trekpleister, dat zorgt voor een aantrekkelijk winkelbestand.

Het centrumgebied heeft een gespreide opbouw aan functies. In het gebied rondom Singel, St. Annaplein, Stationsstraat, D. Geeraertstraat, Kerkstraat, Nieuwstraat en Roosakkerstraat wisselen functies als detailhandel, horeca, bedrijvigheid en wonen elkaar af. Langs deze uitvalswegen, neemt naar de woongebieden en dorpsranden de functie wonen steeds meer toe.

Horeca ligt verspreid in het centrum. Aan de Hoogbraak ligt een erotisch getinte horecavestiging (prostitutiebedrijf). Aan de Nieuwstraat bevindt zich erotische detailhandel (sexwinkel en videocabines).

Openbare voorzieningen, als de kerk, het gemeentehuis, de bibliotheek, het klooster en de scholen liggen verspreid binnen het centrum. Aan de Boschovenseweg is een Brede School aanwezig waarin onder andere basisscholen, jeugdzorg, peuter speelzaal en andere maatschappelijke organisaties gevestigd zijn. De Nederlandse parochiekerk met begraafplaats ligt aan de Nieuwstraat.

Binnen het centrum van Baarle-Nassau zijn bedrijven in mindere mate aanwezig. Eind jaren '90 van de vorige eeuw zijn grotere complexen (limonadefabriek en de melkfabriek aan Loveren) gesloten. Op enkele plekken in de bebouwde komt nu nog steeds (kleinschalige) bedrijvigheid voor. Deze laat zich goed mengen met de gemengde functie in het gebied.

Lintbebouwing

Lintstructuren als de Chaamseweg/Hoogbraak, Turnhoutseweg /Molenstraat en Alpheneweg hebben de opbouw van de kern mede bepaald. Nog steeds zijn deze verbindingswegen in het Baarlese straatbeeld te onderscheiden. Er is een grote diversiteit van functies langs de linten waarbij de woonkarakteristiek overheerst. Ook de diversiteit aan bebouwing is groot. Panden hebben vaak een eigen karakteristieke

opbouw maar vormen samen één totaalwand. De panden zijn zowel uit de voor- als uit de naoorlogse periode.

Gemengde Woongebieden

Rondom het centrumgebied en tussen de linten zijn de planmatige woongebieden van Baarle-Nassau aangelegd. In hoofdzaak zijn de oudere woongebieden opgebouwd uit blokken met rijenwoningen. De meer recentere woongebieden zijn voornamelijk opgebouwd uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Bedrijventerrein

Aan de oostzijde van de kern, ten zuiden van de Oordeelsestraat, ligt het bedrijventerrein van Baarle-Nassau. Het bedrijvengebied ligt tussen twee linten aan de rand van de bebouwde kom. Het is een ruim opgezet planmatig ontwikkeld gebied waarbij met name de noordzijde dicht bebouwd is. Het zuidelijke deel van het terrein heeft meer open ruimtes die in de loop van de tijd verder worden ingevuld met bedrijvigheid. De oriëntatie van de al aanwezige bebouwing is op de straat gericht. De bedrijven zijn veelal grote loodsen of gebouwen met aan de voorzijde een ingang of kantoor met parkeerplaatsen.

Ulicoten

De Dorpsstraat is het centrale lint van Ulicoten waaruit de kern is ontstaan en verder is gegroeid. Het tijdsbeeld van de aanwezige bebouwing bestaat uit traditionele boerderijen en woningen, historische bebouwing, nieuwbouw nagebouwd in traditionele stijl, arbeiderswoningen, nieuwbouw en bungalows. De bebouwing aan het lint staat dicht op elkaar. De bebouwing bestaat uit een grote diversiteit aan vormen, typen van gebouwen en functies. De architectuur is verschillend, de individuele expressie van de bebouwing staat centraal.

Planmatige uitbreiding

Aan noord- en zuidzijde zijn haaks op het lint woonstraten aangelegd waaraan de kern zich planmatig verder heeft ontwikkeld. Ondanks een planmatige aanleg is er verschil in bebouwing. Rijenwoningen hebben een projectmatig karakter met architectonische eenheid. De vrije kavelwoningen hebben een individuele dorpse architectuur.

5.3 Verkeer en parkeren

Duurzaam Veilig

In het kader van het startprogramma Duurzaam Veilig hebben grote delen van Ulicoten en Baarle-Nassau grotendeels een 30 km/h-regime gekregen en zijn ook als zodanig ingericht. De hoofdwegen in Baarle-Nassau en wegen in het buitengebied zijn opgenomen in 50 of 60 km/h-zones.

In onderhavig bestemmingsplan is op bovenstaand beleid geconcretiseerd door onderscheidt te maken in verblijfs- en verkeersgebieden. Het oprichten van parkeerplaatsen is binnen beide bestemmingen mogelijk.

Omlegging provinciale weg Baarle

De bebouwde kom van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog kampt al jaren met leefbaarheids- en doorstromingsproblemen. De hoge verkeersbelasting wordt met name veroorzaakt door twee provinciale wegen die de kom doorsnijden:

- de provinciale weg N639, die vanaf Ulvenhout via Chaam naar Baarle-Hertog/Nassau gaat;
- de provinciale weg N260, die vanaf Gilze via Alphen naar Baarle-Hertog/Nassau gaat. Deze weg loopt vervolgens door naar Turnhout.

In het centrum van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog komen de provinciale wegen samen. De verkeersbelasting in het centrum is zodanig dat de doorstroming en de leefbaarheid in gevaar komen. Verkeersberekeningen laten zien dat op basis van de autonome verkeersgroei en de stedelijke ontwikkelingen bij Breda, Tilburg en Turnhout de intensiteiten van het doorgaande (vracht-)verkeer op deze wegen in de nabije toekomst verder toenemen. De leefbaarheid langs de provinciale wegen alsook op andere wegen rond het centrum staat onder druk door de hoge intensiteit in relatie tot de capaciteit en functie van de wegen waar het verkeer op wordt afgewikkeld.

Om dit probleem op te lossen worden provinciale wegen om Baarle-Nassau en Baarle-Hertog heen gelegd en wordt de komtraverse opnieuw ingericht. De nieuwe weg ligt zowel op Nederlands als op Vlaams grondgebied. Het bestemmingsplan die de omlegging provinciale weg Baarle mogelijk maakt is voor wat betreft de delen die liggen op Nederlands grondgebied onherroepelijk. Het bestemmingsplan voor het Belgische deel is nog niet onherroepelijk verklaard. In de praktijk betekent dit dat met de aanleg van de omlegging nog niet begonnen kan worden.

Langzaam Verkeer

Baarle-Nassau is per fiets vanuit Tilburg goed bereikbaar. Op het voormalig tracé van het Bels-lijntje (Tilburg – Turnhout) is tussen Riel en Baarle-Nassau een vrijliggend fietspad aangelegd. Zowel in Ulicoten als Baarle-Nassau wordt gefietst op de rijbaan of op fietssuggestiestroken.

Parkeren

Parkeren in Ulicoten en Baarle-Nassau vindt in de woongebieden plaats op de rijbaan of op eigen terrein. Parkeerterreinen zijn aanwezig aan de Parallelweg ter hoogte van het Bels Lijntje. Deze grote parkeervoorziening bevindt zich deels op Belgisch en deels op Nederlands grondgebied. Daarnaast zijn er parkeermogelijkhe-

den rondom het Sint Annaplein, aan de Sint Janstraat, Loswal en op het grondgebied van de gemeente Baarle-Hertog.

Voor het bedrijventerrein van Baarle-Nassau geldt eveneens dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein.

