

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

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
omgevingsvergunning*

“Chaamseweg / Limfalaan”

Projectnr 150789

Datum: 25 september 2015

Gemeente Baarle-Nassau

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
omgevingsvergunning*

“Chaamseweg / Limfalaan”

identificatienr.:	NL.IMRO.0744.OVLimfaHerontw-d001
referentie:	150789n12
opdrachtgever:	Aannemersbedrijf Gebr. van Gisbergen B.V.
datum:	25 september 2015
status:	vastgesteld door B& W op 22 september 2015

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1	Baarle-Nassau	5
2.2	Plangebied	6
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Planopzet	7
3.2	Planbeschrijving woningen Chaamseweg / Limfalaan	7
4	BELEIDSKADER	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Gemeentelijk beleid	9
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	11
5.1	Inleiding	11
5.2	Archeologie	11
5.3	Akoestiek wegverkeerslawaaï	12
6	UITVOERBAARHEID	13
6.1	Economische uitvoerbaarheid	13
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
7	MOTIVERING	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

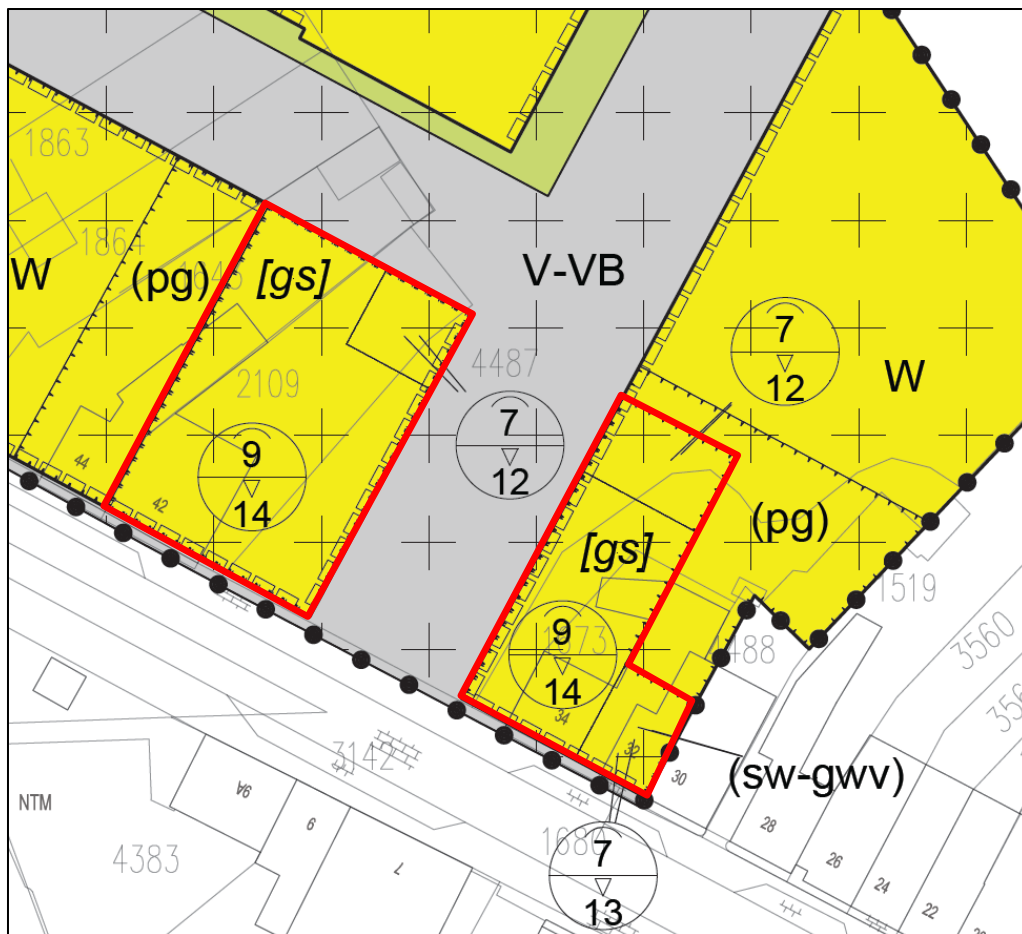
Op 9 juli 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau het bestemmingsplan “Limfa fase 1” vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 70 woningen in een nieuw te realiseren woongebied mogelijk. In dit bestemmingsplan zijn twee appartementenblokken met 27 woningen opgenomen ter hoogte van de Chaamseweg en de nieuw aan te leggen Limfalaan. In de huidige marktsituatie blijkt de realisatie van de appartementen echter niet voor de hand te liggen. Aannemersbedrijf Gebr. van Gisbergen, verder initiatiefnemer, heeft het voornemen om ter plaatse waar de appartementen zijn voorzien zes grondgebonden woningen te ontwikkelen. Hiertoe heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de gemeente. Per brief d.d. 26 februari 2015 heeft het college van de gemeente aan initiatiefnemer medegedeeld mee te willen werken aan het mogelijk maken van grondgebonden woningen ter plaatse van de appartementenblokken. Ter plaatse van het plangebied worden twee vrijstaande woningen en vier twee-onder-één kap woningen gerealiseerd. Met het vervallen van de 27 appartementen zijn voor het plangebied van Limfa fase 1 vooralsnog circa 55 woningen voorzien.

