

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

## **Gemeente Baarle-Nassau**

### *Bestemmingsplan*

“Molenbaan / Pastoor de  
Katerstraat ”



# **Gemeente Baarle-Nassau**

## *Bestemmingsplan*

### “Molenbaan / Pastoor de Katerstraat”

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0744.BSPPdkmol-d001

d.d. : 02-10-2014

Status: vastgesteld bestemmingsplan



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Doel.....	3
1.3	Begrenzing plangebied.....	3
1.4	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>GEBIEDSBESCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1	Baarle-Nassau .....	5
2.2	Huidig gebruik plangebied .....	5
<b>3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
3.1	Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven .....	7
3.2	Molenbaan .....	7
3.3	Pastoor de Katerstraat.....	8
3.4	Verkeer en parkeren .....	8
<b>4</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
4.1	Inleiding .....	9
4.2	Nationaal beleid.....	9
4.3	Provinciaal beleid.....	11
4.4	Gemeentelijk beleid .....	15
<b>5</b>	<b>PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN</b>	<b>19</b>
5.1	Inleiding .....	19
5.2	Bodem .....	19
5.3	Waterhuishouding.....	20
5.4	Cultuurhistorie.....	22
5.5	Archeologie.....	23
5.6	Flora en fauna.....	25
5.7	Akoestiek .....	27
5.8	Bedrijven en milieuzonering .....	30
5.9	Externe veiligheid .....	32
5.10	Luchtkwaliteit .....	32
5.11	Kabels en leidingen .....	33
5.12	Toetsing Besluit m.e.r. ....	33
5.13	Ladder duurzame verstedelijking.....	34
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>	<b>37</b>
6.1	Algemene opzet.....	37
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan .....	37
6.3	Bestemmingsplanregels .....	37
<b>7</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>41</b>
7.1	Inleiding .....	41
7.2	Economische uitvoerbaarheid .....	41
7.3	Handhaving.....	41
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	42

## Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Molenbaan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Pastoor de Katerstraat

Bijlage 3 Verkennend en nader archeologisch onderzoek Molenbaan

Bijlage 4 Verkennend archeologisch onderzoek Pastoor de Katerstraat

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna Molenbaan

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna Pastoor de Katerstraat

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek Molenbaan

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek Pastoor de Katerstraat

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek sportcomplex Molenbaan

Bijlage 10 Onderzoek lichtbeheersing Molenbaan

Bijlage 11 Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro



*Uitsnede topografische kaart met projectlocaties in rood aangegeven  
(Bron: Atlas Noord-Brabant, 2005)*



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Baarle-Nassau wenst, op grond van het “Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven” (2011), te komen tot de bouw van 4 woningen voor particulieren aan de Molenbaan en de Pastoor de Katerstraat in Baarle-Nassau. Het betreft twee projecten, waar gezamenlijk een bestemmingsplan voor wordt opgesteld, namelijk:

- Twee vrijstaande woningen aan de Molenbaan tussen de nummers 6 en 8;
- Eén vrijstaande woning of twee aaneen gebouwde grondgebonden woningen aan de Pastoor de Katerstraat 21.

## 1.2 Doel

De gewenste ontwikkeling van de woningen is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan “Dorpen”, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 april 2012. Voorliggend bestemmingsplan vormt dan ook het nieuwe planologisch kader voor de realisatie van de nieuwe woningen op beide locaties.

## 1.3 Begrenzing plangebied

Kadastraal staan beide locaties als volgt bekend:

- Molenbaan tussen nrs. 6 en 8: gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nr 2759;
- Pastoor de Katerstraat 21: gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nrs. 3509, 3510 en 1648.  
In de regels en op de verbeelding wordt de locatie Katerstraat 19 ook meegenomen. Eventueel kunnen deze gronden meegenomen worden bij de realisatie van woningen.

Beide locaties zijn gelegen in het zuidwestelijke deel van Baarle-Nassau langs oude bebouwingslinten.



*Kadastrale en topografische kaart met aanduiding plangebied*

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte wordt in het zevende hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.



*Luchtfoto met in wit beide locaties voor woningbouw*

## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Baarle-Nassau

De gemeente Baarle-Nassau is gelegen in het zuiden van de provincie Noord-Brabant tegen de grens met België. Bijzonder is de complexe grensverhouding met de Belgische gemeente Baarle-Hertog, omdat de grenzen van beide gemeenten sterk met elkaar verweven zijn. Baarle-Nassau bestaat uit een groot aaneengesloten gebied en bezit 8 enclaves omsloten door Hertogse gronden. Baarle-Hertog bezit 22 enclaves omsloten door gebieden binnen de gemeente Baarle-Nassau.

Het dorp Baarle-Nassau heeft een oude kern, welke een centrumfunctie heeft binnen de gemeente en de regio. Hier is het grootste deel van het horeca- en winkelaanbod geconcentreerd. Daaromheen liggen voornamelijk woongebieden, zoals Baarle-Nassau Noord, Hoogbraak en de oostelijke woonwijk (het gebied ingeklemd tussen de Burgemeester De Grauwstraat, de Generaal Maczeklaan en de Alphenseweg). Aan het Singel komen de belangrijkste (doorgaande) wegen in het dorp samen. De Chaamseweg/Nieuwstraat zorgt voor een ontsluiting in noordelijke richting, de Molenstraat in zuidelijke richting en de Alphenseweg en Oordeelsestraat in oostelijke richting.

### 2.2 Huidig gebruik plangebied

Beide locaties zijn, op korte afstand van elkaar, gelegen ten zuidwesten van de historische kern van Baarle-Nassau.

#### *Molenbaan*

De Molenbaan is één van de historische bebouwingslinten van Baarle-Nassau en vormt de verbinding met Zondereigen (België). Ter hoogte van het plangebied is het lint vrij dicht bebouwd. Met name aan de noordwestzijde, de zijde van het plangebied, zijn diverse vrijstaande woningen gesitueerd in één tot twee bouwlagen met een kap. De nabij gelegen woningen zijn gesitueerd in een gelijke rooilijn, maar door de variërende kapvorm en het verschil in kleur- en materiaalgebruik is het straatbeeld vrij divers. Aan de overzijde van de straat wordt het beeld bepaald door een sportcomplex met tennisbanen, voetbalvelden en een groot parkeerterrein.

Het plangebied zelf is geheel onbebouwd en ligt momenteel braak. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 950 m<sup>2</sup> en wordt aan weerszijden begrensd door (zij)tuinen van woningen.