5.4 Functionele Structuur

De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. De niet-woonfuncties komen redelijk verspreid voor over de linten, in Ulicoten de Dorpsstraat en in Baarle-Nassau de Chaamseweg/Hoogbraak, Turnhoutseweg /Molenstraat en Alphenseweg. In Baarle-Nassau is in het gebied de Nieuwstraat, Sint Annastraat, Sint Annaplein, Singel en de D. Geeraertstraat sprake van een concentratie aan voorzieningen. Buiten de historische linten is op enkele plekken in de woongebieden een bedrijf gesitueerd. Deze bedrijven zitten hier vaak al van oudsher. In Baarle-Nassau is aan de oostzijde van de kern een bedrijventerrein aanwezig. Daarnaast vinden er in enkele woningen in de woongebieden en de linten ook nog bedrijfsactiviteiten aan huis plaats.

Detailhandel

Van het totale Baarlese winkelaanbod is een belangrijk deel vrij centraal gesitueerd in de omgeving de Nieuwstraat, Sint Annastraat, Sint Annaplein, Singel, D. Geeraertstraat, Kerkstraat en de Stationsstraat. De meeste winkels in Baarle-Nassau zijn gericht op dagelijkse aankopen. Daarnaast zijn er enkele aanbieders in gericht bezochte branches (woninginrichting, doe-het-zelf) en die inspelen op het toeristische karakter van de kern (dranken, rookwaren). Er is een ruim winkelaanbod in Baarle-Nassau. Hoewel de huidige supermarkten – gelet op de hedendaagse schaalgrootte – relatief klein zijn, zijn belangrijke trekker in het winkelgebied van Baarle-Nassau. Omdat op Belgisch grondgebied een supermarkt ontbreekt, is er een grote klantenkring.

Het toekomstperspectief voor commerciële voorzieningen in Ulicoten is ongunstig. Er is op dit moment geen winkel meer aanwezig. De gemeente stimuleert waar mogelijk om het voorzieningenniveau op peil te houden dan wel te verbeteren. Binnen de bebouwde kom zijn langs het centrale lint commerciële voorzieningen mogelijk.

De winkels in het centrumgebied van Baarle-Nassau presenteren zich goed. De zondagse winkelopenstelling is voor bezoekers en toeristen minder bijzonder dan enkele jaren geleden. Toch heeft de enclavesituatie en het onderscheidende winkelareaal op veel mensen een grote aantrekkingskracht. De gemeente Baarle-Nassau streeft er dan ook naar het winkelgebied zo compact mogelijk te houden. Nieuwe detailhandelsvestigingen zijn dan ook alleen toegestaan in het centrumgebied. De

detailhandelsvestigingen buiten het centrumgebied zijn dan ook specifiek bestemd (bestemming 'Detailhandel'). In onderstaand overzicht zijn de detailhandelsvestigingen benoemd die buiten het centrumgebied (bestemming C, GD-1 en GD-2) zijn gevestigd. De detailhandelsbedrijven in het overzicht zijn als solitaire bestemming op de verbeelding (plankaart behorende bij het bestemmingsplan) weergegeven.

De huidige detailhandel buiten het centrumgebied Baarle-Nassau in het plangebied 'Dorpen'

Bedrijf	Adres	Nr.	Type detailhandel
<i>Baarle-Nassau</i>			
1. Lichtmarkt	Molenstraat	14	Verlichting
2. Jansen-Oomen Tweewielers	Generaal Maczeklaan	13	Rijwielhandel
3. 't Vershoekske	Cor van der Bokstraat	3	Groenten en fruit
4. Tegels enzo	Hoogbraak	5	Sanitair
6. Aarts beeld en geluid	Visweg	2	Audio-video
7. Em. De Jong	Visweg	8	Ondergeschikte detailhandel aan drukkerij

Horeca

Baarle-Nassau heeft verschillende horecavoorzieningen. Het gaat hier om restaurants, hotels, cafetaria's en cafés. In Ulicoten zijn twee horecavoorzieningen aanwezig. Daarnaast heeft Ulicoten een dorps huis waar horeca-activiteiten plaatsvinden. In Baarle-Nassau gebeurt dat ook in het cultureel centrum dat samen met de Belgische gemeente Baare-Hertog wordt geëxploiteerd.

De meeste horecazaken bevinden zich in de huidige situatie binnen het centrumgebied van Baarle-Nassau, het dorpsgebied van Ulicoten en de hoofdroutes door beide kernen. Aan de noordrand van de kern Baarle-Nassau, grenzend aan de sportvelden is het sporthotel Bruurs gevestigd.

Bedrijven

Van oudsher komt bedrijvigheid in zowel Ulicoten als Baarle-Nassau voor aan de historische linten. Echter de meeste bedrijvigheid komt voor op het bedrijventerrein aan de oostzijde van de kern Baarle-Nassau. In de woongebieden komen geen grote bedrijven meer voor. Kleinschalige bedrijvigheid, in de vorm van reparatie en herstelbedrijven, is eveneens vooral te vinden in de linten en vormt een aanvulling op het detailhandels- en voorzieningenapparaat. In het bijgevoegde overzicht staan de bedrijven binnen het plangebied 'Dorpen'⁵ gegeven die op de verbeelding als zodanig zijn bestemd. Dit zijn de bedrijven buiten het bedrijventerrein en het centrumgebied van Baarle-Nassau en Ulicoten. De bedrijven in het overzicht zijn als solitaire bestemming op de verbeelding (plankaart behorende bij het bestemmingsplan) weergegeven.

⁵ Wellicht ter overvloede: de inventarisatie betreft alleen de bedrijven binnen het plangebied (bebouwde kom van Ulicoten en Baarle-Nassau. In paragraaf 6.2.1, waar de bedrijfshinder ter sprake komt zijn ook buiten het plangebied gelegen bedrijven met een (indicatieve) milieucontour tot in het plangebied meegenomen.

De bedrijven die onderdeel uitmaken van het bedrijventerrein van Baarle-Nassau krijgen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Bedrijvigheid binnen het centrumgebied van Baarle-Nassau en het dorpsgebied van Ulicoten zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Gemengd I' en 'Gemengd II'. In paragraaf 6.2.1. is nader aangegeven in hoeverre sprake is van bedrijfshinder veroorzaakt door een bedrijf.

De huidige bedrijven in het plangebied 'Dorpen'

Bedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf
<i>Ulicoten</i>			
1. W. Koks	Chaamseweg-Hazenberg	2	Autobedrijf
2. Sommen	Bernardusstraat	4	Technisch bedrijf (o.a. installatietechniek)
3. Nutsvoorziening	Bernardusstraat	Ong.	Nutsvoorziening
4. Geerts	Dorpsstraat	60	Constructiebedrijf
5. De Swart	Molenstraat	4	Transportbedrijf
<i>Baarle-Nassau</i>			
6. Tankstation Haagen	Alphenseweg	33A	Tankstation
7. -	Gronden achter adres Loveren 6	-	-
8. Versmissen	Loveren	1a.	Autobedrijf
9. -	Loveren	11	Bedrijfsverzamelgebouw
10. Woodie kindermeeubelen	Loveren	13-15	Kleinschalige meubelmakerij
11. Art Box International	Loveren	16	Verpakkingsmateriaal
12. Nutsvoorziening	Parallelweg	Ong.	Nutsvoorziening
13. -	Gronden achter adres Parallelweg 2	-	-
14. -	Gronden achter adres Hoogbraak 39 (C.A. Bodestraat)	-	-
15. -	Achter Oordeelsestraat	14	Opslag
16. Nutsvoorziening	Leliestraat	1	Nutsvoorziening
17. Tuytelaars	Nonnenkuil	11	Landbouwmechanisatiebedrijf
18. Rijbosch bv	Nonnenkuil	18	Landbouwmechanisatiebedrijf
19. -	Gronden achter Oordeelsestraat 14	-	-
20. Van der Pas	Oordeelsestraat	1	Electrotechnisch-bedrijf
21. Beter Meubel	Turnhoutseweg	5-11	Handel in meubels (perifere detailhandel)

Erotische bedrijvigheid

Binnen de kern Baarle-Nassau zijn twee erotische bedrijven gevestigd. De bedrijven hebben ieder een specifieke vorm (gerelateerd aan horeca of met een sterke detailhandelsfunctie). De gemeente Baarle-Nassau bestemt de bedrijven positief in het onderhavige bestemmingsplan. Vanwege hun specifieke karakter worden deze bedrijven specifiek bestemd. Aan het bedrijf aan de Nieuwstraat is via de APV een uitsterfconstructie gekoppeld. Mocht het bedrijf in de toekomst van eigenaar wisselen betekent dat het de deuren moet sluiten en er op de plek geen erotische bedrijvigheid meer gevoerd kan worden.

