

Bouwkavel voor bedrijfswoning met bedrijfsruimte



BAARLE-NASSAU | Smederijstraat

vraagprijs € 313.500 k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Perceeloppervlakte: 1.100 m²

- ✓ Royaal bouwka­vel van circa 1.100 m².
- ✓ Mogelijkheid voor het realiseren van één vrijstaande bedrijfswoning met bedrijfsruimte van ten minste 200 m².
- ✓ Gelegen aan de rand van het industrieterrein van Baarle-Nassau.



Algemeen

Start op dit perceel uw droom voor het bouwen van een bedrijfswoning met bedrijfsruimte?

Mooi gelegen bouwka­vel voor het realiseren van een vrijstaande bedrijfswoning met vrijstaande bedrijfsruimte met een oppervlakte van 1.100 m².

De bouwka­vel is gelegen op de hoek van de Kapelstraat en de Smederijstraat aan de rand van het industrieterrein van Baarle-Nassau.

Wat mag u hier bouwen?

- Kleinschalige bedrijven in de categorie 1 en 2;
- bedrijfswoning met bedrijfsruimte van ten minst 200 m²



Algemeen

Bodemonderzoek

Op het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies aanbevelingen van dit rapport zijn opgenomen in de brochure. Het complete rapport kan opgevraagd worden bij de makelaar.

Bijkomende kosten:

Alle overige bijkomende kosten zoals leges, overdrachtsbelasting, notariskosten, kadastrale kosten en de kosten van de huisaansluitingen voor energie, water en riolering komen voor rekening van de koper.

Bodemonderzoek

AGEL adviseurs

D01 Verkennend Bodemonderzoek
Kapelstraat-Smederijstraat
Baarle-Nassau

20140293
April, 2015
blad 15

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium en zink aangetoond.
- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling.
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.

Aanbevelingen en opmerkingen

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. De grond afkomstig van de onderzoekslocatie heeft een kwaliteit die indicatief voldoet aan de Achtergrondwaarde 2000 en daarmee in principe (milieuhygiënisch gezien) geschikt is voor de functie moes-/volkstuinten, landbouw & natuur. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkering noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

Onderzoek Archeologie

7. Conclusies, waardestelling en advies

Conclusies

Op basis van het proefsleuvenonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied bevindt zich landschappelijk gezien op een relatief vlak gelegen dekzandplateau, dat is afgedekt door een vrij dik akkerdek. De ondergrond bestaat uit fijn licht lemig dekzand.
- Binnen de grenzen van het plangebied zijn weinig archeologische sporen aangetroffen. De archeologische sporen beperken zich tot twee paalgaten die mogelijk te dateren zijn in de ijzertijd.
- Tussen het afdekkende plaggendeek (enkeerdgrond) en het aangelegde (sporen)vlak ligt een vuilgeelgrijze laag, waarin scherven aardewerk uit zowel de (Late) Bronstijd, de IJzertijd, als de Romeinse tijd tot Middeleeuwen zijn aangetroffen; met de nadruk op de Voeg- en Midden-IJzertijd. Deze laag is als akkerpakket geïnterpreteerd. De akkerlaag kan op basis van het pollenbeeld uit het onderzoek van Hakvoort (2014) in de (Volle) Middeleeuwen geplaatst worden. De gedraaide aardewerk scherf past binnen dit beeld.

Waardestelling

Tijdens het veldonderzoek zijn in het noorden van het plangebied naast natuurlijke fenomenen als boomvallen, slechts twee antropogene sporen aangetroffen in vorm van paalgaten. Daarnaast is een (reeds bekende) akkerlaag uit de Volle Middeleeuwen aangetroffen, die onder andere ijzertijd aardewerk bevat. Deze laag is eerder al aangetroffen en onderzocht tijdens een proefsleuvenonderzoek aan de Kapelstraat/Visweg (Hakvoort 2014).