*Plangebied aan de Molenbaan  
(Bron: Google Streetview)*

### *Pastoor de Katerstraat*

De Pastoor de Katerstraat maakt onderdeel uit van de verbindingroute tussen het centrum van Baarle-Nassau en Ulicoten. Ook deze straat maakt deel uit van de oude lintenstructuur van het dorp. Dit karakter is nog steeds zichtbaar door de variatie in functies en verschijningsvorm. De woningen zijn er veelal aaneengebouwd in twee bouwlagen met een kap in langsrichting. Door het ontbreken van voortuinen heeft de straat een stedelijk karakter. Ook de afwezigheid van bomen en groenstroken draagt hieraan bij.



*Plangebied aan de Pastoor de Katerstraat  
(Bron: Google Streetview)*

Het plangebied is circa 925 m<sup>2</sup> groot. Het terrein vormt een onderbreking van de bebouwingwand. Aan de straat is een groot verhard terrein gesitueerd, afgesloten met een hek en met daarachter een bedrijfsloods.

### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven

Het voornemen bestaat uit de ontwikkeling van 4 woningen verspreid over twee gebieden (Molenbaan en Pastoor de Katerstraat). Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het "Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven", vastgesteld door B&W op 13 september 2011. Dit beleidskader komt voort uit de blijvende stroom aan kleinschalige bouwinitiatieven van één of enkele woning(en) in de bebouwde kommen van Ulicoten en Baarle-Nassau. Het college van B&W heeft daarom besloten om voor deze initiatieven aantallen woningen in het woningbouwprogramma vrij te maken. Dit geldt voor de periode tot en met 2014. In dit kader kunnen maximaal 5 woningen per jaar gebouwd worden buiten het reguliere woningbouwprogramma. Per project gaat het om maximaal 3 woningen.

Een project dient aan een aantal voorwaarden te voldoen. Bij onderhavige projecten wordt daarbij vooral ingezet op het behalen van een ruimtelijke kwaliteitswinst. In beide situaties is sprake van het opruimen van een onaantrekkelijke situatie als gevolg van een gat in de bebouwingwand.

In het volgende hoofdstuk wordt uitgebreider ingegaan op de toetsing aan de voorwaarden. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de situering en verschijningsvorm van de nieuwe woningen.

#### 3.2 Molenbaan

Aan de Molenbaan worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Het perceel is circa 26 meter breed. Dat betekent dat de nieuwe percelen circa 13 meter breed zullen worden. De diepte bedraagt circa 37 meter. Wat betreft de situering van de woningen wordt de rooilijn van de direct aangrenzende woningen aangehouden.

Met deze ontwikkeling wordt het gat in de bebouwingwand op een passende wijze ingevuld.



*Nieuwe situatie plangebied met twee vrijstaande woningen*

### 3.3 Pastoor de Katerstraat

Aan de Pastoor de Katerstraat 21 wordt de bestaande bedrijfsloods gesloopt en worden er maximaal twee aaneen gebouwde grondgebonden woningen gerealiseerd. De locatie Pastoor de Katerstraat 19 maakt onderdeel uit van het juridische plangebied. Bij eventuele sloop van deze woning kunnen in het gehele gebied drie aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd.

Ook in deze situatie is sprake van een onderbreking in de bebouwingwand. Met het nieuwe volume in een gelijke rooilijn en in twee bouwlagen met een kap wordt het straatbeeld ter plaatse vervolledigd. Aan één zijde van de voorziene woningen wordt het mogelijk om het achterliggende terrein te bereiken.

### 3.4 Verkeer en parkeren

#### *Verkeer*

Beide projectlocaties hebben een direct aansluiting op doorgaande wegen, zijnde de Molenbaan en de Pastoor de Katerstraat.

#### *Parkeren*

Bij ruimtelijke planontwikkeling, een bouwactiviteit of een wijziging van gebruik dient binnen de gemeente de Nota parkeernormen 2011 in acht te worden genomen om te bepalen hoeveel (extra) ruimte er nodig is voor het parkeren van auto's.

Het plangebied is gelegen buiten het centrum van Baarle-Nassau. Voor de realisatie van woningen dient derhalve te worden uitgegaan van de volgende normen:

Woning > 100 m<sup>2</sup> per woning 2,00 p.p.p.w

Woning > 60 m<sup>2</sup> en < 100m<sup>2</sup> per woning 1,80 p.p.p.w

Woning < 60 m<sup>2</sup> per woning 1,50 p.p.p.w.

Voor onderhavig plan zijn voor de locatie Molenbaan twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein voorzien. Voor de locatie Pastoor de Katerstraat zijn aan de achterzijde 3 garageboxen voorzien en is er ruimte voor parkeren op het erf. In de parkeerbehoefte wordt derhalve voldoende voorzien.

## 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

### 4.2 Nationaal beleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

##### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie. Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

*Beoordeling*

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 4 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt gebouwd binnen de kaders van het door de gemeente vastgestelde beleid voor kleinschalige particuliere initiatieven. Tevens is er sprake van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, omdat er gaten in bebouingswanden worden weggenomen, en zijn er geen milieubelemmeringen. Hierdoor wordt ook voldaan aan de eisen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals verderop in deze toelichting aan bod komt.

*Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

### **Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro / Rarro)**

*Toetsingskader*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in het hoofdstuk over de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

*Beoordeling*

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', geen regels van toepassing.

*Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat er vanuit het Barro/Rarro geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de woningen. De toetsing aan het Bro vindt in hoofdstuk 5 plaats.



### 4.3 Provinciaal beleid

#### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014, 2014**

##### *Toetsingskader*

##### *Toetsingskader*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, welke in werking is getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

##### *Beoordeling*

De beoogde ontwikkeling betreft een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Baarle-Nassau, waarbij voorzien wordt in woningbouw. Het plan geeft hiermee vorm aan de doelstelling uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014 met betrekking tot concentratie en verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

##### *Conclusie*

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid uit de provinciale structuurvisie.



*Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte 2014 met weergave plangebied binnen de zwarte contouren. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014*

## **Verordening ruimte 2014, 2014**

### *Toetsingskader*

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

Het plangebied is volledig gelegen in het bestaand stedelijk gebied als onderdeel van een 'kern in het landelijk gebied'. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel moeten gemeenten op basis van de provinciale woningbehoefteprognoses afspraken maken over het aantal te bouwen woningen. Op basis van artikel 35.4 en verder van de ontwerp Verordening Ruimte 2014 maakt de gemeente Baarle-Nassau regionale woningbouwafspraken.

