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

Compositie 5 stedenbouw bv

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan
"MFA Ulicoten"

datum: 26 oktober 2011
projectnummer: 00653.088

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan "MFA Ulicoten"

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id. nr. : NL.IMRO.0744.BSPmfaulicoten-d001
d.d. : 25-02-2011
gew. : 26-10-2011

Status	: vastgesteld bestemmingsplan
Projectleider	: dhr. drs. M. Reijnaars
Collegiale toets	: mevr. ir. C. Hagenaars

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Plankarakter 3
1.3 Leeswijzer 3

2 Gebiedsbeschrijving 5
2.1 Algemeen 5
2.2 Plangebied 6

3 Planbeschrijving 7
3.1 Algemeen 7
3.2 Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten 7
3.3 Programma van Eisen 7
3.4 Verkeer en parkeren 8

4 Beleidskader 11
4.1 Rijksbeleid 11
4.2 Provinciaal beleid 11
4.3 Gemeentelijk beleid 13

5 Planologisch relevante (milieu)aspecten 15
5.1 Inleiding 15
5.2 Wet geluidhinder 15
5.3 Bodem 15
5.4 Water 16
5.5 Flora en fauna 16
5.6 Archeologie & cultuurhistorie 18
5.7 Luchtkwaliteit 20
5.8 Bedrijven en milieuzonering 21
5.9 Externe veiligheid 21
5.10 Kabels en leidingen 22

6 Juridische plantoelichting 23
6.1 Inleiding 23
6.2 Plansystematiek 23

7 Uitvoerbaarheid 25
7.1 Economische uitvoerbaarheid 25
7.2 Handhaving 25
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2: Quickscan flora en fauna
Bijlage 3: Overlegreacties ex artikel 3.1.1. Bro
Bijlage 4: Verslag inspraakavond
Bijlage 5: Zienswijzennota bestemmingsplan MFA Ulicoten



Luchtfoto met weergave de kern Ulicoten en nader aangeduid plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Baarle-Nassau heeft het voornemen om in de kern van Ulicoten een Multifunctionele Accommodatie (MFA) te bouwen. De MFA is voorzien op de gronden aan de Bernardusstraat 13 – 15. Het betreft de locatie van de basisschool en de gymzaal. De keuze voor deze locatie is definitief bepaald in de raadsvergadering van 23 september 2010 en was eerder ook opgenomen in het Dorpontwikkelingsplan Ulicoten.

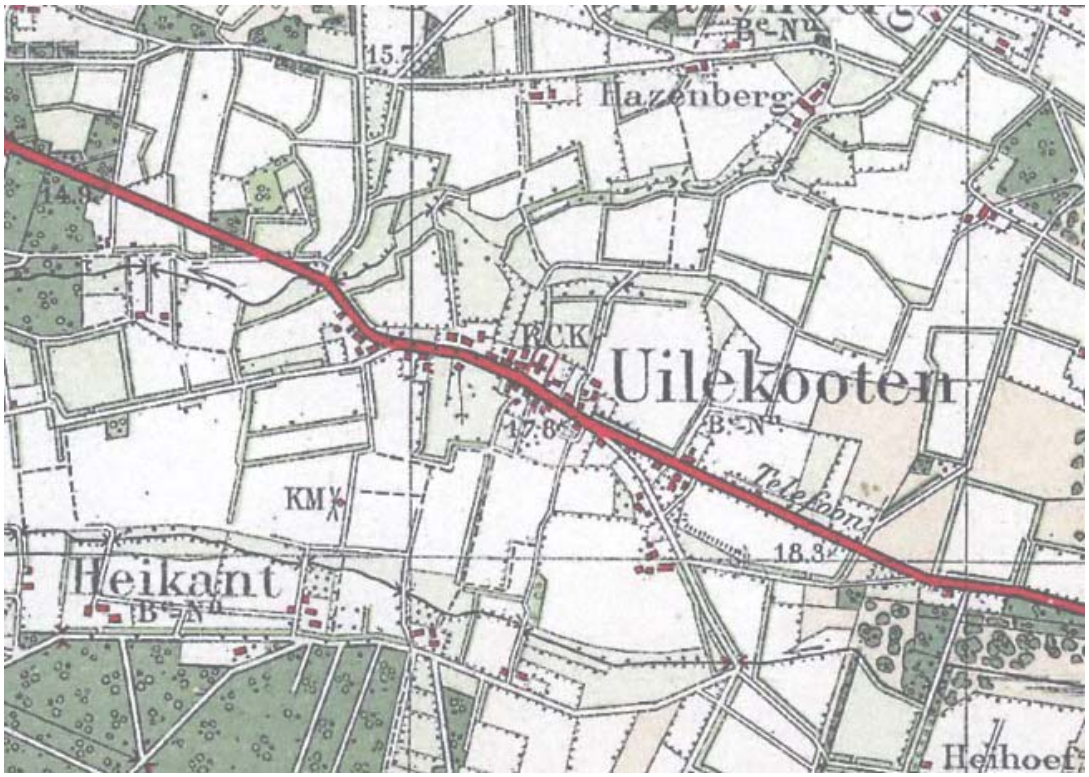
Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Dorpsgebieden", vastgesteld op 18 oktober 2001, goedgekeurd op 4 juni 2002 en onherroepelijk geworden op 27 augustus 2003. Omdat de gewenste ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden is een bestemmingsplanwijziging benodigd.