De waardestelling zoals voorgeschreven in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.3) gebeurt op drie niveaus: belevingswaarde, fysieke kwaliteit en inhoudelijke kwaliteit (tabel 3). De eerste is niet van toepassing, omdat de vindplaats niet bovengronds zichtbaar is. Alleen de laatste twee niveaus zijn op dit onderzoek van toepassing. De fysieke kwaliteit is gebaseerd op de conservering en gaafheid van de aangetroffen archeologische resten. De conservering geeft aan in hoeverre de resten behouden zijn, de gaafheid in hoeverre de vindplaats nog compleet is. De beoordeling is voor zowel gaafheid als conservering: drie punten voor hoge, twee punten voor middelhoge en één punt voor lage kwaliteit.

Op het selectie criterium 'gaafheid' scoort de vindplaats laag. Weliswaar is de oorspronkelijke bodem opbouw vrijwel intact, er is maar een beperkt aantal archeologische sporen gevonden. Ook is niet duidelijk geworden of de betreffende paalgaten tot een structuur behoren.

De fysieke kwaliteit van de aangetroffen grondsporen is af te meten aan de mate van conservering van de grondsporen zelf en aan de hierin aangetroffen vondsten en botanische resten. De conservering van de grondsporen op zichzelf staand is goed. De grondsporen reiken echter niet dieper dan ca. 8 centimeter. Bij het aanleggen van de sporenvlakken is relatief veel aardewerk aangetroffen. Organische resten, zoals archeozoologische en paleo-botanische resten, zijn niet aangetroffen. De conservering van de sporen wordt middelhoog gewaardeerd. Het afdekkende plaggendeek heeft ervoor gezorgd dat de onderliggende archeologisch niveaus beschermt zijn tegen moderne verstoringen, zoals het ploegen van het land. Tijdens het gebruik en het ploegen van de onderliggende akkerlaag tijdens de (Volle) Middeleeuwen kunnen daarentegen sporen uit eerdere perioden afgetopt zijn. Ook is het mogelijk dat deze landbouwactiviteiten (ondiepe) sporen hebben doen verdwijnen.

De waardering van beide fysieke kwaliteitscriteria is in totaal 3 van de 9 mogelijke punten.

De aangetroffen resten worden vervolgens getoetst op inhoudelijke kwaliteit. Het gaat hierbij om de zeldzaamheidswaarde, de informatiewaarde, ensemblewaarde (of contextwaarde) en de representativiteit. Ook hier geldt: drie punten voor een hoge, twee punten voor een middelhoge en één punt voor een lage beoordeling.

Voor dit onderzoek geldt een lage waardering voor alle vier de beoordelingspunten ten behoeve van de inhoudelijke kwaliteit, resulterend in een lage score: in totaal 4 van de 12 mogelijke punten. In de nabije omgeving zijn goed geconserveerde en grotere aantallen sporen aangetroffen, welke van uiteenlopende aard en ouderdom zijn (zie hoofdstuk 2, Archeologisch vooronderzoek). Hoewel de bodemopbouw vergelijkbaar is met de andere onderzoeken; en het vondstmateriaal vergelijkbaar is met het onderzoek van bijvoorbeeld Hakvoort (2014), scoort dit onderzoek laag, vanwege het feit dat inter-site analyse nauwelijks informatie op kan leveren: behalve dat het een zo goed als lege zone betreft tussen zones met (ijzertijd) sporen bij Van der Veken 2012 & Hakvoort 2014.

Tabel 3: Waardestelling volgens Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (versie 3.3).

Waarden	Criteria	Scores		
		Hoog	Midden	Laag
Beleving	Schoonheid	Wordt niet gescoord		
	Herinneringswaarde	Wordt niet gescoord		
Fysieke kwaliteit	Gaafheid			1
	Conservering		2	
Inhoudelijke kwaliteit	Zeldzaamheid			1
	Informatiewaarde			1
	Ensemblewaarde			1
	Representativiteit			1