De basis voor deze afspraken zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de Provincie Noord-Brabant. In 2012 heeft de provincie Noord-Brabant "De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisatie 2011" uitgebracht. Op grond van deze regionale afspraken mag de gemeente Baarle-Nassau voor de periode van 2012 t/m 2022 zo'n 180 nieuwe woningen bijbouwen.

Dit aantal heeft de gemeente als volgt opgebouwd (te realiseren tot 2022):

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

Daarnaast kent de gemeente nog twee Ruimte voor Ruimte projecten:

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

De gemeente is zich er van bewust dat de planning nog boven de prognoses ligt en dat er een taakstelling ligt in het terugbrengen of faseren van de plancapaciteit. Eerder heeft de gemeente al twee locaties met in totaal 45 woningen in tijd uitgesteld tot na 2022 en wordt gewerkt om een bouwmogelijkheid van 50 appartementen terug te brengen naar enkele grote villa's. Op deze wijze is al meer grip gekomen op de woningbouwplanning. Nog niet alle hiervoor opgesomde plannen zijn onderdeel van harde bestemmingsplancapaciteit, wat ruimte biedt voor het bijsturen van de plancapaciteit of eventueel het aanbrengen van een fasering.

#### *Beoordeling*

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke

functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte 2014 specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.3 lid 1 onder a). In artikel 4.3 lid 1 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen (artikel 37.4 Verordening ruimte 2014). De kern Baarle-Nassau waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte aangeduid als 'kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

#### Regionaal overleg

Naar aanleiding van het vooroverleg over het bestemmingsplan "Limfa, fase 1", is met de Provincie Noord-Brabant en de Regio West-Brabant (werkgroep Wonen, regio Breda e.o.) besproken op welke wijze nadere invulling gegeven zou moeten worden aan de regionale afstemming. De conclusie was dat de gemeente Baarle-Nassau het programma moet afstemmen met de gemeente Alphen-Chaam. Op 24 februari 2014 heeft naar aanleiding daarvan met die gemeente een bestuurlijk overleg over de woningbouwplanning plaatsgevonden. De gemeente Alphen-Chaam heeft op basis van dit overleg geconcludeerd dat men in kan stemmen met de in dat overleg gepresenteerde woningbouwplanning tot en met 2022.

Overigens hebben de beide portefeuillehouders Wonen afgesproken ten minste één maal per jaar met elkaar de wederzijdse woningbouwplannen te bespreken, zodat ook in de toekomst de diverse projecten op elkaar afgestemd zullen blijven.

Onderhavig plan is opgenomen in de met de buurgemeente besproken woningbouwplanning en op grond daarvan concludeert de gemeente Baarle-Nassau dat onderhavig bestemmingsplan past binnen de regionale woningbouwafspraken.

Samengevat, het onderhavige woningbouwplan biedt ruimte aan twee lokale particuliere initiatieven die bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de kern Baarle-Nassau en bijdragen aan de provinciale wens om de woningbouw ook in crisistijd op peil te houden. Daarnaast is het plan opgenomen in de met de gemeente Alphen-Chaam afgestemde woningbouwplanning en draagt het plan met slechts 4 woningen in beperkte mate bij aan de totale woningbouwplanning. Om die reden concludeert de gemeente dat het plan in overeenstemming is met de Verordening ruimte 2014.

In het voorliggende plan wordt beoogd maximaal vier grondgebonden woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken binnen de kleinere inbreidingslocaties. Deze ontwikkeling is passend in het bestaand stedelijk gebied. Met het plan wordt aangesloten bij de provinciale uitgangspunten voor de 'kernen in het landelijk gebied', namelijk inbreiden, herstructureren en intensiveren van het ruimtegebruik.

*Conclusie*

De ontwikkeling past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

#### **4.4 Gemeentelijk beleid**

##### **StructuurvisiePlus, 2002**

*Toetsingskader*

In het in 2002 opgestelde Ruimtelijk-Economisch Kaderplan (R.E.K.) zijn de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog tot één visie gekomen om de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele gebied te kunnen sturen met behoud van de unieke staatkundige situatie. Het plan, dat beschouwd kan worden als een StructuurvisiePlus, maar niet door beide gemeenteraden als zodanig is vastgesteld, beschrijft de gewenste ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies voor de periode tot 2015. Op het vlak van economische ontwikkelingen streeft Baarle 'selectieve groei' na. Baarle wil de kwalitatieve en aantrekkelijke uitstraling verder ontwikkelen.

Als ruimtelijk principe en concept wordt Baarle omschreven als een dorp met twee gezichten: in het oosten de harde functies (woonuitbreiding, lokale bedrijvigheid, recreatieve attractiepunten etc.) en in het westen de zachte functies (grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en recreatief medegebruik, natuurwaarden etc.). De visie geeft aan dat ten aanzien van woningbouw verdichtingsmogelijkheden binnen het bebouwd gebied moeten worden benut via vervangende nieuwbouw en functiewijziging.

Het plangebied maakt in de structuurvisie onderdeel uit van de bebouwde kern van Baarle dorp. Het bebouwd gebied komt principieel in aanmerking voor de ontwikkeling van woningen, woonondersteunende voorzieningen en bedrijvigheid. Baarle heeft als taak de kwantitatieve groei op te vangen en deze te koppelen aan een kwalitatieve verbetering. In het ruimtelijke beleid staat de functionele en ruimtelijk-kwalitatieve versterking van het dorp voorop.

*Beoordeling*

In het plangebied worden, binnen bestaand stedelijk gebied, 3 woningen gerealiseerd. In kwantitatieve zin wordt hiermee invulling gegeven aan het woningbouwprogramma om de groei op te vangen. In kwalitatief opzicht is door de invulling van twee braakliggende terreinen sprake van een kwaliteitsverbetering in de historische lintenstructuur van Baarle.

*Conclusie*

De ontwikkeling van de woningen past binnen het beleid van de StructuurvisiePlus.

##### **Woonvisie 'Visie op wonen 2007 – 2016', 2007**

*Toetsingskader*

In 2007 is de woonvisie geactualiseerd ten behoeve van de termijn 2007 – 2016. De visie is op 28 juni 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Tot en met 2016 is binnen de gemeente een kwantitatieve woningbouwopgave voorzien van circa 445 woningen. Daarbij gaat het enerzijds om de reguliere additionele woningbehoefte van circa 260 woningen. Aanvullend zijn starterswoningen, zorgwoningen, ruimte-voor-ruimte woningen en landgoedwoningen voorzien (circa 185 woningen).