Het realiseren van de zes grondgebonden woningen in het plangebied is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan “Limfa fase 1”, aangezien ter plaatse enkel gestapelde woningen zijn toegestaan.

Door de initiatiefnemer wordt gekozen voor de procedure van een omgevingsvergunning met afwijking. Tegelijkertijd met het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt besloten dat afgeweken mag worden van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan (afwijkingsbesluit conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo). Voor deze procedure dient de aanvraag van een omgevingsvergunning voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling van de grondgebonden woningen vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Limfa fase 1”, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2014. Dit plan maakt het nieuwe woongebied Limfa op het terrein van de voormalige bronwaterfabriek mogelijk. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘gestapeld’. Hier zijn enkel gestapelde woningen met bijbehorende voorzieningen en mede een parkeergarage toegestaan. Het oprichten van grondgebonden woningen is binnen de aanduiding ‘gestapeld’ niet mogelijk.



Aanduiding plangebied in rood binnen het bestemmingsplan "Limfa fase 1"

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de nieuwe situatie die middels de afwijkingsprocedure wordt mogelijk gemaakt. Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante beleidsdocumenten. Tevens vindt toetsing aan het beleidskader plaats. In hoofdstuk 5 komen de planologische uitvoeringsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 resumerend ingegaan op de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

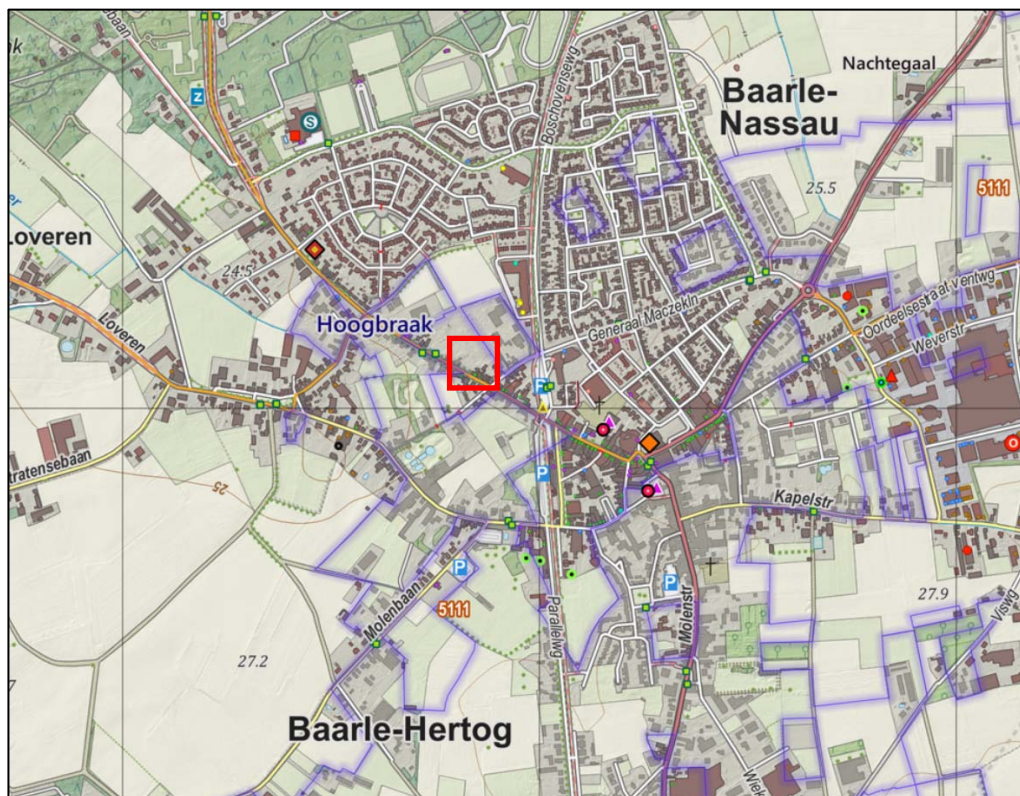
2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Baarle-Nassau

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 van de gemeente Baarle-Nassau.

