

Uitwerkingsplan

Nassaulaan

Definitief

Gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Grontmij Nederland B.V.
Eindhoven, 28 juli 2012

Verantwoording

Titel : Uitwerkingsplan
Subtitel : Nassaulaan
Projectnummer : 314435
Referentienummer : 314435.ehv.R001
Revisie : 2
Datum : 28 juli 2012

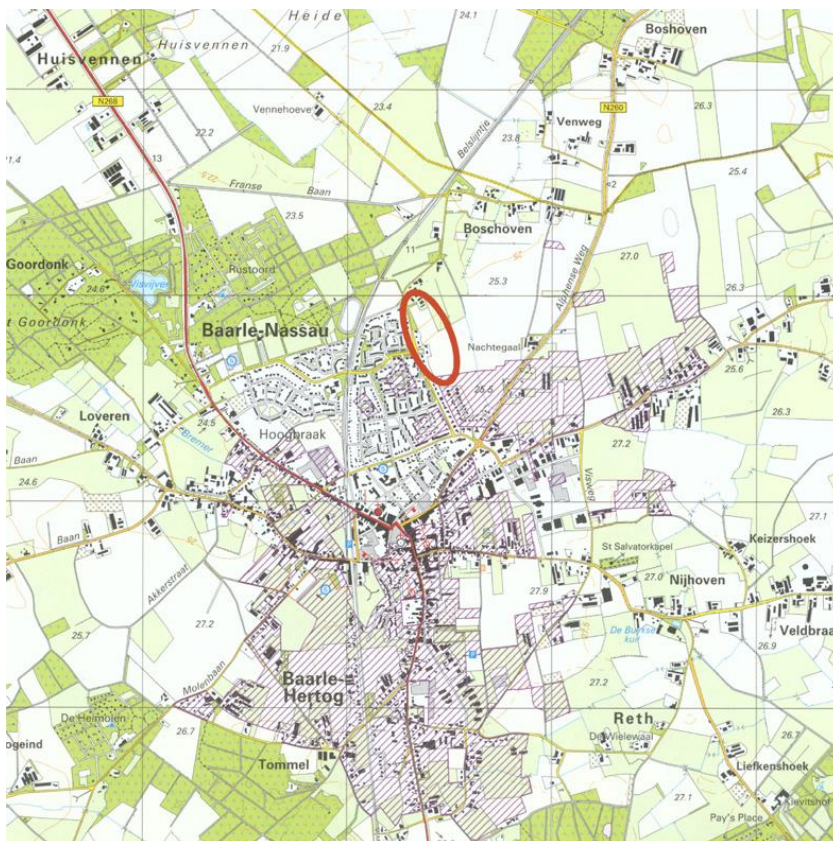
Auteur(s) : ing. A.C. Wattel, ir. J. Toncman
E-mail adres : joop.toncman@grontmij.nl
Gecontroleerd door : ir. J. Toncman
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : M.G.M. Drosten
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
2	Uitwerkingsplan.....	6
2.1	Bestemming Woongebied - Uit te werken	6
2.2	Regels	6
2.2.1	Artikel 4 Wonen.....	7
2.2.2	Artikel 5 Verkeer	7
2.3	Verbeelding	9
3	Procedure.....	10
3.1	Vaststelling.....	10
3.2	Beroep.....	10

1 Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan “Nassaulaan” zoals onherroepelijk vastgesteld d.d. 14 september 2011 is woningbouw aan de Nassaulaan te Baarle-Nassau mogelijk gemaakt. Verwezen wordt naar figuur 1.1. Het plan is in twee fasen verdeeld. De eerste fase betreft 21 woonkavels gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied. De tweede fase betreft maximaal 4 kavels en kan pas ontwikkeld worden na het vervallen van de milieuvergunning van een varkenshouderij aan Boschoven 4. Verwezen wordt naar figuur 1.2, waarin het verkavelingsplan is opgenomen.



Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Verkavelingsplan Nassaulaan

Voor deze tweede fase is een uitwerkingsverplichting opgenomen. Het vervallen van de milieuvergunning van de varkenshouderij heeft inmiddels plaatsgevonden waardoor gebruik kan worden gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid. Het voorliggende uitwerkingsplan omvat het juridisch-planologische kader voor de bouw van 4 woningen aan het noordoostelijke deel van de Nassaulaan te Baarle-Nassau. De twee noordelijke woningen betreffen Ruimte voor Ruimte kavels. Deze twee kavels komen voort uit de sloop van stallen aan de Boschoven 4. Hier komt 1,2 titel uit voort. De resterende 0,8 titel is verkregen via de Ruimte voor Ruimte CV en correspondeert met het dossiernummer zoals opgenomen in onderstaande tabel.

AANVRAAGNUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M ²	TOEGEKENDE SLOOP M ²
4532098	115001620	1.612	800
Totaal ingebrachte m ² sloop			800

De twee zuidelijke woningen betreffen reguliere woningbouwtitels van de gemeente Baarle-Nassau.

2 Uitwerkingsplan

2.1 Bestemming Woongebied - Uit te werken

In het vigerende bestemmingsplan "Nassaulaan" is een uit te werken bestemming opgenomen. Deze bestemming is voor dit uitwerkingsplan van toepassing. Dit artikel is ter toelichting hieronder opgenomen.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, straten, paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- h. nutsvoorzieningen.

6.2 Uitwerkingsregels

6.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit, nadat de milieuvergunning en bijbehorende geurcontour (aangegeven als 'milieuzone - geurzone') van het agrarische bedrijf aan Boschoven 4 is komen te vervallen, met inachtneming van de volgende algemene regels:

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 4;
- b. voor het uitwerken van de regels voor de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' gelden de regels uit artikel 5 van voorliggend bestemmingsplan, met in acht name dat ter plaatse geen woningen met plat dak zijn toegestaan;
- c. voor het uitwerken van de regels voor de bestemming " gelden de regels uit artikel 4 van voorliggend bestemmingsplan;
- d. bij de uitwerking van de bestemming 'Wonen' zullen 2 bestemmingsvlakken worden aangegeven, 1 in het noordelijke deel van het uit te werken gebied en 1 in het zuidelijke deel, met dien verstande dat het noordelijke bestemmingsvlak ruimte moet bieden aan 2 bouwpercelen waarvan de afzonderlijke oppervlakte minimaal 1.200 m² bedraagt.

6.3 Bouwregels

Zolang en voor zover de in lid 6.2.1 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mag slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking.

2.2 Regels

Voor het uitwerkingsplan gelden de regels van het vigerende bestemmingsplan "Nassaulaan". Verwezen wordt naar dat plan. In de uitwerkingsbevoegdheid is aangegeven dat artikel 4 "Verkeer" en artikel 5 "Wonen" van toepassing zijn. Deze artikelen zijn ter toelichting hieronder opgenomen.

2.2.1 Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- e. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:
de bouwhoogte:

- a. van kunstobjecten, palen en masten, inclusief voorzieningen voor de verkeersbegeleiding bedraagt maximaal 9 m;
- b. van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 m;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

2.2.2 Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen met daarbij behorende aan- en uitbouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, in de naar de bestemming 'Verkeer' gerichte grens van het bouwvlak of tot maximaal 2 m daarachter;
- b. per bouwvlak mag niet meer dan één aantal hoofdgebouw worden gebouwd, met in acht name van de volgende regels:
 1. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9,5 m;
 3. de dakhelling bedraagt minimaal 30 °;
 4. de dakhelling bedraagt maximaal 60 °;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' zijn ook hoofdgebouwen met een plat dak toegestaan, met in acht name van de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt minimaal 3,5 m
 - 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m;
 - 3. het oppervlak van de tweede bouwlaag bedraagt minimaal 40 % en maximaal 80 % van de oppervlakte van de eerste bouwlaag.
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw met daarbij behorende aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 240 m²;
- e. het hoofdgebouw mag volledig worden onderkelderd, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 4 m onder peil bedraagt;
- f. de afstand tussen de bouwperceelsgrens en het hoofdgebouw bedraagt minimaal 5 meter.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend minimaal 5 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 75 m²;
- c. bijgebouwen dienen minimaal 5 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrens worden gesitueerd;
- d. bijgebouwen kunnen worden gebouwd met een kap of een plat dak, met dien verstande dat een kap alleen kan worden toegepast als het hoofdgebouw ook is voorzien van een kap;
- e. voor bijgebouwen met een kap gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,5 m;
 - 3. de dakhelling is gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- f. voor bijgebouwen met een plat dak gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: de bouwhoogte:

- a. van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 1 meter;
- b. van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 2 meter;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel, bedraagt maximaal 4 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt ten minste 12,5 m²;
- c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

5.4.2 Aan huis verbonden beroep

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 35 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

2.3 Verbeelding

Onderhavig uitwerkingsplan mondt uit in een verbeelding. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

3 Procedure

3.1 Vaststelling

Het ontwerp-uitwerkingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen uitsluitend belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de uitwerking. De terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan heeft plaatsgevonden van p.m. tot en met p.m..

3.2 Beroep

Na vaststelling van het uitwerkingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter uitsluitend beroep open voor belanghebbenden, die of eerder een zienswijze hebben ingediend dan wel die tegen onderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld bezwaar hebben.