Vanuit kwalitatief oogpunt heeft de lokale woningmarkt behoefte aan woningen voor starters, senioren en doorstromers, waardoor een gedifferentieerde voorraad tot stand komt. Met deze voorraad kan voor de lange termijn ingespeeld worden op de woonwensen van verschillende doelgroepen.

Om meer differentiatie in de woningvoorraad tot stand te brengen is het gewenst een evenwicht in het woningbouwprogramma door te voeren. Hiervoor wordt het 15-40-45 kader aangehouden:

- ongeveer een zesde deel van de nieuwbouw is bestemd voor starters (15%);
- 40% voor doorstromers;
- en iets minder dan de helft voor senioren (45%).

De woonvisie wijst geen concrete ontwikkelingslocaties aan, maar binnen de kern van Baarle-Nassau wordt ingezet op het benutten van inbreidingslocaties om zodoende de stedenbouwkundige samenhang van Baarle te versterken.

#### *Beoordeling*

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels het “Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven”. Hiervoor worden per jaar maximaal 5 woningen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma gereserveerd. De 4 woningen in het plangebied maken hier deel van uit en passen binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie.

### **Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven, 2011**

#### *Toetsingskader*

Op 13 september 2011 heeft de gemeente het “Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven” vastgesteld. Dit beleidskader komt voort uit de blijvende stroom aan kleinschalige bouwinitiatieven in de bebouwde kommen van Baarle-Nassau en Ulicoten. Er kunnen in dit kader maximaal 5 woningen per jaar gebouwd worden buiten het reguliere woningbouwprogramma. Om hiervoor in aanmerking te komen dient aan een aantal randvoorwaarden (volkshuisvestelijk en stedenbouwkundig) voldaan te worden.

#### *Beoordeling Molenbaan*

Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting wordt de voorkeur gegeven aan projecten voor doelgroepen uit het volkshuisvestingbeleid: starters, senioren en middeldure koopwoningen. Ondanks dat met de realisatie van 2 woningen niet aan deze doelstelling wordt voldaan, scoort het plan op het feit dat er bouw kavels van circa 500 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Deze kleine vrije kavels worden op dit moment in Baarle-Nassau niet aangeboden (ook niet op korte termijn), terwijl er wel vraag naar is.

Wanneer het project niet voor de genoemde doelgroepen gerealiseerd wordt, kan er medewerking worden verleend indien sprake is van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor onderhavig project is dit zeker het geval. Al in het bestemmingsplan uit 1995 is de locatie als “wenselijk te bebouwen” gemarkeerd. Vanwege de ligging in één van de historische bebouwingslinten van Baarle-Nassau is de bouw van de woningen, op een momenteel

onaantrekkelijk gat in de bebouingswand, zeer wenselijk. Om deze reden komt het plan in aanmerking voor realisatie binnen het "Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven".

#### *Beoordeling Pastoor de Katerstraat*

Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting wordt, zoals hiervoor al aangegeven is, de voorkeur gegeven aan projecten voor doelgroepen uit het volkshuisvestingbeleid: starters, senioren en middeldure koopwoningen. Met de realisatie van twee aaneen gebouwde grondgebonden woningen wordt aan deze doelstelling voldaan. Ook wordt medewerking verleend indien sprake is van een duidelijke kwaliteitsverbetering. Omdat er hier sprake is van een onderbreking van de (besloten) bebouingswand en het bedrijfspand in slechte bouwkundige staat verkeert, is zeker sprake van een kwaliteitsverbetering. Het gat in de bebouingswand wordt ingevuld en de vervallen loods wordt gesloopt. Om deze reden komt het plan in aanmerking voor realisatie binnen het "Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven".

#### *Conclusie*

Beide projecten scoren goed op het aspect van ruimtelijke kwaliteitswinst en volkshuisvesting en kunnen daarom conform het beleidskader gerealiseerd worden.

### **Bestemmingsplan "Dorpen"**

#### *Toetsingskader*

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Dorpen", vastgesteld door de gemeenteraad op 11 april 2012. Het betreft een conserverend bestemmingsplan met een actuele bestemmingsregeling voor de bestaande situatie in de dorpskernen Baarle-Nassau en Ulicoten.

#### *Beoordeling*

Voor beide locaties gelden de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Op het perceel aan de Molenbaan is een bouwvlak gesitueerd. Dit bouwvlak omvat de gehele strook met woningen aan de noordzijde van de straat. In het bestemmingsplan worden, door de aanduiding dat maximaal 8 woningen toegestaan zijn, alleen de bestaande woningen mogelijk gemaakt. De twee nieuw te realiseren woningen zijn daardoor niet mogelijk met de huidige vigerende regeling. Op het perceel aan de Pastoor de Katerstraat 19 is geen bouwvlak aanwezig, waardoor geen nieuwe woningen zijn toegestaan. Het adres Pastoor de Katerstraat 21 wordt conserverend overgenomen in het nieuwe plan. De bestaand bouw- en gebruiksregels blijven gehandhaafd, bij eventuele sloop van deze woning kunnen in dit deelgebied 3 aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van vier woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Dorpen". Daarom is een nieuw bestemmingsplan benodigd.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Dorpen" met in wit beide locaties voor woningbouw*



## 5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

### 5.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 en 3 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

### 5.2 Bodem

#### *Toetsingskader*

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

#### *Beoordeling Molenbaan*

Het verkennend bodemonderzoek voor de locatie aan de Molenbaan is integraal bijgevoegd als bijlage 1. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is bovendien tot maximaal 1,2 m-mv zwak tot matig humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De bovengrond is licht verontreinigd met lood. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De hypothese "onverdacht" wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van en de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

#### *Beoordeling Pastoor de Katerstraat*

Het verkennend bodemonderzoek voor de locatie aan de Pastoor de Katerstraat is integraal bijgevoegd als bijlage 2. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is bovendien plaatselijk zwak humeus. In de ondergrond (traject 2,0-2,2 m-mv) is plaatselijk een kleilaag aanwezig. De bodem is op de meeste plaatsen tot een diepte van gemiddeld 1,8 m-mv zwak tot sterk baksteen- of puinhoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 ("Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond") zijn uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek is met betrekking tot de parameter asbest derhalve indicatief. In de 'leeflaag' (0,0-1,0 m-mv) zijn echter enkel bijmengingen met baksteen geconstateerd. Baksteen kan als onverdacht voor de aanwezigheid van asbest worden beschouwd. Zowel in de bovengrond, als in de ondergrond als in het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De hypothese "onverdacht" wordt op basis van de analyseresultaten, ondanks het aantreffen van diverse zintuiglijk bodemvreemde bijmengingen, bevestigd. Gezien de aard van de zintuiglijke bijmengingen in de leeflaag wordt een mogelijke verontreiniging met asbest in de contactzone van de bodem onwaarschijnlijk geacht. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw. Indien er graafwerkzaamheden in de puinhoudende ondergrond (1,0-2,0 m-mv) plaatsvinden wordt geadviseerd extra rekening te houden met de parameter asbest.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de bouw van woningen in beide plangebieden.