1.2 Plankarakter

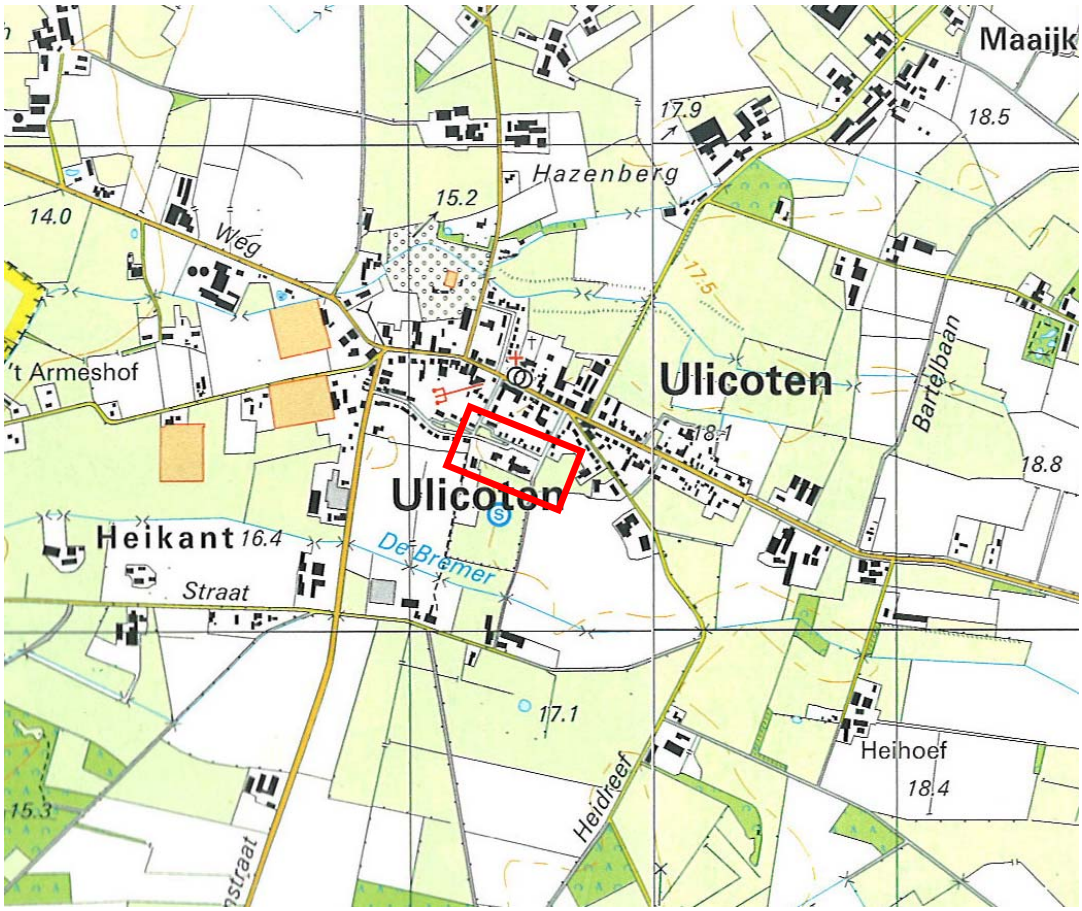
Het bestemmingsplan "MFA Ulicoten" draagt het karakter van een ontwikkelingsgericht plan. Dit houdt in, dat er stedenbouwkundige/ruimtelijke veranderingen worden voorzien. In hoofdstuk 3 is een beschrijving opgenomen van de gewenste ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit enkele hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt het globale gebied beschreven waarin onderhavig plan is gelegen. Hoofdstuk 3 gaat in op de ontwikkeling zelf. Daarbij vindt een planbeschrijving plaats. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet en getoetst. In hoofdstuk 5 worden de relevante (milieu)aspecten getoetst aan het ruimtelijk initiatief, waarbij aangetoond wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het oprichten van het appartementencomplex. Hoofdstuk 6 geeft de juridisch toelichting weer. Tenslotte wordt in het zevende hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.



Historische kaart Ulicoten omstreeks 1900



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Algemeen

De gemeente Baarle-Nassau is gelegen in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, dichtbij de grens met België. Bijzonder is de complexe grensverhouding met de Belgische gemeente Baarle-Hertog doordat 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.

Ulicoten is een dorp in het westelijke deel van de gemeente. Het dorp heeft zich vanaf de 15e eeuw ontwikkeld langs de weg Baarle – Meerle en is een typisch straatdorp gelegen tussen twee beekdalen. De bebouwing concentreerde zich vrijwel volledig binnen een lineaire ontwikkeling langs de huidige Dorpsstraat.
De Dorpsstraat vormt van oorsprong de ruimtelijke ruggengraat van het dorp. Binnen deze hoofdstructuur hebben achtereenvolgende ontwikkelingsfasen het ruimtelijke en functionele patroon voortdurend vervormd en verdicht. De Dorpsstraat heeft een vrij egale en gelijkmatige bebouwingsstructuur, waarbinnen de kerk een accent vormt. Naast de woonfunctie zijn er diverse voorzieningen en bedrijven aanwezig.
Aan weerszijden van de Dorpsstraat zijn kleinschalige planmatige uitbreidingen gerealiseerd. Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de Dorpsstraat. De bebouwing is er gevarieerd en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Omdat de woningen vooral met de achtertuinen aan het landelijk gebied grenzen, is er vanuit het dorp nauwelijks een relatie met de landelijke omgeving.



Ligging plangebied in omgeving

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bernardusstraat in het zuidelijke deel van Ulicoten. De Bernardusstraat is een ruim opgezette woonstraat met diverse typen woningen. De woningen hebben allen een eenduidige dorpse uitstraling door toepassing van kappen en metselwerk in de gevels.
Het plangebied vormt een uitzondering op deze structuur, zowel in vormgeving als functie. Op het perceel zijn een basisschool en een gymzaal gesitueerd, beiden maatschappelijke voorzieningen. De sportvelden en bijbehorende bebouwing en parkeergelegenheid maken geen deel uit van het plangebied.
De basisschool ligt achter op het terrein en wordt door het schoolplein van de openbare weg gescheiden. Het plein wordt deels omzoomd met een hek en deels met een lage haag. Haaks op de weg zijn in de openbare ruimte 5 parkeerplaatsen gesitueerd. De school is opgebouwd in één bouwlaag met plat dak en gevels zijn opgetrokken in lichtbruin metselwerk.
De gymzaal ligt ten westen van de basisschool en is opgebouwd in één tot twee bouwlagen met plat dak. In het hogere gedeelte is de gymzaal zelf gesitueerd en in het lagere gedeelte zijn onder andere de entree en kleedruimtes aanwezig. Het gebouw wordt nagenoeg geheel omzoomd met bomen en beplanting hetgeen voor een groene uitstraling zorgt. De school wordt alleen aan de achterzijde met bomen afgeschermd. Deze beplanting vormt een bufferzone met de achtergelegen sportvelden.



Huidige basisschool



Huidige gymzaal

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

De gemeente Baarle-Nassau wenst te komen tot de bouw van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) in het plangebied, ter vervanging van de huidige basisschool en sporthal. In het kader van het Integrale Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten heeft de provincie Noord-Brabant hiervoor subsidie verstrekt.