Erotische bedrijvigheid in het plangebied 'Dorpen'

Bedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf
<i>Baarle-Nassau</i>			
1. Yo Yum	Hoogbraak	46	Erotische club/sauna
2. Erotic Discount Centre	Nieuwstraat	22	Erotische detailhandel met videocabines

Dienstverlening

Net als de horecafuncties en de detailhandel is ook de Dienstverlening voornamelijk geconcentreerd aan de linten en het centrumgebied van Baarle-Nassau. Waarin de woongebieden nauwelijks detailhandel en helemaal geen horeca is te vinden, komt hier wel de dienstverlenende functie voor.

In de woongebieden wordt aan de inwoners maar beperkt ruimte geboden om aan huis gebonden activiteiten te ontwikkelen. Er wordt binnen het bestemmingsplan onderscheid gemaakt in:

- *Beroep aan huis.* Beroepsmatig verleent de bewoner diensten op het gebied van administratie, juridisch, medisch, therapeutisch zoals een huisarts, advocaat, pedicure, hondentrimsalon etc.
- *Bedrijf aan huis.* In beperkt mate verleent de bewoner bedrijfsmatig diensten of oefent ambachtelijke bedrijvigheid uit, bijvoorbeeld een klompenmakerij of een cateringbedrijf.

Binnen een woonbestemming (en in een bedrijfs-/dienstwoning) zijn beroepen aan huis rechtstreeks toegestaan. Er zijn wel beperkingen gesteld aan de maximale omgang etc.

In verband met de invloedsmogelijkheden op de omgeving van bedrijven aan huis zijn deze bedrijven uitsluitend toegestaan middels een afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning (ontheffing). De bedrijven dienen aan verschillende eisen. De bedrijfsmatige activiteiten die op dit moment plaatsvinden zijn op de verbeelding nader aangeduid.

Aan de Oordeelsestraat 8 is een afslankstudio gevestigd. Dit is een zelfstandige functie in de woongebieden en behoort niet tot een 'beroep of bedrijf aan huis'. Voor deze functie is in het bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen. De panden Molenstraat 8 en 10 zijn hebben een kantoorfunctie en zijn specifiek als 'Kantoren' in onderhavig bestemmingsplan bestemd.

Maatschappelijke voorzieningen

Zowel Ulicoten als Baarle-Nassau kent een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerken, cultureel centrum/gemeenschapshuis, het gemeentehuis etc. Deze zijn met name te vinden aan en direct achter de dorpslinten en zijn veelal gericht op het verzorgingsgebied van de kernen en het aangrenzende buitengebied.

In onderstaand overzicht zijn de maatschappelijke voorzieningen benoemd die buiten het centrumgebied (bestemming C, GD-1 en GD-2) zijn gevestigd. De maatschappelijke voorzieningen buiten het centrumgebied zijn dan ook specifiek bestemd (bestemming 'Maatschappelijk'). De maatschappelijke voorzieningen in het overzicht zijn als solitaire bestemming op de verbeelding (plankaart behorende bij het bestemmingsplan) weergegeven.

Maatschappelijke voorzieningen in het plangebied 'Dorpen'

Voorziening	Adres	Nr.	Type voorziening
<i>Baarle-Nassau</i>			
1. Brandweer	C.A. Bodestraat	2	-
2. De La Sale	Sportlaan	1	Voortgezet onderwijs
3. Brede School	Boschovenseweg	-	Onderwijs, kinderopvang e.d.
4. Marwijn	Rector van den Broekstraat	4	Dagopvang Amarant
5. San Salvatorkapel	Nijhoven	-	Religieuze voorziening
6. Zendmastinstallatie	Parallelweg	7	Communicatievoorziening
7. Begraafplaats	Achter R.K.-kerk		Begraafplaats
8. Huisartsenpraktijk op Nederlands grondgebied behorende bij Belgisch adres Past. van Herdegomstraat 17 B			
9. Gemeentehuis Baarle-Hertog op Nederlands grondgebied behorende bij Belgisch adres Parallelweg 1			
<i>Ulicoten</i>			
10. -	Gronden achter Dorpsstraat 44		Begraafplaats
11. -	Dorpsstraat	45	Verenigingsgebouw

Recreatie en sport

Aan de noordzijde van Baarle-Nassau zijn de sportvelden gelegen. Op deze velden kunnen diverse sporten beoefend worden. Aan de Molenbaan liggen op het grensgebied met de Belgische enclave tennisvelden. Aan de Bernardusstraat in Ulicoten liggen de sportvelden van het dorp. Een zeer klein deel van de Belgische sportvelden aan de Parallelweg liggen op Nederlands grondgebied. De sportvelden zijn in dit bestemmingsplan als 'Sport' bestemd.

Op de voormalige wielersbaan aan de noordzijde van de Sportlaan zijn volkstuinten aangelegd. Deze zijn bestemd tot 'Recreatie-Volkstuinten'. Het sporthotel aan de Sportlaan 22 is bestemd als 'Recreatie en Ontspanning'. In en rondom het hotel zijn verschillende sportfaciliteiten aanwezig. Vanwege deze specifieke functies van het hotel is een passende bestemming opgenomen.

6. LEEFMILIEU, WAARDEN EN BELEMMERINGEN

6.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving alsmede met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders (voor beleidskaders zie hoofdstuk 4).

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven en er wordt ook een toets aan andere waarden uitgevoerd. Hierbij worden thema's belicht als: bedrijven en milieuzonering, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, afval, waterhuishouding, natuur, cultuurhistorie & archeologie en duurzaamheid. Dit zijn grotendeels aspecten die direct of indirect van invloed zijn op het woon-, leef- en werkmilieu in de bebouwde kom van Ulicoten en Baarle-Nassau.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

6.2.1 Algemeen

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG⁶.

In deze publicatie zijn bedrijven opgenomen in richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk⁷ of een vergelijkbaar omgevingstype.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied⁸, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype:

Milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

⁶ VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering, 2009

⁷ Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

⁸ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het gemeentelijk beleid van Baarle-Nassau is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein zoals dat in de kern Baarle-Nassau. Voor de bestaande bedrijfslocaties binnen de woonbuurten mogen daarom uitsluitend nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegelaten worden. Indien in de bestaande situatie een bedrijf uit een hogere categorie is gevestigd, mag dit specifieke bedrijf blijven voortbestaan.