### **5.3 Waterhuishouding**

#### *Wettelijk toetsingskader*

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

#### *Beleid Waterschap Brabantse Delta*

Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Zo is voor alle verharde oppervlakken van 2.000 m<sup>2</sup> of groter die lozen op oppervlaktewater een vergunning van het waterschap noodzakelijk.

Indien door de ontwikkeling sprake is van een toename van het verhard oppervlak met 2.000 m<sup>2</sup> of meer dan is retentie vereist. Dit heeft als doel te voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot een versnelde en/of vergrote afvoer van hemelwater uit het gebied.

Voor nieuwbouw stelt het waterschap dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioelstelsel in de omgeving.

Tevens constateert het waterschap dat de bodem in Baarle-Nassau over het algemeen zeer geschikt is voor infiltratie van het hemelwater. Voor beide locaties wordt aanbevolen om het hemelwater ter plaatste te laten infiltreren in de bodem. Middels infiltratieonderzoek zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen aangegeven moeten worden of de bodem ter plaatse hiervoor geschikt is.

#### *Beleid gemeente Baarle-Nassau*

Op 22 december 2011 is door de gemeenteraden van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 – 2016 vastgesteld. Met dit plan wordt invulling gegeven hoe om te gaan met taken rondom afval-, hemel- en grondwater. Met het plan worden drie doelen beoogd:

- het doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- het doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- het voorkomen dat grondwater een structureel nadelige invloed heeft op de bestemming van een gebied.

### *Beoordeling*

Het plangebied aan de Molenbaan is zo'n 950 m<sup>2</sup> groot en in de huidige situatie geheel onverhard. Met de bouw van twee vrijstaande woningen wordt weliswaar een gedeelte van het plangebied bebouwd en verhard, maar daarbij blijft de toename onder de door het waterschap gestelde ondergrens van 2.000 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er geen eisen zijn met betrekking tot retentie. Het plangebied aan de Pastoor de Katerstraat is circa 925 m<sup>2</sup> groot en gedeeltelijk bebouwd. Het onbebouwde deel is geheel verhard. Met de bouw van één woning en sloop van de bedrijfsloods neemt het verharde oppervlak af. Ook dit betekent dat er geen eisen zijn voor retentie.

Verder worden het regenwater en het huishoudelijke afvalwater vanuit de woningen gescheiden aangeboden, waarbij het huishoudelijk afvalwater middels de riolering afgevoerd wordt naar het dichtstbijzijnde RWZI. Vanwege de geschiktheid van de bodem voor infiltratie zal het hemelwater primair ter plaatse worden geïnfiltreerd. Ten behoeve van het behoud van de kwaliteit van het grondwater mogen bij de realisatie geen uitlogende materialen toegepast worden.

### *Conclusie*

De ontwikkeling van het plangebied vormt, vanwege de beperkte omvang, geen belemmering voor het aspect water.

## **5.4 Cultuurhistorie**

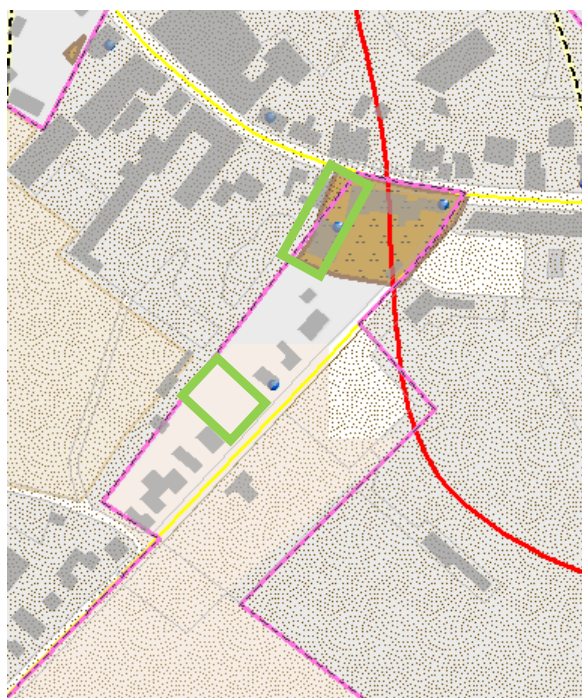
### *Wettelijk toetsingskader*

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### *Beleid provincie Noord-Brabant*

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart. Hierop



*Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding plangebieden in groen*

staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

#### *Beoordeling Molenbaan*

De Molenbaan is in de Cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een lijn van redelijk hoge waarde, omdat het deel uitmaakt van de historische wegenstructuur van Baarle-Nassau. De Molenbaan wordt gekenmerkt door bebouwing in een half open structuur. Het plangebied vormt hierin een onderbreking. Door twee vrijstaande woningen toe te voegen wordt deze onderbreking weggenomen.

#### *Beoordeling Pastoor de Katerstraat*

De Pastoor de Katerstraat is eveneens aangeduid als een lijn met redelijk hoge waarde. Er is sprake van een overwegend besloten bebouwingsstructuur met aaneengesloten gebouwen en op een aantal plaatsen ook vrijstaande bebouwing. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een gat in de bebouwingswand door een terugliggende schuur met daarvoor een verhard terrein. Met de ontwikkeling van een woongebouw wordt deze onderbreking ingevuld en het straatbeeld vervolledigd. Op de Cultuurhistorische waardenkaart is de schuur in het plangebied tevens aangeduid als beeldbepalend pand. Deze aanduiding blijkt echter foutief geplaatst te zijn en betrekking te hebben op het pand aan de Pastoor de Katerstraat 21b, een vrijstaand herenhuis uit 1929. In het plangebied zelf zijn geen beeldbepalende elementen aanwezig.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