3.2 Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten

In nauwe samenwerking met inwoners en verenigingen heeft de gemeente Baarle-Nassau het Integraal Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten opgesteld. Doel van het plan is de leefbaarheid van Ulicoten te verbeteren: zorgen voor een adequate voorzieningenstructuur, aandacht voor de kwaliteit van de sociale leefomgeving en de fysieke kwaliteit van de leefomgeving.
Opmerkingen, wensen en meningen zijn vertaald in een aantal actiepunten. Het accommodatieplan voor Ulicoten is één van de actiepunten met een hoge prioriteit (plaats 3 in de ranglijst van 12 acties).
Doel van het accommodatieplan is het optimaal gebruiken van het dorpshuis. Tevens dient dit in een breder perspectief benaderd te worden door ook een relatie te leggen met de mogelijke ontwikkeling van een brede school en gymzaal.
De vele vaste gebruikers van het dorpshuis hebben aangegeven dat het gebouw beperkingen heeft. De bovenverdieping kan niet efficiënt gebruikt worden door het ontbreken van een lift en het asbesthoudende dak, waardoor een gebrek aan bergruimte is. Ook de functionaliteit van de kelder laat te wensen over en de peuterspeelzaal voldoet niet aan de eisen (veiligheid, hygiëne, akoestiek).
Inwoners pleiten voor een brede school met eigen ruimte voor de peuterspeelzaal. In de brede school moet ook de buitenschoolse opvang goed worden geregeld. Ook is er behoefte aan enkele medische voorzieningen en een steunpunt voor ouderen.
Het accommodatievraagstuk vraagt om een benadering waarbij de functie van alle voorhanden accommodaties (school, dorpshuis, scoutinggebouw, gymzaal en dienstencentrum) onder de loep genomen worden en bekeken wordt op welke wijze de accommodaties het beste kunnen functioneren. Uit inventarisatie blijkt dat de bestaande accommodaties binnen de kern niet meer aan de bouwkundige- en gebruikseisen voldoen. De gemeente heeft uiteraard wel een verantwoordelijkheid om haar accommodaties aan wet- en regelgeving te laten voldoen. Dit heeft geleid tot een Programma van Eisen voor een multifunctionele accommodatie.

3.3 Programma van Eisen

Ten behoeve van het opstellen van het PvE hebben de toekomstige gebruikers hun input geleverd in verschillende bijeenkomsten van de voor dit doel opgerichte stuur- en projectgroep MFA. In eerste instantie zijn hun individuele wensen en eisen in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar de geldende wettelijke eisen, de verwachte gebruikersaantallen, maar ook de gewenste sfeer en de samenhang tussen ruimtes.

Het PvE beschrijft de benodigde ruimtes. In totaal wordt de accommodatie circa 1951 m² (bvo) groot. De accommodatie telt verscheidene participanten. Zo zal er naast onderwijs, peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en sport ook ruimte zijn voor het verenigingsleven, cultuur, muziek, dienstencentrum etc.

In de nieuwe multifunctionele accommodatie wordt het volgende programma gerealiseerd:

- Basisschool Bernardus 684 m² BVO
- Kober BSO en KDV 180 m² BVO
- Peuterspeelzaal Steppe Stap 143 m² BVO
- Dorpshuis 471 m² BVO
- Dienstencentrum 75 m² BVO
- Gymzaal 398 m² BVO

Het totale programma komt hiermee uit op 1.951 m² BVO.

De basisschool zal gedeeltelijk uit twee bouwlagen bestaan. Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Doordat er sprake is van een multifunctionele accommodatie ontstaat een efficiënt gebouw dat met beperkte meters een veelheid aan activiteiten faciliteert. Gebruikers van het gebouw hebben voldoende ruimte tot hun beschikking zonder dat er een noodzaak bestaat eigen ruimtes te hebben. Ook worden in het gebouw flexibele ruimtes opgenomen, zodat in de toekomst nieuwe activiteiten kunnen worden aangeboden.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is aangesloten op de lokale weg Bernardusstraat. De huidige ontsluiting van het plangebied zal via de Bernardusstraat gehandhaafd blijven.

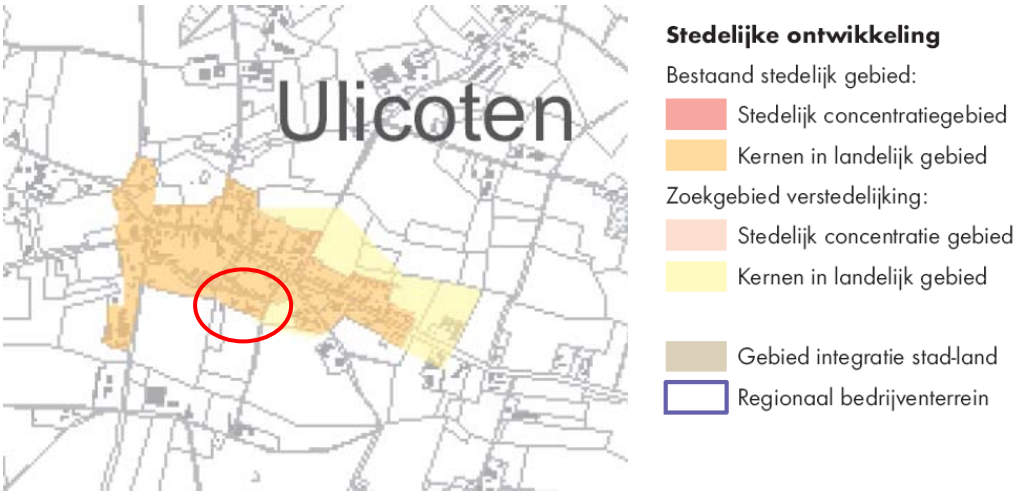
Parkeren

In het plangebied zijn reeds een basisschool en een gymzaal gelegen. Parkeermogelijkheden voor deze functies zijn reeds aanwezig aan de Bernardusstraat en op de parkeerplaats aan de westzijde van het plangebied. Deze bestaande functies, die qua nieuwe oppervlakten in het MFA niet significant veranderen, worden dan ook niet meegenomen in de parkeerbalans. Het aantal parkeerplaatsen blijft voor deze functies gelijk. Ten tijde van incidenteel grotere parkeerbehoefte kan het nieuw in te richten multifunctionele plein aan de westzijde (nu nog parkeerplaats) worden ingezet om deze behoefte op te vangen. Grenzend aan het plangebied zal tevens een Kiss-en-ride zone worden aangelegd.

De gemeente hanteert de Nota Parkeernormen 2011. Uitgaande van het programma voor het MFA, exclusief de basisschool en de gymzaal, wordt voor onderhavig plan de volgende extra maximale parkeerbehoefte voorzien:

Activiteit	*Norm*	*Parkeerbehoefte*
Kober BSO en KDV	0,70 p.p. per arbeidsplaats	3 x 0,70 p.p. = 2 p.p.
Peuterspeelzaal Steppe Stap	0,70 p.p. per arbeidsplaats	3 x 0,70 p.p. = 2 p.p.
Dorpshuis	3 p.p. per 100 m² bvo	471 /100 m² x 3 p.p. = 14 p.p.
Dienstencentrum	1,75 p.p. per behandelkamer	1 x 1,75 p.p. = 2 p.p.
Totaal		**20 p.p.**

Vanwege het dubbelgebruik (gebruik functies overdag ten opzichte van het gebruik functies in de avond) van de functies in het MFA zullen nooit 20 parkeerplaatsen tegelijk noodzakelijk zijn. De ten westen van het plangebied gelegen parkeerplaats kan de parkeerbehoefte dan ook ruimschoots opgevangen.