Onderstaande tabel geeft de bedrijven aan die in milieucategorie 3.1 of 3.2 vallen en gelegen zijn in de bebouwde kom van Ulicoten en Baarle-Nassau, buiten het bedrijventerrein van Baarle-Nassau. Milieucategorie 3.1 heeft een gewenste afstand tot een rustige woonwijk van 50 m¹. Categorie 3.2 een afstand van 100 m¹. De bebouwde kom van Ulicoten en Baarle-Nassau bezit géén categorie 4 bedrijf. Ook op het bedrijventerrein van Baarle-Nassau komt géén categorie 4 bedrijf voor.

Bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2

Bedrijf	Adres	Nr.	Soortbedrijf	SBI-code	Milieu-categorie
<i>Ulicoten</i>					
1. Geerts	Dorpsstraat	60	Constructiebedrijf	281	3.1
2. Snijders	Dorpsstraat	32	Aannemersbedrijf	45	3.1
3. Tuytelaars	Nonnenkuil	11	Landbouwmechanisatiebedrijf	518	3.1
4. Rijbosch bv	Nonnenkuil	18	Landbouwmechanisatiebedrijf	518	3.1

De bedrijven zijn specifiek op de verbeelding met bovenstaande categorisering aangeduid. Een pand waarin of perceel waarop nu een bepaald type bedrijvigheid is gevestigd behoudt bij beëindiging van de huidige activiteit de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid te huisvesten. Een ander bedrijfstype binnen de milieucategorieën 3.1 of hoger is echter niet toegestaan. Wel is het mogelijk een bedrijfstype binnen de milieucategorieën 1 of 2 op het perceel te vestigen.

Indien in een concrete bestaande situatie de afstand tussen een bedrijf en een gevoelige functie te klein is, is de uitbreidingsruimte van het betreffende bedrijf beperkt en wordt het bedrijf aan voorwaarden gebonden. Door middel van ontheffing kan in concrete gevallen alsnog medewerking worden verleend aan een eventuele uitbreiding mits wordt voldaan aan de noodzakelijke voorwaarden ter voorkoming van milieuhinder.

6.2.2 Milieuzonering bedrijventerrein Baarle-Nassau

In de gemeente Baarle-Nassau is één bedrijventerrein gelegen van 16,5 hectare bruto (11,8 hectare netto). Het terrein is volledig uitgegeven en nieuwe uitgifte is dus niet meer mogelijk. Op het terrein zijn bijna 40 ondernemingen gevestigd die aan ongeveer 625 mensen werkgelegenheid bieden. Ongeveer 21% van de werkgelegenheid van de gemeente is daarmee gevestigd op het bedrijventerrein. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 30%. Veel werkgelegenheid en bedrijvigheid hebben dus een plek gevonden in de woonkern of het buitengebied.

BT Baarle Nassau	Vestigingen		Arbeidsplaatsen		Arbeid/vestiging
Landbouw en visserij	1	2,7%	2	0,3%	2,0
Industrie	2	5,4%	452	71,3%	226,0
Bouwnijverheid	5	13,5%	23	3,6%	4,6
Handel (excl. detailhandel)	19	51,4%	112	17,7%	5,9
Detailhandel	7	18,9%	38	6,0%	5,4
Horeca	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Vervoer, opslag en communicatie	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Financiële instellingen	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Zakelijke dienstverlening	2	5,4%	6	0,9%	3,0
Openbaar bestuur en overheid	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Onderwijs	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Gezondheids- en welzijnszorg	1	2,7%	1	0,2%	1,0
Overige dienstverlening	0	0,0%	0	0,0%	0,0
Totaal	37		634		17,1

Bron: provincie Noord-Brabant

Op het terrein zijn vooral ondernemingen gevestigd in de sector Handel. Het grootste aandeel werkgelegenheid wordt geboden door de sector Industrie. Dienstverlening is zeer beperkt aanwezig. Het betreft veelal kleinschalige bedrijven als gekeken wordt naar het aantal arbeidsplaatsen per vestiging. Dit komt voor veel bedrijven niet boven de 5 arbeidsplaatsen uit.

Flexibele regels voor de toekomst

Bedrijvigheid wil snel kunnen reageren op ontwikkelingen in de markt. Ze willen snel kunnen uitbreiden als dat noodzakelijk is. Het is daarom belangrijk bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan stil te staan bij deze gewijzigde vragen vanuit het bedrijfsleven. Een gemeente moet snel mee kunnen werken met plannen van ondernemers, maar hier ook nog regie op kunnen blijven uitoefenen.

- **Bedrijvigheid wordt steeds schoner:** Door deze ontwikkeling wordt het steeds beter mogelijk ook zwaardere bedrijvigheid op plekken toe te staan. Zij kunnen door maatregelen te treffen hun geluids-, geur- of andersoortige overlast sterk beperken.

- **Bedrijven kunnen makkelijker de hoogte in:** Door veranderende productietechnieken, opslagmogelijkheden, etc. is het voor ondernemers beter mogelijk de hoogte te benutten op hun kavel. Voor kantoorachtige bedrijvigheid is dit het makkelijkst te regelen maar ook handelsbedrijven kunnen hun producten steeds beter in de hoogte opslaan.
- **Functieverandering treedt op richting publieksgerichte en kantoorachtige bedrijvigheid:** Deze verandering zorgt voor een ander gebruik van het bedrijventerrein. Minder industriële en productie bedrijvigheid zorgt voor andere wensen ten aanzien van inrichting van de openbare ruimte.

In onderhavig bestemmingsplan wordt extra ruimte worden geboden aan de ondernemers op het bedrijventerrein.

1. Kavels worden steeds intensiever gebruikt. Dit is een goede ontwikkeling omdat op die manier minder nieuw terrein hoeft te worden uitgegeven. Echter kan het in sommige gevallen ook voor problemen zorgen. Indien bedrijven het parkeren of de buitenopslag niet meer op de eigen kavel kunnen regelen zal dit verplaatsen naar de openbare ruimte. Dit zorgt in veel gevallen voor een rommelige aanblik en verminderde kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast kunnen door geparkeerde auto's verkeersonveilige situaties ontstaan. Het is daarom raadzaam een maximaal bebouwingspercentage aan te houden en/of een parkeernorm te hanteren voor bedrijven. In het laatste geval geef je ondernemers nog steeds de mogelijkheid de volledige kavel te benutten zolang het parkeren maar op eigen terrein is geregeld (bijvoorbeeld in een parkeerkelder of een verdieping).
2. Daarom zal een bebouwingspercentage gaan gelden van 80% onder de voorwaarden, dat:
 - er voldoende parkeergelegenheid is op eigen grond (in kelders, op het terrein zelf dan wel op de verdieping) conform de parkeernormen uit de gemeentelijke bouwverordening;
 - de brandveiligheid van het terrein is gegarandeerd.
 - opslag alleen op eigen terrein is toegestaan.

Via een omgevingsvergunning kan – mits voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden - 90% van de kavel worden bebouwd.

3. Maximale bouwhoogte 10 meter (geen maximale goothoogte meer). De gangbare bouwhoogte voor reguliere bedrijvigheid ligt rond de 10 meter. Bij 10 meter kunnen twee bouwlagen worden gerealiseerd of kan een loods optimaal worden gebruikt. Een vorkheftruck kan maximaal 6,5 meter hoog bereiken en daar een palet plaatsen. Uitgaande van een palet van 1,5 meter is de benodigde hoogte 8 meter. De overige 2 meter kunnen gebruikt worden voor de bouwconstructie en leidingen. Na toepassing van een omgevingsvergunning is een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan, tenzij de gronden grenzen aan woonbebouwing.