Het dorp Baarle-Nassau heeft een oude kern, welke een centrumfunctie heeft binnen de gemeente. 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).

Baarle-Nassau wordt gekenmerkt door een radiale wegenstructuur. Aan de Singel komen de belangrijkste (doorgaande) wegen samen. Het betreft de Chaamseweg / Nieuwstraat vanuit noordelijke richting, de Alphenseweg en Oordeelsestraat vanuit oostelijke richting, de Molenstraat vanuit zuidelijke richting en de Loveren vanuit westelijke richting.



Ligging plangebied op topografische kaart

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Baarle-Nassau, ten zuiden van het woongebied Hoogbraak. De gronden van het plangebied grenzen direct aan de doorgaande weg Chaamseweg.

Het gebied omvat de braakliggende gronden van de voormalige bronwaterfabriek, enkele bewoonde en leegstaande woningen met achterliggende tuinen. Rondom het plangebied liggen voornamelijk woongebieden en maatschappelijke functies (Brede School) en gemengde functies aan de Chaamseweg.



Plangebied aangeduid in luchtfoto

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Zoals in hoofdstuk 2 reeds gesteld maakt het plangebied deel uit van het nieuw te ontwikkelen woongebied Limfa. Voor onderhavig plangebied worden de in het bestemmingsplan voorziene gestapelde woningen vervangen door grondgebonden woningen. Ter plaatse zijn twee vrijstaande woningen en 4 twee-onder-één kap woningen voorzien. De structuur van de openbare ruimte blijft ongewijzigd, de inrichting daarvan wordt beperkt veranderd.

3.2 Planbeschrijving woningen Chaamseweg / Limfalaan

In het plangebied worden 6 grondgebonden woningen gerealiseerd. Twee vrijstaande woningen komen op de hoek Chaamseweg / Limfalaan en markeren de toegang tot het nieuwe woongebied. De te behouden poortfunctie van de kavels waarop beide woningen zijn voorzien komt tot stand doordat de gevels van de woningen verbijzonderd worden. Ten noorden van de twee vrijstaande woningen komen vier twee-onder-één kap woningen.

Het nieuwe woningtype past qua ruimtelijke vormgeving in de stedenbouwkundige structuur van het nieuwe woongebied. De woningen sluiten qua goot- en bouwhoogte aan op de overige voorziene grondgebonden woningen in het plangebied. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 7 meter en 12 meter.

De woningen voldoen tevens aan de eisen als gesteld in het beeldkwaliteitplan behorende bij het bestemmingsplan "Limfa fase 1", aldus vastgesteld door de raad op 25 februari 2015. De woningen worden gerealiseerd conform de Kempische bouwstijl. De welstandcommissie heeft daaromtrent een positief advies gegeven.



Impressie vrijstaande woningen aan de Chaamseweg / Limfalaan

De openbare ruimte wijzigt zodanig dat de grondgebonden woningen opritten krijgen en er ruimte wordt geboden voor langsparkeren langs de Limfalaan.

De in het bestemmingsplan "Limfa fase 1" opgenomen parkeerbalans is aangepast naar de situatie met grondgebonden woningen. Hieronder is een deel van de nieuwe parkeerbalans weergegeven. Relevant voor deze onderbouwing zijn enkel deelgebied A en B uit deze balans. Het gehele plangebied van Limfa fase 1 krijgt minder woningen. De grondgebonden woningen krijgen een parkeerplaats op eigen terrein. Geconcludeerd wordt dat in de nieuwe situatie aan de benodigde parkeerbehoefte wordt voldaan.