Uitsnede uit Verordening ruimte met aanduiding plangebied

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte, 2006
De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op de volgende algemene doelen:
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Hierbij geldt onder meer dat de variatie tussen stad en land wordt versterkt. Tevens dient voor (her)ontwikkeling zo veel mogelijk ruimte gezocht worden in de bestaande bebouwde gebieden (zuinig ruimtegebruik). De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied waarmee invulling gegeven wordt aan het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik.

4.2 Provinciaal beleid

Verordening ruimte
In de Verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels opgesteld waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De regels zijn een directe vertaling van het voormalige provinciale beleid en de structuurvisie.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

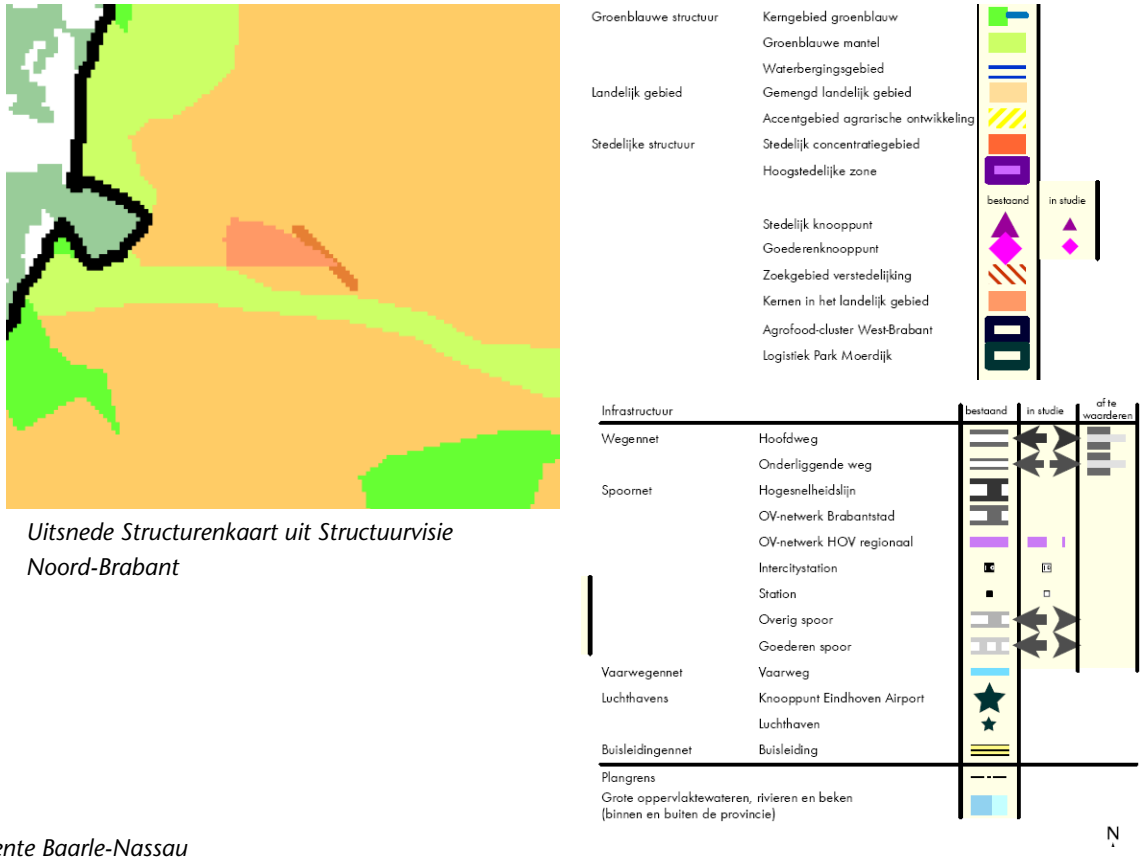
Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied als onderdeel van een kern in het landelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De realisatie van een multifunctionele accommodatie binnen het bestaand stedelijk gebied past binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
De provinciale structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit het verleden blijft actueel.

De provincie streeft naar een zorgvuldig ruimtegebruik met als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plek krijgen binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden.

Het plangebied ligt binnen de stedelijke structuur en meer specifiek in een kern in het landelijke gebied. In deze gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De ontwikkelingen die voorzien zijn passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en het omliggend landschap.

Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van ‘migratiesaldo-nul’. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.
Met het Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten zijn actiepunten om de leefbaarheid te bevorderen in beeld gebracht. Onderhavig project is één van de speerpunten van dit plan.



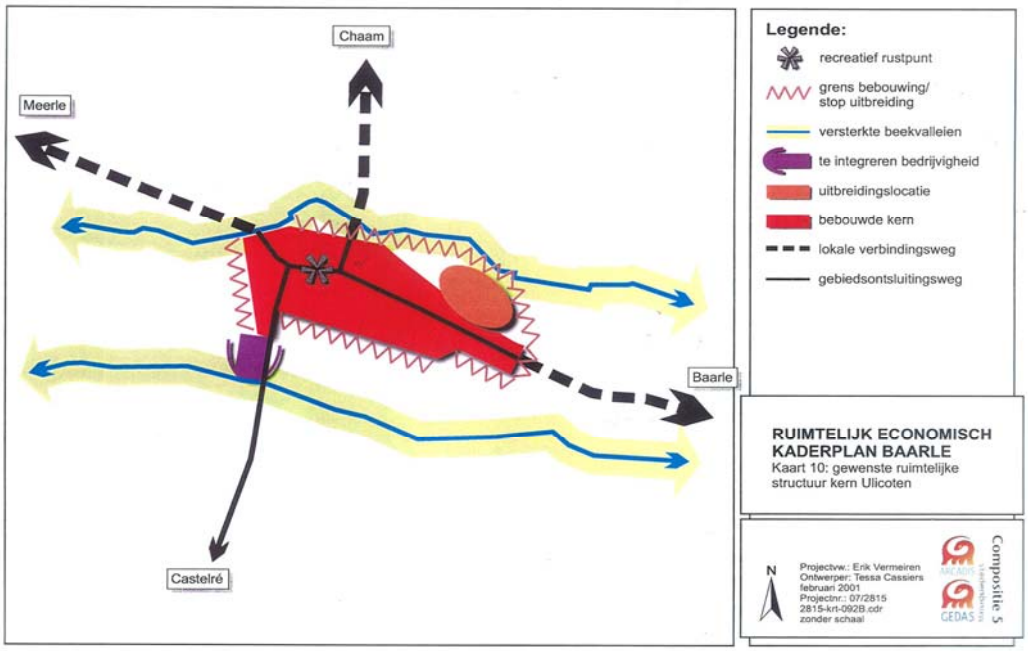
Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Noord-Brabant

4.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus, 2002

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-Nassau een 'selectieve groei' na, waarmee men de kwalitatieve en aantrekkelijke uitstraling verder wil ontwikkelen.