## **5.5 Archeologie**

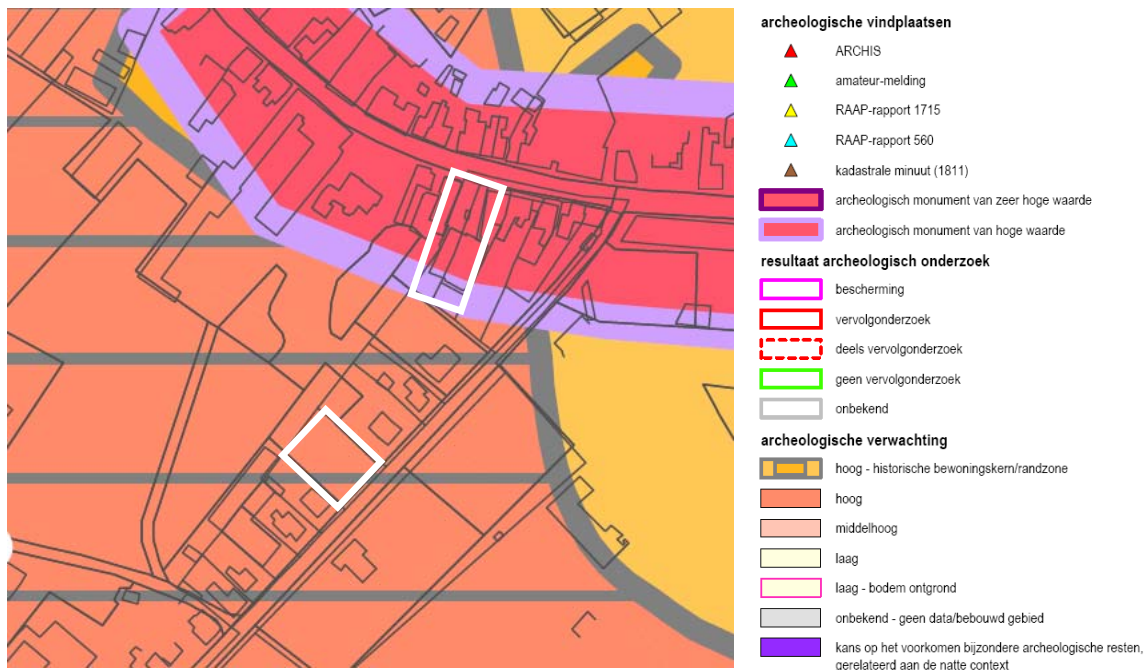
#### *Wettelijk toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

#### *Beleid gemeente Baarle-Nassau*

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkeling is er in februari 2011 door de gemeente Baarle-Nassau gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, met een bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart. Het plangebied aan de Molenbaan ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De locatie aan de Pastoor de Katerstraat maakt deel uit van een archeologisch monument met hoge waarde. Het betreft de historische kern van Baarle uit de Late Middeleeuwen.

Voor beide locaties dient een verkennend archeologisch onderzoek uit te wijzen of er sprake is van archeologische waarden.



*Uitsnede archeologische verwachtingskaart Baarle-Nassau met aanduiding plangebied*

#### *Beoordeling Molenbaan*

Het verkennend archeologisch onderzoek voor de locatie aan de Molenbaan is integraal opgenomen als [bijlage 3](#). Uit het verkennend onderzoek komt naar voren dat de noordoostelijke helft vrijgegeven kan worden van archeologische waarden. Een verdere onderzoeksplicht is hier niet aan de orde. Voor de zuidwestelijke helft heeft nader onderzoek door middel van proefsleuven plaatsgevonden. Dit onderzoek is eveneens als [bijlage 3](#) opgenomen.

Uit het nader onderzoek komt naar voren dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Het selectiebesluit van het bevoegd gezag naar aanleiding van het nader onderzoek betreft derhalve het vrij geven van de gronden van archeologische waarden.

#### *Beoordeling Pastoor de Katerstraat*

Het verkennend archeologisch onderzoek voor de locatie aan de Pastoor de Katerstraat is integraal opgenomen als [bijlage 4](#). In het onderstaande volgen de belangrijkste onderzoeksresultaten.

De archeologische verwachting voor het Paleolithicum en het Mesolithicum is laag. De archeologische verwachting voor het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd is hoog. Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase/) blijkt dat de ondergrond verstoord is tot een diepte van 1,60 m - mv. De archeologische verwachting wordt voor alle periodes bijgesteld naar laag, maar een kans op het aantreffen van water- of beerputten blijft bestaan.

Aangezien de archeologische verwachting voor alle perioden naar laag is bijgesteld wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Tevens wordt geadviseerd om de

graafwerkzaamheden eventueel te laten begeleiden door amateurarcheologen, omdat er nog een kans bestaat op het aantreffen van diepere sporen zoals water- en beerputten. Dit selectieadvies wordt onderkent door het bevoegd gezag. De locatie is derhalve vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Vanuit archeologisch oogpunt zijn er in het plangebied aan de Pastoor de Katerstraat geen beperkingen aanwezig. Dit plangebied wordt vrijgegeven. Voor de locatie aan de Molenbaan is een vervolgonderzoek middels proefsleuven uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is bepaald dat er geen archeologische waarden zijn. Een beschermende juridisch-planologische regeling middels een dubbelbestemming is niet benodigd.

## **5.6 Flora en fauna**

### *Toetsingskader*

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebieds- en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Overtreding FF-wet (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	nee	nee	nee	nee	rekening houden met broedseizoen bij verwijderen beplanting buiten de locatie
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	zorgplicht bij aanwezigheid incidenteel individu
Amfibieën		minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	zorgplicht bij aanwezigheid incidenteel individu
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>						
		<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingrep verstorend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		nee	nee	nee	nee	-

\* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrictlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

### *Beoordeling Molenbaan*

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Molenbaan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is integraal opgenomen als bijlage 5. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. Hierin is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. Ook is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

In het kader van de voorgenomen ingrepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat (broedgelegenheid), het ontbreken van verblijfsindicaties (sporen), op basis van gepubliceerde verspreidingsgegevens, het uitblijven van een verstorend effect en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen.

### *Beoordeling Pastoor de Katerstraat*

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Pastoor de Katerstraat is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is integraal opgenomen als bijlage 6. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.



Ook voor deze locatie zijn de versturende effecten en mogelijke maatregelen samengevat in een tabel.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep versturend	Nader onderzoek	Overtreding FF-wet (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	minimaal	incidenteel mogelijk	nee	nee	met planning van de sloop, dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		nee	nee	nee	nee	-
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
<b>Gebiedsbescherming</b>						
		<b>Gebied aanwezig</b>	<b>Ingreep versturend</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>Vergunningplicht</b>	
Natura 2000		nee	nee	nee	nee	-
EHS		nee	nee	nee	nee	-

\* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrictlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

In het kader van de voorgenomen ingrepen kunnen ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van verblijfsindicaties (sporen), op basis van gepubliceerde verspreidingsgegevens en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen.