Uitsnede kaart parkeerbalans met deelgebied A en B. Binnen deze deelgebieden worden de grondgebonden woningen in plaats van de appartementen opgericht

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied van onderhavige onderbouwing geldt het recent vastgestelde bestemmingsplan “Limfa fase 1”. Voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft een uitgebreide beleidstoetsing plaatsgevonden. De voorziene woningbouw van 70 woningen voor heel Limfa fase 1 was volledig passend binnen het planologisch beleidskader. Met onderhavig plan worden 27 voorziene appartementen vervangen door 6 grondgebonden woningen. Voor het gehele plangebied van Limfa fase 1 zijn vooralsnog circa 55 woningen voorzien. Onderhavig planvoornemen, zijnde slechts de wijziging van het woningtype ‘gestapeld’ naar grondgebonden woningen alsmede de woningverdunning voor Limfa fase 1 in zijn geheel vormt derhalve geen beleidsmatige belemmering. Voor een nadere toelichting op de beleidstoetsing voor het gehele woongebied wordt volledigheidshalve verwezen naar het bestemmingsplan “Limfa fase 1”.

Aanvullend wordt hieronder nog ingegaan op het relevante gemeentelijk beleid inzake de woonvisie als gevolg van de wijziging van het woningtype en de woningverdunning.

4.2 Gemeentelijk beleid

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 toe, 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 in het plangebied dient zowel kwantitatief als kwalitatief beoordeeld te worden. In kwantitatief opzicht worden 6 grondgebonden woningen gerealiseerd op een locatie waar het bestemmingsplan ruimte bood voor gestapelde woningen. Het bestemmingsplan "Limfa fase 1" biedt ruimte voor 70 woningen. De ontwikkelaar had ter plaatse van onderhavig plangebied 27 gestapelde woningen voorzien. Dat betekent dat er sprake is van een afname nu er slechts 6 woningen worden gerealiseerd. Een nadere motivatie van het woningbouwprogramma is dan ook niet aan de orde. In kwalitatief opzicht is in het plan eveneens sprake van een wijziging ten opzichte van de planologische situatie. De gestapelde woningen maken plaats voor grondgebonden woningen, hetgeen wenselijk is vanuit de huidige woningmarkt. Daarbij worden de 6 woningen in het middeldure segment aangeboden, geschikt voor doorstromers en senioren.

Conclusie

De wijziging van het woningtype 'gestapeld' naar grondgebonden in het plangebied past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied van onderhavige onderbouwing geldt het recent vastgestelde bestemmingsplan “Limfa fase 1”. Voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft een uitgebreide positieve toets aan de planologisch relevante aspecten plaatsgevonden. Gezien het gegeven dat het bestemmingsplan recent is vastgesteld kunnen de resultaten van deze onderzoeken van toepassing worden verklaard voor onderhavig plangebied. Voor een nadere toelichting op de toetsing aan de relevante milieuaspecten voor het gehele woongebied wordt volledigheidshalve verwezen naar het bestemmingsplan “Limfa fase 1”. In onderstaande paragraaf zijn wel het milieuaspect archeologie en akoestiek wegverkeerslawaaï opnieuw tegen het licht gehouden. In juli 2014 heeft namelijk een aanvullend archeologisch onderzoek plaatsgevonden om te bepalen welke archeologische waarden het gehele plangebied van “Limfa fase 1” heeft. Daarnaast is parallel aan het bestemmingsplan een hogere waarde procedure doorlopen in het kader van de Wet geluidhinder aangezien de gevelbelasting op de gestapelde woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde was. Aanvullende maatregelen in de vorm van geluidwerende voorzieningen waren noodzakelijk.

5.2 Archeologie

Door ADC Archeoprojecten is van 30 juni tot en met 3 juli 2014 een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven uitgevoerd voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan “Limfa fase 1”. Dit bestemmingsplan bevat namelijk een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’, waarbij het zonder nader archeologisch onderzoek niet mogelijk is om een omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen. Het plangebied van onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt daar volledig onderdeel van uit, zodat het onderzoek relevant is voor de afwijkingsprocedure. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 1 bij de onderbouwing gevoegd. In het plangebied van het bestemmingsplan zijn 7 proefsleuven aangelegd. Er zijn twee vindplaatsen van resten gevonden, waarbij vindplaats 2 als behoudenswaardig wordt gezien. Vindplaats 2 maakt onderdeel uit van het plangebied van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Het bevoegd gezag stemt in met het selectieadvies van ADC Archeoprojecten om over te gaan tot een vervolgstراتيجية voor vindplaats 2. Er is een opgravingsvergunning verleend en het opgraven is medio 2015 verricht. Na de opgraving is het terrein vrijgegeven ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen.