Ulicoten is binnen de gemeente de grootste landelijke kern. Het ruimtelijk woon- en economisch beleid is gericht op consolidatie met ruimte om beperkt de lokale noden op te vangen. Zo dient de kern te worden afgewerkt ten opzichte van de open ruimte om een ruimtelijk geheel te vormen. Een klein aantal bijkomende woningen kan hier worden gerealiseerd. De beekvalleien die langs de kern lopen vormen de grens tot waar bebouwing kan uitbreiden.
Ulicoten kent geen afzonderlijk bedrijventerrein. Er zijn naast agrarische bedrijven enkele ‘harde’ bedrijven in de kern gesitueerd. Ook op dit vlak is er een consolidatie gewenst. De bestaande bedrijven dienen op een zodanige wijze in hun omgeving (bebouwd of landschap) te worden ingepast dat er geen storend effect op het ruimtelijk beeld meer resteert. Ruimtelijke uitbreiding is slechts zeer beperkt mogelijk.
Voorzieningen als detailhandel en horeca zijn slechts voor de lokale behoefte aanwezig. In de toekomst dienen de voorzieningen enkel voor de eigen behoefte te worden ontwikkeld en versterkt. Daarnaast zullen enkele kleinschalige voorzieningen Ulicoten de functie van recreatief rustpunt verlenen.
Met de voorgestelde ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de locale maatschappelijke voorzieningen en de leefbaarheid in een kleine kern verbeterd.



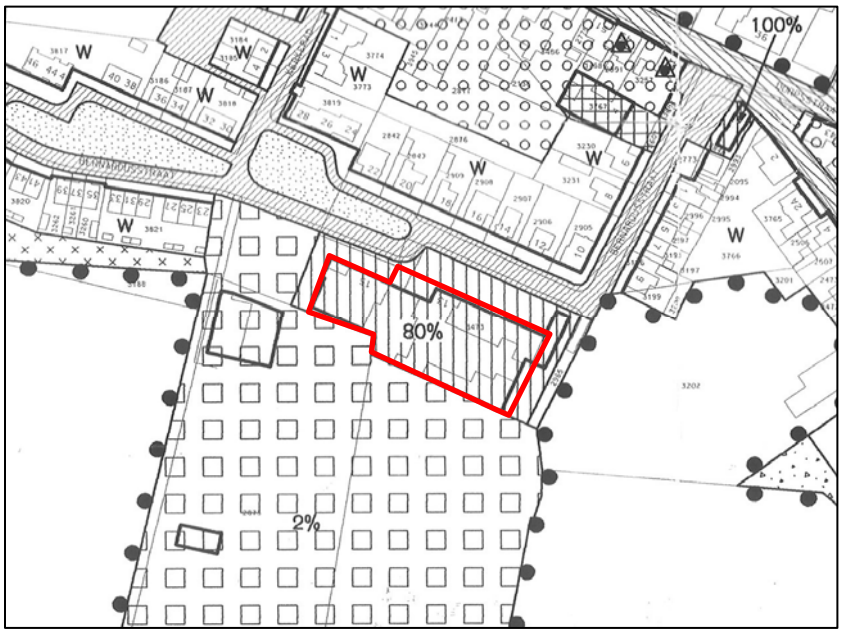
Gewenste ruimtelijke structuur kern Ulicoten uit Ruimtelijk Economisch Kaderplan

Vigerend bestemmingsplan "Dorpsgebieden"

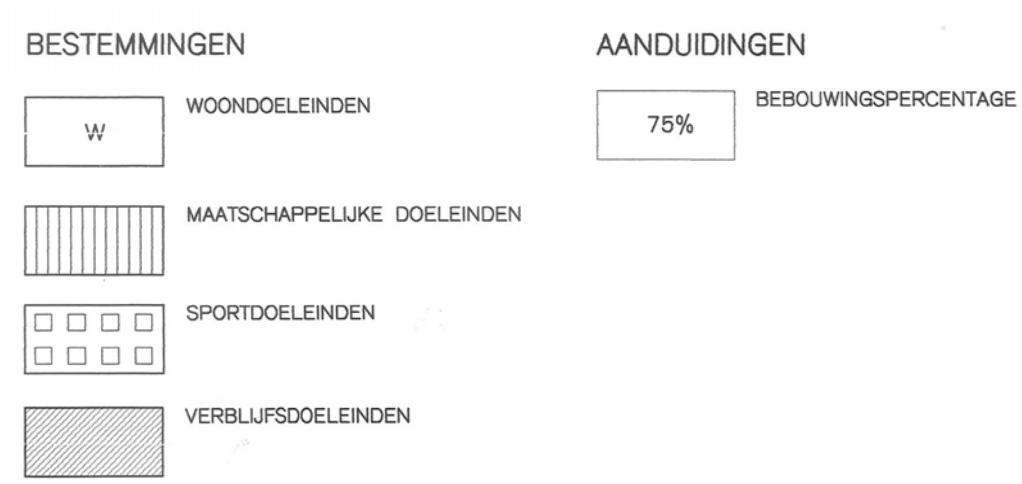
Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan "Dorpsgebieden", vastgesteld op 18 oktober 2001, goedgekeurd op 4 juni 2002 en onherroepelijk geworden op 27 augustus 2003.

Het plangebied ligt geheel binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Er is een bouwvlak gesitueerd dat voor 80% bebouwd mag worden.

De voorgestelde ontwikkeling past wat betreft gebruik binnen de huidige regels, maar het bouwvlak, het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter zijn niet toereikend om de gewenste functies te huisvesten. Om deze reden is een bestemmingsplanwijziging benodigd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Dorpsgebieden"
met aanduiding van nieuw bouwvlak



5 Planologisch relevante (milieu)aspecten

5.1 Inleiding

Voor elk ruimtelijk initiatief is het conform artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening noodzakelijk dat aangetoond is dat er geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van de planologisch relevante (milieu)aspecten. In dit hoofdstuk worden de beide deelgebieden aan deze aspecten beschreven en getoetst.