### Conclusie

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen is voor beide locaties niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.7 Akoestiek

### Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

#### *Beoordeling Molenbaan*

De locatie aan de Molenbaan ligt binnen de bebouwde kom van Baarle-Nassau en in de geluidszone van de Molenbaan en de Pastoor de Katerstraat (50 km/u). Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels te bepalen. Dit onderzoek is integraal opgenomen als [bijlage 7](#). In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

De gevels van de woningen liggen op circa 9 meter uit de as van de Molenbaan en circa 135 meter uit de as van de Pastoor de Katerstraat.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2023, na aftrek van 5 dB ex. art. 100-g Wgh.

TABEL i: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) tgv de Molenbaan na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.				
Punt	gevel	1,5 m	4,5 m	7,5 m
1	zuidoostgevel	53	53	53
2	noordoostgevel	47	47	47
3	zuidwestgevel	46	46	46
4	noordwestgevel	16	17	19
5	zuidoostgevel	54	54	53
6	noordoostgevel	46	46	46
7	zuidwestgevel	47	47	46
8	noordwestgevel	16	17	18

De hoogste geluidbelasting op de woningen ten gevolge van wegverkeer op de Molenbaan bedraagt 54 dB op de voorgevel van de zuidelijke woning en 53 dB op de noordelijke woning. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de woningen overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting vanwege de Pastoor de Katerstraat ligt in alle rekenpunten beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosteneffectiviteit en extra onderhoud van de weg. Afscherming van de woningen stuit op stedenbouwkundige bezwaren. Voor één woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 54 dB en voor de andere woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 53 dB voor wegverkeer op de Molenbaan. De totale geluidbelasting zonder aftrek bedraagt voor de voorgevel van één woning 59 dB zonder aftrek en voor de voorgevel van de andere woning 58 dB zonder aftrek. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Voor alle andere gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Ten behoeve van de bouwaanvraag, nadat de tekeningen definitief zijn, dient een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen.

#### *Beoordeling Pastoor de Katerstraat*

De locatie aan de Pastoor de Katerstraat ligt eveneens binnen de bebouwde kom van Baarle-Nassau en in de geluidszone van de Pastoor de Katerstraat en de Molenbaan (50 km/u). Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels te bepalen. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 8. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

De gevels van de woning liggen op circa 9 meter uit de as van de Pastoor de Katerstraat en circa 53 meter uit de as van de Molenbaan. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2023, na aftrek van 5 dB ex. art. 100-g Wgh.

TABEL i: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) tgv de Pastoor de Katerstraat na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.				
Punt	gevel	1,5 m	4,5 m	7,5 m
1	noordgevel	60	60	59
2	oostgevel	53	52	52
3	westgevel	53	53	52
4	zuidgevel	23	25	14

De hoogste geluidbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeer op de Pastoor de Katerstraat bedraagt 60 op de voorgevel van het gebouw. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de woning overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting door de Molenbaan ligt in alle rekenpunten beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosteneffectiviteit en extra onderhoud van de weg. Afscherming van de woningen stuit op stedenbouwkundige bezwaren. Voor de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 60 dB voor wegverkeer op de Pastoor de Katerstraat. De totale geluidbelasting zonder aftrek bedraagt 65 dB op de voorgevel, en 58 dB op de zijgevel. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Voor de achtergevel zijn

geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Ten behoeve van de bouwaanvraag, nadat de tekeningen definitief zijn, dient een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen.

#### *Conclusie*

Voor beide locaties dient een aanvraag hogere waarde ingediend te worden om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. Deze procedure dient parallel aan de bestemmingsplanprocedure te verlopen.

## **5.8 Bedrijven en milieuzonering**

### *Toetsingskader*

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip 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 VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

### *Beoordeling Molenbaan*

Uit het ter plaatse van het plangebied vigerende bestemmingsplan "Dorpen" blijkt dat in de omgeving van het plangebied alleen het tennispark een hindergevende inrichting is. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor veldsportcomplexen (SBI-2008 code 931G) een richtafstand van 50 meter voor geluid. Daarnaast zijn de volgende indices van toepassing:

- Verkeer: 2P (potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking, personenvervoer)
- Visueel: 2 (visuele inpasbaarheid, in deze situatie lichthinder)

Er dient een beoordeling plaats te vinden voor de aspecten geluid, verkeer en visueel. Verkeer is daarbij meegenomen bij het aspect geluid. Eventuele bedrijven op Belgisch grondgebied worden niet beoordeeld op basis van de Nederlandse wetgeving.

### Geluid

De nieuw te realiseren woningen liggen binnen de richtafstand van 50 meter voor geluid. Om te bepalen of er sprake is van een belemmering is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal als bijlage 9 bijgevoegd. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Bij de beoordeling van de geluidsniveaus bij de woningen zijn twee aspecten van belang:

- De sportvereniging mag niet belemmerd worden door de realisatie van de woningen;
- Bij de woningen dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van het onderzoek zijn de activiteiten van de vereniging in beeld gebracht, evenals de geluidbronnen en de omgeving. Om een compleet inzicht in de geluidbelasting op

de woningen te verkrijgen, zijn de geluidniveaus (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus) als gevolg van de genoemde activiteiten in het onderzoek meegenomen. Naast een beoordeling van de geluidemissie ten gevolge van de activiteiten op het terrein van de inrichting zijn ook de activiteiten hierbuiten beoordeeld. Daarbij gaat het om aan- en afvoerbewegingen. Deze vinden plaats over de Molenbaan. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen door het tennispark geen onacceptabele geluidniveaus worden veroorzaakt. Er is dan ook sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ook wordt door de realisatie van de woningen de exploitatie van het tennispark niet negatief beïnvloed.

#### Lichthinder

In het kader van de visuele hinder vanuit het tennispark vanwege licht is een onderzoek lichtbeheersing uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen in bijlage 10. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Het sportcomplex is een inrichting die moet voldaan aan het Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen Milieubeheer (BARIM). Het BARIM stelt geen voorwaarden ten aanzien van lichthinder. Er zijn derhalve geen wettelijke voorschriften ten aanzien van lichthinder. Bij de beoordeling worden vaak de richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) gehanteerd. De tijden waarop de verlichting aan mag zijn, zijn wel geregeld in het BARIM. Sportveldverlichting dient uitgeschakeld te zijn tussen 23.00 en 7.00 uur.