4. Er ontstaat steeds meer vraag naar perifere detailhandelslocaties en groothandelslocatie. Deze bedrijvigheid wil graag op een zichtlocatie aan de doorgaande/hoofdweg gevestigd zijn. De hoofdweg op het bedrijventerrein Industrieweg/Smederijstraat leent zich hier goed voor. De gemeente Baarle-Nassau wil echter de relatie tussen de locaties en het centrumgebied behouden. In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om onder bepaalde voorwaarden de locaties aan de entree van het bedrijventerrein (rotonde Alphenseweg/Industrieweg) te gebruiken voor perifere detailhandel (waaronder meubels). De bestaande pdv-locaties aan de Smederijstraat worden positief bestemd.

Ieder bedrijf valt volgens de VNG-methode in een bepaalde milieucategorie, daarvoor geldt een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van 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 vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Het bedrijventerrein is gebaseerd op basis van de hierboven beschreven methodiek. De maximale toegestane milieucategorie op het bedrijventerrein is in principe categorie 3.2. Bevi-inrichtingen zijn daarbij uitgesloten. Daarbij is uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk.

Voor het deel van het bedrijventerrein dat ten westen van de Smederijstraat is alleen vestiging van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan vanwege de korte afstand tot de woonbebouwing. In de strook komen zijn in de huidige situatie twee bedrijven gevestigd met een hogere milieucategorie (3.2). Het gaat om de milieustraat van de gemeente Baarle-Nassau aan de Smederijstraat 4 en het constructiebedrijf aan de Smederijstraat 6. Beide bedrijven zijn specifiek op de plankaart aangeduid. De afstand tussen de bedrijven en de woningen is voldoende om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse te garanderen. De feitelijk hinder van beide bedrijven is beperkt.

6.2.3 Agrarische Bedrijven (rondom) de kernen Ulicoten en Baarle-Nassau

Een bijzondere categorie bedrijvigheid in Baarle-Nassau is de agrarische sector. Vanuit de historie zijn in de bebouwde kom van Ulicoten en Baarle-Nassau boerderijen gevestigd. In totaal zijn er binnen het plangebied geen functionerende veehouderijen meer. Direct buiten het plangebied van de bebouwde kom ook agrarische bedrijven gevestigd.

Het milieuaspect 'geur' is moeilijk te kwantificeren. De beleving van geur en geurhinder is subjectief en verschilt van persoon tot persoon. In het vigerende geurbeleid zijn geen uniforme en kwantitatieve geurconcentratienormen opgenomen, die de grens tussen acceptabele en niet-acceptabele geurbelasting markeren. De centrale

doelstelling van het landelijke beleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Onderhavig bestemmingsplan is overwegend een beheerplan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen voor woningbouw zijn opgenomen. Binnen de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten komen geen agrarische bedrijven met geurhinder voor. De aanwezigheid van agrarische bedrijven met geurhinder op enige afstand van de kernen heeft geen invloed op het plangebied.

Agrarische gronden onbebouwd

Verschillende agrarische gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan Dorpen zijn onbebouwd. Zowel in Ulicoten als Baarle-Nassau grenzen de gronden aan woonbebouwing en is bij de stedenbouwkundige opzet van de woongebieden rekening gehouden met mogelijke toekomstige uitbreiding, op de onbebouwde agrarische gronden. Er zijn in onderhavig bestemmingsplan geen concrete plannen om agrarische gronden geschikt te maken voor woningbouw. Op deze gronden is een agrarische bestemming opgenomen. In het bestemmingsplan 'Dorpsgebieden' uit 2001 geldt voor verschillende van deze percelen een wijzigingsbevoegdheid. De gronden kunnen hiermee 'verkleuren' naar een woonbestemming mits zij voldoen aan specifieke voorwaarden. De eigenaren hebben gedurende de planperiode geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. In onderhavig bestemmingsplan wordt deze wijzigingsbevoegdheid niet gecontinueerd. Onzeker is binnen welk tijdsbestek de gronden voor woningbouw ontwikkeld worden. Er zal altijd (ook met het continueren van de wijzigingsbevoegdheid) een aparte procedure gevolgd moet worden. De gemeente Baarle-Nassau heeft ondanks het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid nog steeds de intentie om bij een concrete aanvraag voor woningbouw positief mee te werken aan de planvorming hiervan.

6.3 Geluidhinder

6.3.1 Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet Geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet Geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

In het kader van het startprogramma Duurzaam Veilig hebben grote delen van Ulicoten en Baarle-Nassau grotendeels een 30 km/h-regime gekregen en zijn ook als zodanig ingericht. De hoofdwegen in Baarle-Nassau en wegen in het buitengebied zijn opgenomen in 50 of 60 km/h-zones.

Doorwerking in bestemmingsplan

In de bestemmingsregeling wordt het onderscheid gemaakt tussen hoofdwegen (bestemming 'Verkeer') en verblijfsgebieden (bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'). Veelal zijn de wegen met een 30 km/h-regime bestemd tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de hoofdwegen met een 50 km/h-regime tot 'Verkeer'. Uitzondering hierop zijn de wegen in het centrum van Baarle-Nassau. Delen van de Nieuwstraat, Sint Annastraat, Sint Annaplein, Singel, Roosakkerstraat, Kerkstraat, Stationsstraat en de D. Geeraertstraat worden bestemd tot 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Vanwege de centrumfunctie en het verblijfskarakter van het gebied is hier het gemotoriseerd verkeer toch vooral te gast. Daarom krijgen deze wegen ook de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

De bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn ruim van opzet, zodat aanpassingen in de wegprofielen mogelijk zijn zonder aanpassing van het bestemmingsplan.

De aanleg van de omlegging van de provinciale weg heeft geen directe gevolgen voor het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Baarle en Ulicoten.

In gevolge de Wet geluidhinder moet de geluidsbelasting van nieuw te bouwen woningen binnen bovenbedoelde geluidszone voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Burgemeester en wethouders kunnen voor nieuwe situaties in bepaalde gevallen een hogere waarde vaststellen, maar in stedelijke gebieden mag deze waarde de 63 dB(A) niet overschrijden. Voor de bestaande woningen (en andere geluidsgevoelige functies) hebben de onderzoekszones geen consequenties. In het onderhavige plan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Door in het bestemmingsplan geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies binnen de onderzoekszone direct toe te staan, wordt voorkomen dat er ten aanzien van geluid een knelpunt optreedt. Indien toch een geluidsgevoelige functie wordt toegelaten moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor zover er géén sprake is van een 30 km/h-gebied en betreffende wegen niet gedezoneerd zijn overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidshinder.

6.3.2 Industrielawaai

Nabij en in de bebouwde kom van Ulicoten en Baarle-Nassau zijn géén geluidzoneeringsplichtige bedrijven overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidshinder gelokaliseerd. Derhalve zijn er geen beperkingen waarmee in het kader van voorliggend bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

6.4 Bodemkwaliteit

Algemeen

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan beoogt verder de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen die bodemonderzoek noodzakelijk maken, zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien.

6.5 Waterhuishoudkundige aspecten

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Brabantse Delta, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste ge-

zamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De meest relevante beleidsstukken zijn nader toegelicht in de beleidsanalyse in hoofdstuk 4.

De bekende drietrapsstrategieën in het hedendaagse waterbeheer zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap Brabantse Delta heeft voor ruimtelijke ontwikkelingen het document Beleidsregels Hydraulische Randvoorwaarden(2009) opgesteld. Dit zijn regels om er bijvoorbeeld voor te zorgen dat het water niet te snel wordt afgevoerd en/of opgevangen kan worden. Zo wordt wateroverlast voorkomen. Daarvoor zijn het voorschrijven van de juiste afmetingen van sloten en voldoende ruimte voor waterberging noodzakelijk. Bij ontwikkelingen die een toename van verharde oppervlakken met zich meebrengen dient te worden ontwikkeld volgens deze Beleidsregels Hydraulische Randvoorwaarden.