5.2 Wet geluidhinder

Een basisschool is in het kader van de Wet geluidhinder een geluidgevoelig object waarvoor toetsing benodigd is. Dit geldt echter niet voor wegen die deel uitmaken van een 30 km/u-zone. Vanuit de Wet geluidhinder is dan ook geen belemmering aanwezig voor de bouw van een multifunctionele accommodatie.
Daarnaast bestaat de ontwikkeling uit een uitbreiding van de bestaande functies met het dorpshuis. Omdat het verkeersaanbod voornamelijk uit Ulicoten komt en de schaal van de voorziening beperkt is, worden slechts beperkt extra verkeersbewegingen verwacht. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er na realisatie van de multifunctionele accommodatie een dusdanige verkeersbelasting ontstaat dat een onacceptabel woon- en leefklimaat ontstaat.

5.3 Bodem

Om zicht te krijgen op de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarmee dient vastgesteld te worden of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 1. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als onverdacht. Ter plaatsen van de onderzoekslocatie is een aantal deelgebieden aan te merken waarvoor een separate onderzoekshypothese is opgesteld:

Hypothesen

Deellocatie	Activiteit	Verdacht ten aanzien van	Strategie
A	Voormalige ondergrondse HBO tank	Minerale olie	VEP-OO
B	Ontluchtings punt	Minerale olie	VEP
C	Overig terrein	-	ONV

Strategieën:
ONV onverdachte locatie
VEP verdachte (deel)locatie met plaatselijke bodembelasting en duidelijke kern
VEP-OO verdachte (deel)locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn bij een tweetal boringen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.
Ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO tank is in de grond rond de grondwaterspiegel van 1,9 – 2,4 m-mv zowel zintuiglijk als analytisch geen minerale olie

aangetoond. In het grondwater is het gehalte minerale olie niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de streefwaarde en/of detectielimiet.
Het plaatse van het ontluchtingspunt is in de bovengrond van 0 – 0,5 m-mv zowel zintuiglijk als analytisch geen minerale olie aangetoond.
Op het overige terrein zijn zowel in de monsters van de bovengrond met bodemvreemde bijmengingen als de zintuiglijk schone boven- en ondergrond mengmonsters geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalte dat de achtergrondwaarde overschrijdt. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zink en nikkel aangetoond. De overige parameters van het standaard pakket zijn niet aangetoond in een gehalte dat de streefwaarde en/of de detectielimiet overschrijdt. De gehalten aan zink en nikkel worden beschouwd als achtergrondwaarde ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging.

Bij het onderzoek zijn ten hoogste enkele lichte verontreinigingen in het grondwater aangetoond. De hypothese 'onverdacht' dient hierdoor formeel te worden verworpen. De resultaten geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.
Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de locatie te verwachten.

5.4 Water

Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.
Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd en verhard. Uitgangspunt is dat de oppervlakte aan bebouwd en verhard gebied niet verder toeneemt.
Zowel het waterschap Brabantse Delta als de gemeente Baarle-Nassau stellen pas eisen aan retentie wanneer er sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Omdat hiervan geen sprake is behoeven geen voorzieningen te worden getroffen om water te bergen of af te voeren.
Wel zal worden toegezien op het gebruik van niet-uitloogbare materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen en heeft het terugdringen van de vuilemissie van riooloverstorten de aandacht. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de waterkwaliteit.
De nieuwbouw zal middels een gescheiden systeem aangesloten worden op het bestaande rioleringssysteem.

5.5 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet is onderzocht of de ontwikkelingen invloed hebben op eventueel aanwezige natuurwaarden. Deze onderzoeken zijn integraal bijgevoegd als bijlage 2. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De dichtstbijzijnde gebieden liggen op grote afstand namelijk 10 kilometer ten noorden (oosten) van het plangebied en betreft de Natura 2000-gebieden 'Ulvenhoutse Bos' en 'Regte Heide en Rielse laag'. Beide Natura 2000-gebieden hebben de status Habitatrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op

een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.
Het plangebied ligt niet in een gebied dat behoort tot PEHS. In de verdere omgeving zijn er wel diverse gebieden aangewezen die deel uitmaken van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten.

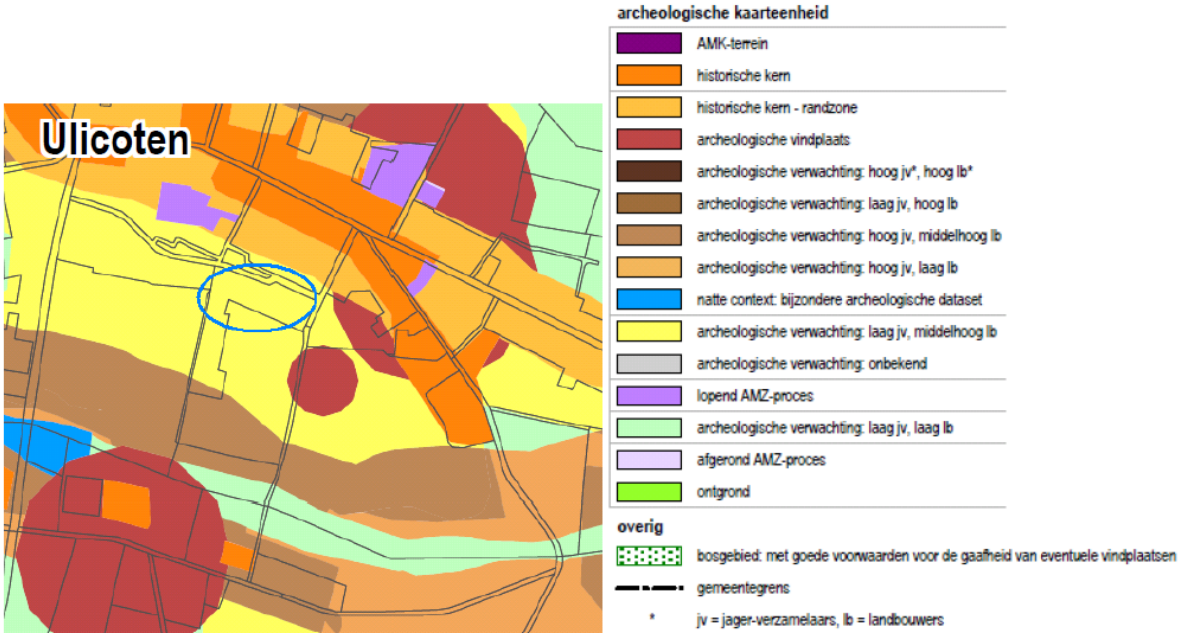
Soortenbescherming
In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.
Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.
Tijdens het oriënterende veldbezoek zijn echter geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.
Zowel in het schoolgebouw, sporthal als fietsenstalling zijn geen open gaten of kieren zichtbaar. In de aanwezige bomen zijn geen grote zichtbare holtes of kieren aangetroffen. De bomen zouden als baltsplek gebruikt kunnen worden voor boombewonende vleermuissoorten, maar hebben te kleine openingen om kraamkolonies te kunnen herbergen. Tevens gaat het hier om een klein aantal bomen. Vleermuizen verblijven voornamelijk in grote groepen bomen (enkele tientallen) bijeen, zelden in solitaire bomen. Ook zijn er bij het veldbezoek geen vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep een fractie in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (MFA) niet te verwachten.
Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Sommige vogelsoorten zoals uilen en spechten gebruiken hun nesten jaarrond als verblijfplaats. Ook buiten het broedseizoen van vogels hebben nesten van deze vogels een beschermde status. Het plangebied is buiten het broedseizoen onderzocht op de geschiktheid voor jaarrond beschermde vogels. De in het plangebied aanwezige berkenboom met het betreffende nest blijft behouden. Nader onderzoek of het waargenomen nest gebruikt wordt door in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels kan achterwege blijven.
Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat er binnen het plangebied mogelijk amfibieën kunnen voorkomen. Gezien de kleinschaligheid van de planontwikkeling worden echter geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van de leefomgeving. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van bijzondere overige soorten is eveneens niet aan de orde.