Uit de metingen komt naar voren dat de huidige sportverlichting voldoet aan de grenswaarde voor de verticale verlichtingssterkte. De lichtsterkte van de armaturen van speelveld 2 voldoet niet aan de grenswaarde en kan van invloed zijn op een goed woon/leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen. Deze wordt veroorzaakt door de ongunstige stralingsrichting van de lichtarmaturen. Echter, de voorziene woningen liggen op meer dan 50 meter van speelveld 2 conform de VNG-publicatie. Daarnaast staan op minder dan 50 meter van speelveld 2 reeds woningen.

Gezien het gegeven dat de verlichting van de speelvelden tussen 23.00 uur en 7.00 niet brandt, de afstand van de nieuwe woningen tot het speelveld meer dan 50 meter bedraagt en er reeds woningen staan op minder dan 50 meter die geen onevenredige hinder ervaren, wordt het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen acceptabel geacht.

#### *Beoordeling Pastoor de Katerstraat*

Uit het ter plaatse van het plangebied vigerende bestemmingsplan "Dorpen" blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen hindergevendende inrichtingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de bouw van de woning. Eventuele bedrijven op Belgisch grondgebied worden niet beoordeeld op basis van de Nederlandse wetgeving.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen.

## 5.9 Externe veiligheid

### *Toetsingskader*

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 bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

### *Beoordeling*

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is nabij inrichtingen, transportroutes of een luchthaven.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## 5.10 Luchtkwaliteit

### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMVB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (NIBM);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1.500 woningen.

#### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 4 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

### **5.11 Kabels en leidingen**

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

### **5.12 Toetsing Besluit m.e.r.**

#### *Toetsingskader*

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende

gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### *Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling*

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied worden 3 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt op grote afstand van de Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- of Habitatrichtlijngebied en andere beschermde natuurgebieden dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkelingen inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### *Conclusie*

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

### **5.13 Ladder duurzame verstedelijking**

#### *Toetsingskader*

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd



dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

#### *Beoordeling*

De onderhavige ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte aan woningen, zoals verantwoord in paragraaf 4.3 en 4.4 van deze toelichting. Het betreft hier echter een zeer beperkte vorm van woningbouw (vier woningen, verdeeld over twee locaties) dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Een toetsing aan de Ladder is derhalve niet benodigd. Zie ook de uitspraak ABvRS 201302867/1/R4 van 18 december 2013, waarin de Raad van State een uitleg geeft over het niet hoeven toepassen van de Ladder in het kader van woningbouwplannen met een beperkte schaal.

#### *Conclusie*

Het bovenstaande overwegend kan worden geconcludeerd dat een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet benodigd is.



## 6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

### 6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

In de bestemmingsplanregels wordt geregeld hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 6.3 Bestemmingsplanregels

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### *Begrippen*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

*Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

*Tuin*

Deze bestemming geldt voor de gronden gelegen voor de voorste bouwgrens van de woonbestemming.

*Wonen*

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan die gronden waar de woningen zijn voorzien. Hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan. In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen, zoals goot- en bouwhoogtes en afstanden tot de perceelsgrenzen.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

**Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk omvat 5 artikelen:

*Anti-dubbeltelregel*

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

*Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is bepaald dat het verboden is om enig terrein of bouwperceel zo te bebouwen dat daardoor op een aangrenzend terrein een toestand zou ontstaan die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen.

*Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van verboden gebruik ten aanzien van onbebouwde gronden en gebouwen.

*Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, en het oprichten van kunstwerken, masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

*Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels***Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

*Slotregel*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Molenbaan / Pastoor de Katerstraat".



## **7 UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ten eerste de economische uitvoerbaarheid beschreven. Vervolgens komt het aspect handhaving aan bod en tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

### **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

#### *Toetsingskader*

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plan is een bouwplan als genoemd onder artikel 6.2.1a onder c van het Besluit ruimtelijke ordening. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij onder meer is bepaald dat de bestemmingsplankosten en de leges door de initiatiefnemers worden gedragen. Tevens is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en is er een planschadeovereenkomst gesloten.

### **7.3 Handhaving**

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de bestemmingsplanregels van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot. In januari 2010 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau de "Beleidsnota integrale handhaving" vastgesteld. Deze nota vormt het beleidskader voor het gemeentelijke handhavend optreden tegen overtredingen met betrekking tot onder andere ruimtelijke regelgeving en bouwregelgeving (bouwen zonder of in afwijking van omgevingsvergunning).

## 7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

### **Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Vóór het opstarten van de procedure is het voorontwerp bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

#### *Reactie Provincie Noord-Brabant*

De Provincie Noord-Brabant heeft per brief, ontvangen d.d. 10 februari 2014, een reactie toegezonden. De reactie is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. De Provincie is van mening dat de voorziene woningen geen onderdeel uitmaken van het woningbouwprogramma als afgestemd in regionaal verband. Daarnaast is onvoldoende ingegaan op de Ladder duurzame verstedelijking als opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro jo. 3.1 lid 2c van de Verordening ruimte 2014.

De gemeente heeft op bestuurlijk niveau overleg gevoerd met de gemeente Alphen-Chaam inzake de woningbouwprogramma's van beide gemeenten. Hieruit is naar voren gekomen dat beide gemeenten elkaar niet belemmeren. De voorziene woningen op beide locaties zijn passend binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. Het plan was reeds getoetst aan de Ladder duurzame verstedelijking. Uit een recente uitspraak van de Raad van State met kenmerk 201302867/1/R4 blijkt dat toetsing aan de Ladder niet benodigd is bij woningbouwplannen van beperkte omvang. Onderhavig plan kan daaronder worden geschaard. Een verantwoording aan de Ladder is derhalve niet benodigd.

#### *Reactie Waterschap Brabantse Delta*

Door het Waterschap Brabantse Delta is per brief, ontvangen d.d. 10 maart 2014, positief gereageerd op de watertoets. De overlegreactie is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

### **Inspraak**

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is besloten vanwege de beperkte omvang van het bestemmingsplan geen inspraakmogelijkheid te bieden. Wel hebben de initiatiefnemers direct omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen.

### **Zienswijzen**

Met ingang van 19 mei 2014, heeft onderhavig plan als ontwerp bestemmingsplan, voor de duur van zes weken, ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen waardoor onderhavig plan ongewijzigd vastgesteld is.