Met dit plan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten, het plan is conserverend van aard. Bij toekomstige (binnenplanse) ontwikkelingen is bovenstaande beleid en bovenstaande uitgangspunten leidend voor de ontwikkelingen.

Bodem en geohydrologie

Het plangebied is stedelijk gebied en is daarom op de bodemkaart van Nederland grotendeels niet gekarteerd. De omgeving van Baarle-Nassau kent een afwisseling van zandgronden en eerdgronden (eerdgronden zijn zandgronden met een donkere bovenlaag, als gevolg van bemesting). Er mag worden aangenomen dat de bodem in het plangebied ook zal bestaan uit zandige gronden.

Ook de grondwaterstanden zijn voor het plangebied en directe omgeving niet gekarteerd. De grondwaterstanden in de omgeving van Baarle-Nassau variëren sterk van plaats tot plaats. Met name in het uiterste Noordoosten van de kern en het gebied nabij Loveren kunnen tijdelijk te maken hebben met hoge grondwaterstanden. Voor zover bekend is er geen sprake van grondwateroverlast.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieueverordering (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Keurbeschermingsgebieden

Binnen het plangebied zijn geen volledige beschermde, of beperkt beschermde gebieden gelegen op grond van de Keur van waterschap Brabantse Delta. Het ten noorden gelegen gebied Goordonk is een volledig beschermd gebied, echter dit gebied is volledig buiten de plangrenzen gelegen. Eventuele beperkingen op grond van de Keur behoeven geen doorvertaling in dit plan.

Oppervlaktewater

Het aandeel water in het plangebied is beperkt. Het bestaat uit een aantal (droogvallende) sloten die water vanuit het gebied afvoeren naar de omringende agrarische gronden. In het plangebied zijn geen hoofdwatergangen gelegen die opgenomen zijn in de Keur en de legger van het waterschap. Aangezien in het plangebied slechts droogvallende sloten en greppels aanwezig zijn, komt de bestemming 'Water' niet voor in het plangebied. Droogvallende greppels, water en watershuishoudkundige voorzieningen, waaronder(infiltratie)greppels en infiltratievoorzieningen zijn mogelijk gemaakt in de overige bestemmingen.

Rioleringsaspecten

In zowel Baarle-Nassau als Ulicoten zijn in het verleden maatregelen genomen tegen grondwater- én regenwateroverlast. Het plangebied is voorzien van diverse rioleringsstelsels (gemengd, verbeterd gescheiden en gescheiden). Alleen bij extreme regenval kan deze de afvoer van water niet aan en wordt er overtollig water op oppervlaktewater geloosd. De groenstructuur in het verlengde van de Nonnenkuil (ten zuiden van de Eksterlaan) en de bermsloten langs het Bels Lijntje hebben daarvoor een waterbergende functie. De groenstructuur in het verlengde van de Nonnenkuil en de bermsloten langs het Bels Lijntje zijn op de verbeelding, gezien hun waterbergende functie, aangeduid met de specifieke aanduiding 'Waterberging'.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke plannen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van gronden oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Dit bestemmingsplan heeft geen ontwikkelingsgericht karakter. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient een watertoets te worden doorlopen. Met name de Beleidsregel 'Hydraulische Randvoorwaarden 2009' van waterschap Brabantse Delta is daarbij leidend.

De gemeente streeft er naar waar mogelijk deze duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer in Baarle-Nassau toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen van de kernen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Voor de realisatie van een duurzaam watersysteem wordt meegelift met renovatieprojecten van woningen, wegen, riolering en de herinrichting van gebieden. Concreet betekent dit onder andere dat daar waar mogelijk geleidelijk zal worden overgeschakeld op een gescheiden rioleringsstelsel. Verder wordt er naar gestreefd om bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk (schoon) verhard oppervlak van de riolering af te koppelen. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende open water(berging) of infiltratie (ondergronds) wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging.

Samenwerking met de waterbeheerder

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan zal het conform het wettelijk vooroverleg worden besproken met het Waterschap Brabantse Delta.

6.6 Straalpaden, kabels en leidingen

Er komen in het plangebied geen straalpaden, kabels of leidingen voor die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

6.7 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen⁹ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹⁰ (REVI), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹¹ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹². Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹³ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁴.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

⁹ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

¹⁰ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

¹¹ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

¹² Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

¹³ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁴ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personendichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In het BEVI is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten/situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld.

Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied. Uit een eerste quickscan blijkt dat er geen activiteiten plaatsvinden die mogelijk risico's kunnen opleveren.

Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die zijn aangewezen in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen. Behoudens twee LPG-tankstations op Belgisch grondgebied zijn er geen activiteiten in het kader van het Bevi. Beide tankstations hebbende nodige voorzieningen getroffen zodat zij op Nederlands grondgebied geen risico vormen. In en in de nabijheid het plangebied zijn geen transportroutes en ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen bekend die vanuit de veiligheidsbeoordeling in beschouwing moeten worden genomen. Ook het bedrijventerrein van Baarle-Nassau vormt geen belemmering voor onderhavig plangebied.

6.8 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Voor een aantal stoffen die luchtverontreiniging veroorzaken, gelden wettelijke normen. Deze normen zijn vastgelegd in AMvB's. Luchtverontreiniging wordt veroorzaakt door wegverkeer, industrie en landbouw.

De gemeente Baarle-Nassau is in principe niet onderzoeksplichtig, aangezien zij minder dan 40.000 inwoners heeft. Uitsluitend wanneer de verwachting is dat de grenswaarde zal worden overschreden, dient onderzoek te worden gedaan.

Ten aanzien van wegverkeer geldt dat de wegen in het binnenstedelijk gebied met een (verwachte) vervoersintensiteit van minder dan 6.000 voertuigen per etmaal geen overschrijding van de grenswaarde opleveren. Met de aanleg van de oostelijke omleiding in Baarle-Nassau zal het verkeer dat door de kern gaat aanzienlijk afnemen en wordt niet een intensiteit verwacht dat een overschrijding van de grens-

waarde zal optreden. Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit dan ook geen belemmering vormt voor het plan.

6.9 Groen

Baarle-Nassau is ontstaan op de dekzandruggen die zijn ontstaan ten gevolge van de ijstijden. De omgeving was woest en moerassig, loofbosvegetatie kwam veelal voor. Onder menselijke invloeden is het landschap rond Baarle-Nassau sterk veranderd. Het reliëf rond de akkercomplexen is vergroot door ophoging van potstalmest. Later werd de grond bewerkt voor het verbouwen van gewassen. Door deze ontginningen ontstonden flinke veranderingen in het landschap. De loofbosvegetatie werd vervangen door heidevegetatie, afgewisseld met akkercomplexen. Dit zorgde ervoor dat de gemeente Baarle-Nassau aan het begin van de negentiende eeuw een kenmerkende landschapsstructuur had ontwikkeld; rond de kernen lagen akkercomplexen met een krans van nederzettingen, loofbosvegetatie en heide om zich heen. Langzaam werd er meer grond ontgonnen en ontstond meer een cultuurlandschap. Als gevolg van verdere landbouwontwikkelingen vonden weer veel veranderingen plaats, waaronder ruilverkaveling. Kleine landschapselementen verdwenen en er ontwikkelde zich een groot open landschap met veel landbouw en veeteelt.

Momenteel is er nog steeds sprake van dit grootschalige open landschap. In de kernen is ook ruimte voor 'groen' in de vorm van parkjes, plantsoenen en sportgelegenheden. De gemeente Baarle-Nassau vindt het belangrijk dat er gekeken wordt naar zowel de kwantiteit als de kwaliteit van natuurelementen en groenvoorzieningen. Dit komt de leefbaarheid van haar gemeente ten goede. Natuur en landschapsontwikkelingen worden gestimuleerd. Daarnaast worden verschillende activiteiten georganiseerd om de groenelementen in Baarle-Nassau te behouden en constante verbetering te bereiken.