5.3 Akoestiek wegverkeerslawaaï

In het bestemmingsplan “Limfa fase 1” is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting van de op te richten woningen. Met dit onderzoek bleek dat de geluidbelasting van de 27 appartementen hoger was dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB (nieuwbouw: 16 appartementen) en 68 dB (vervangende nieuwbouw: 9 appartementen direct langs de Chaamseweg). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is ontheffing voor hogere waarden verleend voor maximaal 67 dB, met dien verstande dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen er geluidwerende maatregelen worden getroffen om te voldoen aan de normstelling van het Bouwbesluit, zoals geldend ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de nieuwe situatie worden de appartementen vervangen door grondgebonden woningen. Voor deze woningen geldt dezelfde geluidbelasting op de gevels aangezien de positie van de woningen gelijk is aan de appartementenblokken. De verplichting tot het treffen van geluidwerende maatregelen overeenkomstig het Bouwbesluit blijft derhalve in stand.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De omgevingvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor onderhavig project wordt uitgevoerd omdat de beoogde grondgebonden woningen niet passen binnen het bestemmingsplan “Limfa fase 1” zoals vastgesteld op 9 juli 2014.

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een omgevingsvergunning (artikel 6.12 Wro). 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.

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit overleg vindt plaats met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

In het kader van het overleg is de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant. De provincie en het waterschap zien geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en de brandweer heeft geen reactie gegeven. De ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van het overleg dan ook niet gewijzigd.

Inspiraak

De ontwerp omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt heeft met ingang van 27 juli 2015 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door eenieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 MOTIVERING

De realisatie van 6 grondgebonden woningen in het plangebied is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Limfa fase 1”. De mate van strijdigheid met het vastgestelde bestemmingsplan is echter beperkt. In het bestemmingsplan waren reeds woningen toegestaan, zijnde uitsluitend gestapelde woningen. Met onderhavig plan is er het voornemen grondgebonden woningen ter plaatse te realiseren.

In totaliteit biedt het bestemmingsplan “Limfa fase 1” ruimte voor 70 woningen. Vooralsnog zijn circa 55 woningen daadwerkelijk voorzien. Ter plaatse van het plangebied waren 27 gestapelde woningen voorzien. Deze worden nu vervangen door 6 grondgebonden woningen. Programmatisch is het aantal te realiseren woningen dus toegestaan. In kwalitatief opzicht is deze wijziging in woningtype, van gestapeld naar grondgebonden vrijstaand en twee-onder-één kap, wenselijk, omdat hiermee beter aangesloten wordt op de huidige vraag in de woningmarkt.

Geconcludeerd kan worden dat de strijdigheid met het bestemmingsplan voortkomt uit de keuze voor een ander woningtype. Omdat hiermee beter ingespeeld kan worden op de vraag, is een afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. De ontwikkeling voldoet tevens aan andere relevante beleidskaders, zoals de gemeentelijke woonvisie.

In ruimtelijk opzicht kan geconcludeerd worden dat de voorziene grondgebonden woningen op een zorgvuldige wijze worden ingepast in de omgeving. De beoogde poortfunctie die de gestapelde woningen zouden krijgen bij de entree van het woongebied aan de Limfalaan blijft in stand, doordat de voorziene vrijstaande woningen op de hoek Chaamseweg / Limfalaan een passende gevelstructuur krijgen die in lijn is met de beoogde poortfunctie.

De bebouwing wordt georiënteerd op de bestaande en aan te leggen wegenstructuur en met een opbouw in twee bouwlagen met kap wordt een vormgeving bewerkstelligd die past in de omgeving. De structuur van de openbare ruimte, zoals voorzien in de stedenbouwkundige visie blijft ongewijzigd en er wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

Tenslotte is, reeds met het bestemmingsplan “Limfa fase 1”, aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de woningen in het plangebied. Daartoe zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan op 9 juli 2014 heeft echter wel nader archeologisch onderzoek plaatsgevonden binnen het gehele plangebied van het bestemmingsplan. Uit dit nader onderzoek middels proefsleuven blijkt een deel van het plangebied behoudenswaardige resten te bevatten. Deze resten worden medio 2015 opgegraven, waarna het plangebied vrijgegeven wordt voor de realisatie van het woongebied. Voor de grondgebonden woningen blijft tevens de verplichting gelden om geluidwerende maatregelen te treffen als gevolg van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder.

Geconcludeerd wordt dat met het project sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een afweging die reeds heeft plaatsgevonden ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en er zijn geen beleidsmatige of milieutechnische belemmeringen.

De gemeente is dan ook bereid om medewerking te verlenen aan het initiatief middels toepassing van een afwijkingsprocedure volgens de Wabo. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan een afwijkingsbesluit voor de omgevingsvergunning verleend worden.