5.6 Archeologie & cultuurhistorie

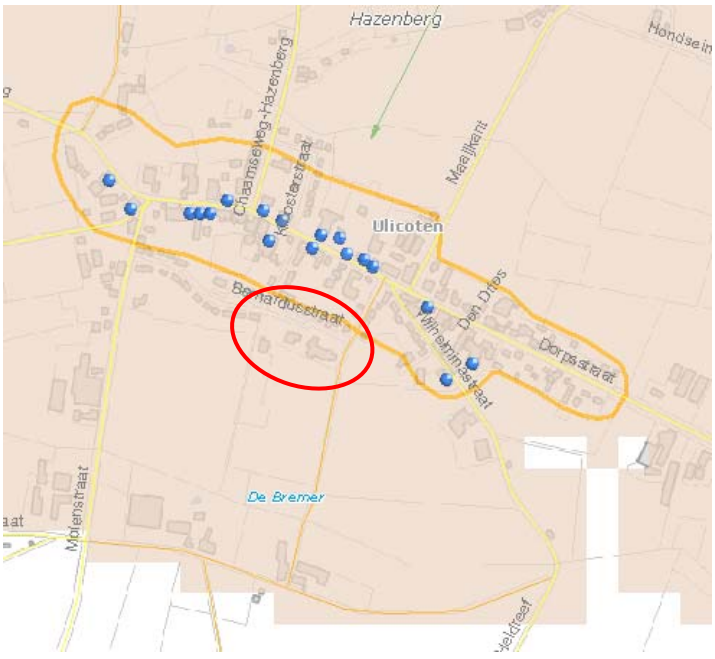
Archeologie
De gemeente Baarle-Nassau bezit een dynamisch landschap waarin water een grote rol speelt. Het bestaat daarbij uit een aaneengesloten stelsel van beekdalen en dalvormige laagten te midden van lagere en hogere dekzandruggen. Dit landschap is reeds vanaf de oude steentijd aantrekkelijk geweest als vestigingsgebied waarbij gedurende de verschillende perioden verschillende delen van het landschap gevormd zijn. Historisch kan voor de kern Ulicoten een bewoning verondersteld worden vanaf de vroege middeleeuwen. De oudste kernen zijn de vijf gehuchten Castelre, Bedaf, Grazen, Chaamdijk en Leg. Gedurende de late middeleeuwen ontstonden ten zuiden en ten westen van de huidige kern nog enkele grotere kampontginningen. De bewoningsgeschiedenis maakt dat in het plangebied laatmiddeleeuwse en latere archeologische resten verwacht mogen worden, maar archeologische resten uit eerdere perioden kunnen eveneens niet worden uitgesloten. Deze verwachting geldt voor de gehele kern van Ulicoten.



Uitsnede uit de beleidsadvieskaart met binnen het blauwe ovaal de globale ligging van het plangebied

In opdracht van de gemeente Baarle-Nassau is in 2010 een archeologische beleidskaart opgesteld. Deze kaart maakt gebruik van meerdere kaartbeelden waarbij door middel van wetenschappelijke modellen een zonering met diverse archeologische waarden en verwachtingen is aangebracht. Aan elke zone is vervolgens een beleidscategorie gekoppeld. Het plangebied valt in een zone met een middelhoge archeologische verwachting (voor landbouwers). Daarbij ligt het precies tussen de randzone van de kern Ulicoten en een archeologische vindplaats. Omdat er nog geen archeologiebeleid is vastgesteld wordt er nu uitgegaan van de ondergrens voor archeologisch onderzoek die via de Monumentenwet 1988 verplicht is. Er is derhalve archeologisch onderzoek verplicht bij plannen groter dan 100 m². Hiervan is in onderhavig plan sprake.
Gezien de complexiteit van het bouwplan (deels slopen en deels nieuwbouw) is ervoor gekozen om de civieltechnische werkzaamheden archeologisch te laten begeleiden. Hiervoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld door een archeologisch bureau met een opgravingsvergunning. In het Programma van Eisen wordt een beknopt bureauonderzoek verwerkt dat is gebaseerd op de (toelichting van de) archeologiekaart van de gemeente Baarle-Nassau (G.R. Ellenkamp 2010: Grenzen en gradiënten Archeologische verwachtingskaart Gemeente Baarle-Nassau. Deel I: toelichting op de archeologiekaart).

Cultuurhistorie
Het plangebied maakt geen deel uit van een cultuurhistorisch waardevolle structuur. De Dorpsstraat is aangewezen als gebied met een rijke historische stedenbouw. Het laat de onstaanswijze van Ulicoten tussen twee beeklopen zien. Ontstaan als een kapelgehucht is Ulicoten verder verdicht tot straatdorp. Kenmerkend is het huidige bebouwingsbeeld uit overwegend 1900 – 1930 met veel na-oorlogse invullingen.
Het plangebied ligt echter op ruime afstand van de historische structuur. Met de ontwikkeling zullen dan ook geen cultuurhistorische waarden geschaad worden.