Doorwerking in bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan richt zich mede op behoud en kwaliteitsverbetering van de bestaande groenstructuur. Wat grotere groengebieden komen alleen in de kern Baarle-Nassau voor. Het gaat daarbij om De Dasseburcht, groenstructuur/pad in verlengd Nonnekuil (onder wijk Hoogbraak), de speeltuin aan de Korenbloemstraat/Willem Alexanderstraat en het parkje aan het Sint Annaplein. Aan de noordzijde van Baarle-Nassau ter hoogte van de Sportlaan ligt een bosgebied. In Ulicoten zijn de groengebieden aan de Bernardusstraat en Den Dries structurerend.

Structurele groengebieden krijgen de bestemming 'Groen'. Het bosgebied aan de noordzijde van Baarle-Nassau ter hoogte van de Sportlaan krijgt de bestemming 'Bos'. Binnen de bestemming 'Bos' zijn geen parkeervoorzieningen (verhardingen) toegestaan. Het groengebied groenstructuur/pad in verlengd Nonnekuil (onder wijk

Hoogbraak) krijgt naast de bestemming 'Groen' de aanduiding 'waterberging'. Deze strook kan als het nodig is gebruikt worden voor de tijdelijke berging van water.

Snippergroen wordt bestemd tot 'Verkeer' of 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Hierbinnen zijn ook parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming behoudt de gemeente de flexibiliteit om zonder wijziging van de bestemming tot herinrichting van (openbare) gebieden over te gaan.

6.10 Flora en Fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Onderhavig plangebied betreft de bebouwde kom van de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Het bestemmingsplan laat, met uitzondering van de aanleg van het sportveld in Baarle Nassau, rechtstreeks geen nieuwe ontwikkelingen toe die getoetst

dienen te worden in het kader van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Voor de uitbreiding van het sportpark in Baarle-Nassau met een extra sportveld is een onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek¹⁵ blijkt dat de aanleg van het sportveld in overeenstemming met de Flora- en faunawet kan worden uitgevoerd. Door het nieuwe sportveld met aanvullende maatregelen in te passen in de omliggende natuurwaarden is er geen verstorend effect op de Ecologische Hoofdstructuur. Voor wat betreft de effecten op de Groenblauwe mantel vindt er natuurcompensatie plaats. Hiervoor wordt op drie percelen binnen de gemeente Baarle-Nassau nieuwe natuur gerealiseerd en in het desbetreffende bestemmingsplan als 'Natuur' bestemd.

Ecologische verbindingzone

In het buitengebied van Baarle-Nassau zijn verschillende ecologische verbindingzones aanwezig. Er wordt onderscheid gemaakt in natte zones (beken) zoals Poolsheining, Bremer en de Olgaloop. Droge zones zijn wegen of houtwallen zoals het Bels Lijntje. Voor het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Baarle is de zone Bels Lijntje van toepassing en deze ecologische verbindingzone wordt omschreven als een droog kralensnoer voor doelsoorten als Levendbarende hagedis, dagvlinders, sprinkhanen, reptielen en kleine zoogdieren, Geelgors. De corridor van de verbinding bestaat uit (hei)schraal grasland, brem- of braamstruweel, bos en open plekken. Het fietspad op de route van de voormalige spoorlijn is ingebed in schrale bermen, struweelvegetaties en bosstroken. Binnen de bebouwde kom van Ulicoten is geen ecologische verbindingzone aanwezig.

De gemeente Baarle-Nassau is samen met waterschap de Brabantse Delta en de gemeenten Alphen-Chaam en Gilze-Rijen bezig met het opstellen van een visie voor de ecologische verbindingzones in de gemeente. De visie is een aanzet om subsidie te verwerven en daarna om tot feitelijke uitvoering over te gaan.

Om de ecologische waarde van het Bels Lijntje te beschermen en in de toekomst verder te optimaliseren is in het bestemmingsplan een specifieke aanduiding voor de gronden behorend tot het Bels Lijntje opgenomen. De Ecologische Verbindingzone krijgt de bestemming 'Groen' met de specifieke aanduiding Ecologische Verbindingzone (EVZ). Daar waar wegen het Bels Lijntje kruisen worden deze wegen bestemd tot 'Verkeer' of 'Verkeer- Verblijfsgebied' ook met de specifieke aanduiding Ecologische Verbindingzone. Over het Bels Lijntje loopt een fietspad. Deze wordt in het bestemmingsplan weer specifiek aangeduid.

¹⁵ Natuurtoets EHS/Groenblauwe mantel./Flora- en faunawet, BRO adviseurs december 2011

6.11 Archeologie en cultuurhistorie

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. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven en de indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze waarde geeft aan of de kans op het aantreffen van archeologische belangrijke bodemvondsten groot of gemiddeld is. Indien er sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde dan is het aanbevelingswaardig om een inventariserend archeologisch onderzoek te houden.

Archeologie

Het gebied rondom Ulicoten en Baarle-Nassau behoort tot een archeologisch waardevol landschap. Er is een hoge trefkans op archeologische sporen in deze gebieden. De gemeente Baarle-Nassau stelt op dit moment¹⁶ specifiek archeologische beleid op. Hiervoor heeft nader onderzoek plaatsgevonden in de bebouwde kom van Baarle-Nassau en Ulicoten waarbij de archeologische waarden en verwachtingswaarden in kaart zijn gebracht. Grote delen van de bebouwde kom van Baarle-Nassau en Ulicoten hebben een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde en er is tevens sprake van AMK-terreinen waarbij de archeologische waarde reeds bekend is.

Binnen de bebouwde kom van Ulicoten en Baarle-Nassau worden drie AMK-terreinen onderscheiden. Het AMK-terrein 2118 ligt in het buurtschap Loveren en is een terrein met de resten van kasteel Bruheze uit de late middeleeuwen. Het terrein heeft een zeer hoge archeologische waarde.

AMK-terrein 9480/2119 bevindt zich ter plaatse van de St. Salvatorkapel. Het gaat hier in feite om twee AMK-terreinen met resten van de voorlopers van de huidige kapel, een vroeg middeleeuws grafveld en een nederzetting. Het AMK-terrein heeft een zeer hoge archeologische waarde.

AMK-terrein 16863 heeft een hoge archeologische waarde en omvat de oude dorpskern van Baarle-Nassau. Hier worden resten van de middeleeuwse bewoning van voor 1250 verwacht.

Om de AMK-terreinen en de eventueel in het plangebied verdere aanwezige archeologische resten te beschermen krijgen in het bestemmingsplan gebieden met een waarde of verwachtingswaarde hoger dan een lage verwachtingswaarde de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met een aanlegvergunningstelsel, waardoor voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning (omgevingsvergunning) vereist is.

¹⁶ Peildatum maart 2011

Bij de gemeentelijke verwachtingskaart hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten voor terrein binnen de bebouwde kom:

- geen onderzoeksverplichting in gebieden met een lage archeologische verwachting < 5 ha;
- onderzoeksverplichting in MER-plichtige en grotere RO-projecten vanaf 5 ha in gebieden met een lage archeologische verwachting;
- geen onderzoeksverplichting in gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting < 100 m² en minder diep dan 40 cm – mv met uitzondering van de AMK-terreinen 2118 (kasteel Bruheze) en 9480/2119 (St. Salvatorkapel);
- onderzoeksverplichting voor ingrepen op AMK-terreinen dieper dan 40 cm – mv, waaronder AMK-terreinen 2118 (kasteel Bruheze) en 9480/2119 (St. Salvatorkapel).
- Onderzoeksverplichting voor ingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 40 cm – mv in gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting, waaronder AMK-terrein 16863 (centrum Baarle-Nassau).