Uitsnede uit Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant 2010 met aanduiding plangebied

5.7 Luchtkwaliteit

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;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor N_{O2} en PM_{10}. De norm voor fijnstof (PM_{10}) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor stikstof (NO_2) uiterlijk 1 januari 2015.

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.

Een basisschool en/of multifunctionele accommodatie valt niet binnen de lijst met categorieën van gevallen. Deze betreffen alleen woon- en kantoorlocaties. Indien gemotiveerd kan worden dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt of de 3% grens niet overschrijdt, is geen verdere toetsing nodig. De toename van de verkeersaantrekkende werking van de multifunctionele accommodatie is beperkt. Het betreft een lokale voorziening en de afstanden binnen het dorp zijn beperkt. Omdat de ontwikkeling veel kleinschaliger en de verkeersaantrekkende werking veel beperkter is dan de realisatie van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte (uit categorieën van gevallen) kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Daarnaast is op 16 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen in werking betreden. Met deze Amvb wordt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Aangemerkt als gevoelige bestemming zijn:

- gebouwen met de bijbehorende terreinen van scholen
- kinderdagverblijven
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen

Indien deze functies binnen een zone van 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg gesitueerd zijn is geen toetsing aan de Wet luchtkwaliteit benodigd.
Het plangebied bevindt zich niet binnen één van de genoemde zones waardoor geen toetsing benodigd is.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de milieuwetgeving dient bepaald te worden of een goed woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving gegarandeerd kan worden en of omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Hiervoor is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) geraadpleegd.

Omdat in de huidige situatie reeds een basisschool aanwezig is, zullen eventueel omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden.

Binnen het plangebied worden drie milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt welke als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer kunnen worden aangemerkt: basisschool, gymzaal en dorpshuis met kleinschalige horecavoorziening.
Voor elk van deze functies geldt vanuit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter in verband met geluid. Deze afstand is gebaseerd op het omgevingstype "rustige woonwijk". Door de aanwezigheid van de bestaande basisschool, gymzaal en sportvelden (tennis en voetbal) aan de Bernardusstraat kan echter gesproken worden van een "gemengd gebied", immers er sprake van een zekere verstoring ten opzichte van een rustig woongebied. Op basis hiervan kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De richtafstand komt hiermee op 10 meter. De woning die het dichtst bij het plangebied gesitueerd is ligt op circa 15 meter van de grens van de inrichting. Er is dus geen sprake van belemmeringen vanuit milieutechnisch oogpunt.

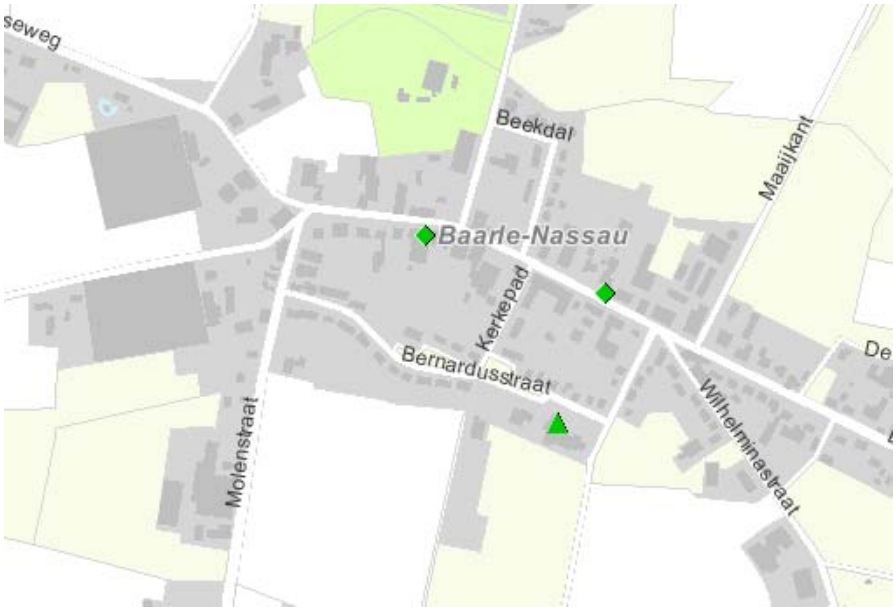
5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN- curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Op basis van de risicokaart Noord-Brabant kan geconcludeerd worden dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook vindt er in de omgeving geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.



Uitsnede uit provinciale risicokaart met aanduiding plangebied.
Groen betreft in het kader van externe veiligheid kwetsbare objecten.

5.10 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het initiatief.

6 Juridische plantoelichting

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, 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 planregels regelen 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. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Indeling planregels
De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:
- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 (‘Inleidende regels’) worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk (‘Bestemmingsregels’) wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik. In onderhavig bestemmingsplan is slechts één bestemming aanwezig:

Artikel 3: Maatschappelijk
Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwlijke en recreatieve voorzieningen, evenals kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening mogelijk. Ook ondergeschikte detailhandel en horeca is mogelijk. De multifunctionele accommodatie past binnen deze omschrijving. Hoofdgebouwen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden opgericht. Op de verbeelding is een bebouwingspercentage van 100% aangegeven en er geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Daarna volgt het derde hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft op 23 september 2010 voor de realisatie van de multifunctionele MFA een krediet van € 4.500.000,- beschikbaar gesteld. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant twee subsidies verleend van in totaal € 1.000.000,-. Op basis hiervan is de realisatie van de MFA economisch uitvoerbaar.

7.2 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).

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Reactie provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft een schriftelijke reactie verzonden d.d. 30 mei 2011 en daarin aangegeven dat er geen provinciaal belang in het geding is. De reactie is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan.

Reactie waterschap Brabantse Delta

Door het waterschap Brabantse Delta is per brief van 30 mei 2011 positief gereageerd op de watertoets. De overlegreactie is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

7.3.2 Inspraakavond

Het voorontwerp bestemmingsplan is in een inspraakavond d.d. 1 juni 2011 gepresenteerd aan de direct omwonenden en andere belangstellenden. Het verslag van deze inspraakavond is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

7.3.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ex artikel 3.8 Wro ter inzage gelegen van 25 juli 2011 t/m 5 september 2011. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Het gaat om de volgende zienswijzen met kenmerk:

1. 11ink02493, d.d. 26 augustus 2011, ontvangen 30 augustus 2011;
2. 11ink02539, mondeling opgenomen 31 augustus 2011.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk, maar worden ongegrond verklaard. Voor een nadere toelichting van de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 5 'Zienswijzennota bestemmingsplan MFA Ulicoten' d.d. 8 september 2011, zoals toegevoegd aan onderhavig plan.