Bovenstaande is alleen geldig wanneer binnen een straal van 50 meter geen archeologische waarnemingen/vondstmeldingen bekend zijn.

In principe heeft de gemeente Baarle-Nassau, het beleid dat ingrepen van 50 m² of groter op AMK-terrein 16863, zijnde de oude dorpskern van Baarle-Nassau nader onderzoek dient plaats te vinden. Naar verwachting is het bodemarchief hier voor een groot deel verstoord door de aanleg van omliggende bebouwing, beplanting, verharding en (ondergrondse) infrastructuur. Uit praktisch oogpunt wordt gekozen voor een onderzoeksverplichting bij ingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 40 cm – mv.

Dit geldt niet voor de overige twee AMK-terreinen die zich binnen de contouren van dit bestemmingsplan bevinden, namelijk het gebied rondom de Salvatorkapel aan de Kapelstraat/Visweg/Nijhoven in Baarle-Nassau en het terrein van het voormalige kasteel Bruheze in Loveren. In beide gebieden is exact bekend om wat voor zeer bijzondere en behoudenswaardige archeologische resten het gaat. Dit vraagt om vermijding van bodemingrepen. Gezien de bijzonderheid van de twee AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde is in principe een oppervlakteondergrens van 0 m² het meest wenselijke want bodemingrepen verstoren de resten. Echter, in de WABO wordt een vergunningsvrije oppervlakte van 50 m² gehanteerd. Dit is de reden dat voor deze AMK-terreinen gekozen is voor een oppervlaktegrens van 50 m². Altijd blijft artikel 53 van de Monumentenwet 1988 van kracht via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007. In dit artikel wordt gesteld dat indien er archeologische resten worden gevonden tijdens grondwerkzaamheden, dit gemeld dient te worden bij de Minister van OC&W. Dit houdt in dat, indien er op de AMK-terreinen toch wordt gebouwd en het is vergunningsvrij, er toch archeologische resten kunnen en moeten worden gedocumenteerd wanneer hiervoor aanwijzingen worden aangetroffen door de bodemverstoorder.

Voor het centrumgebied van Baarle-Nassau is in onderhavig bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor die gronden in het centrum die op de archeologische verwachtingskaart een hoge of middelhoge verwachtingswaarde hebben. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Uitzondering daarop vormen bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m² en een diepte van minder dan 40 cm onder huidig maaiveld, activiteiten waarvoor geen bouwvergunning vereist is en bouwprojecten waarvoor een bouwvergunning verleend is en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Daarnaast is er aan deze dubbelbestemming een aanlegvergunningstelsel verbonden waarin is opgenomen dat voor gebieden groter dan 100 m² en bij een verstoring dieper dan 40 cm een onderzoeksplicht geldt.

Omdat onderhavig bestemmingsplan een beheerplan is en geen grootschalige nieuwbouw rechtstreeks wordt mogelijk gemaakt, is archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De belangrijkste historische routes zoals de linten Singel, Nieuwstraat, Sint Annastraat, Alphenseweg etc. zijn cultuurhistorische interessant en zijn door de provincie aangeduid als gebieden met een redelijk hoge historisch-geografische betekenis. De meeste monumenten en beeldbepalende panden zijn dan ook aan deze wegen gelegen. Er wordt in het bestemmingsplan geen specifieke regeling opgenomen voor de monumenten en cultuurhistorische aspecten omdat deze door andere wetgeving in voldoende mate beschermd zijn.

6.12 Duurzaamheid

Bij de realisatie van eventuele nieuwbouwplannen in Baarle-Nassau wordt gehandeld conform de afspraken ten aanzien van duurzaam bouwen. Dit beleid geldt voor alle initiatiefnemers en ontwikkelaars.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidig gebruik, het (zonodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Er worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van een exploitatieplicht.

Binnen het plangebied zijn de gronden in eigendom van de gemeente of in eigendom van particulieren. Daar waar kosten verhaald moeten gaan worden, zal dat bij voorkeur via een overeenkomst gebeuren. Aangezien er geen nieuwe bouwplannen mogelijk worden gemaakt, speelt deze situatie op dit moment niet in het in hoofdzaak conserverende bestemmingsplan. Zolang de gemeente nog geen eigenaar is van de gronden heeft de gemeente ook geen financiële verantwoordelijkheid dan wel risico bij een ontwikkeling.

Er zijn vanuit de oude bestemmingsplannen bouw mogelijkheden die worden overgenomen in dit bestemmingsplan. Er is overgangsrecht (artikel 9.1.20 invoeringswet Wro) waarin staat dat voor zover op grond van een bestemmingsplan onder de WRO een bouwvergunning verleend kon worden voor een bouwplan dat onder de Wro is aangewezen als een bouwplan waarvoor de verplichting van kostenverhaal geldt, de artikelen 6.12 t/m 6.22 Wro buiten toepassing blijven. Hiermee worden de voor 1 juli 2008 bestaande bouwtitels die nadien in een bestemmingsplan nieuwe stijl worden gehandhaafd, geëerbiedigd.

Gezien het bovenstaande brengt het bestemmingsplan als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7.2 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die een gemeente heeft gesteld worden nageleefd.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de Inspectie Ruimtelijke Ordening een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan. De afdeling Publieke zaken van de gemeente dient deze situaties aan te geven.

De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld.

Gelet op het feit dat de actualisering van bestemmingsplannen voor de kernen hoog in het vaandel staat, betekent dat ook veel aandacht moet worden besteed aan het inventariseren van illegale situaties. Veel zal daarbij samenhangen met het feit dat in veel kernen of wijken een inhaalslag moet worden gemaakt wat betreft illegale bebouwing. Voor dit inventariseren is tijd en capaciteit nodig. Met name in het kader van de 'inhaalslag' is vooral in de beginperiode veel inzet nodig. De gemeente Baarle-Nassau heeft een handhavingsnotitie vastgesteld waarin aangegeven wordt op welke wijze men vorm wenst te geven aan het handhavingsbeleid en welke capaciteit daarvoor nodig is.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Ter voorbereiding van het 'bestemmingsplan Dorpen' dient op basis van artikel 3.1.1 Bro overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp van het 'bestemmingsplan Dorpen' is ten behoeve van vooroverleg ingestuurd naar:

- Waterschap de Brabantse Delta;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Provincie Noord-Brabant.

Van Waterschap de Brabantse Delta, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en de Provincie Noord-Brabant is reactie ontvangen. In de 'Nota van inspraak en vooroverleg' die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan hoort, zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en voorzien van commentaar. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties.

8.3 Inspraak

Het voorontwerp van het 'bestemmingsplan Dorpen' heeft met ingang van 11 juli 2011 voor een termijn van 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is kennis gegeven middels de gemeentepagina in het lokale huis-aan-huisblad en op de website van de gemeente Baarle-Nassau. Hiernaast is het voorontwerp-bestemmingsplan in het gedurende voorgenoemde periode digitaal ter inzage gelegen op www.baarle-nassau.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl

In deze periode zijn 24 inspraakreacties kenbaar gemaakt. Daarnaast is op 11 juli een informatiebijeenkomst gehouden in het Cultureel Centrum Baarle-Nassau. Een zelfde informatiebijeenkomst is op 13 juli gehouden in het Dorpshuis te Ulicoten.

In de 'Nota van inspraak en vooroverleg' die als separate bijlage bij dit bestemmingsplan hoort, zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en voorzien van commentaar. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

SEPARATE BIJLAGE

Bijlage 1: Nota inspraak en vooroverleg

Regels