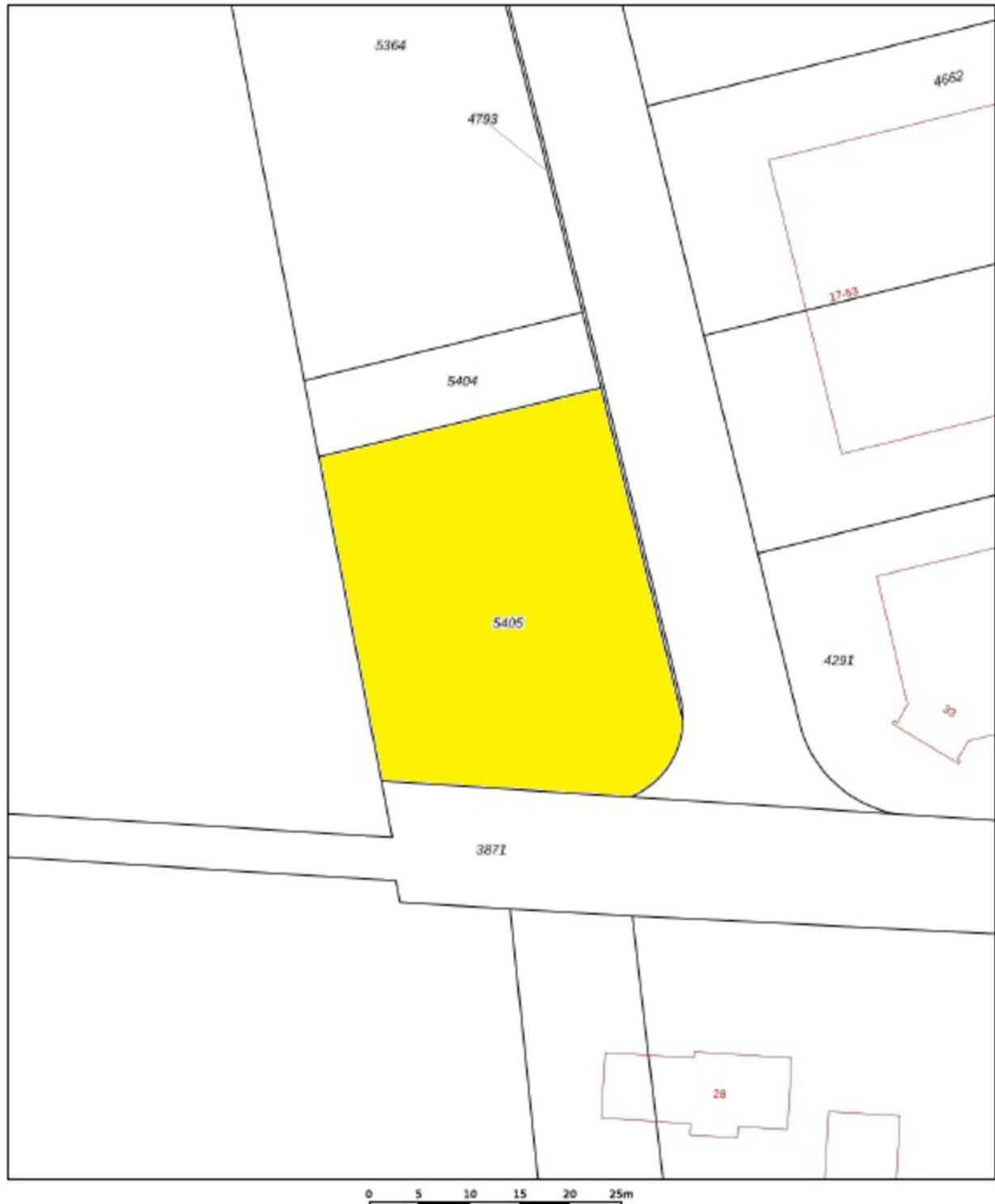
Selectieadvies

Het archeologische niveau in het plangebied is goed bewaard gebleven, getuige de aanwezige natuurlijke en antropogene grondsporen onder de afdekkende akkerlaag. Het beperkt aantal sporen dat is aangetroffen in combinatie met de lage score voor de vindplaats bij de waardestelling, geeft geen reden voor een archeologisch vervolgtraject. Wij zijn van mening dat de akkerlaag die in het plangebied is aangetroffen voldoende is onderzocht bij eerder onderzoek. Hier hoeft geen nader veldonderzoek aan plaats te vinden. Wij adviseren dat het terrein daarom kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling met dien verstande dat de uitvoerder van de grondwerkzaamheden volgens de Monumentenwet verplicht is om eventuele vondsten te melden bij de bevoegde overheid, in deze de gemeente Baarle-Nassau.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Smederijstraat



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Baarle-Nassau

C

5405

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

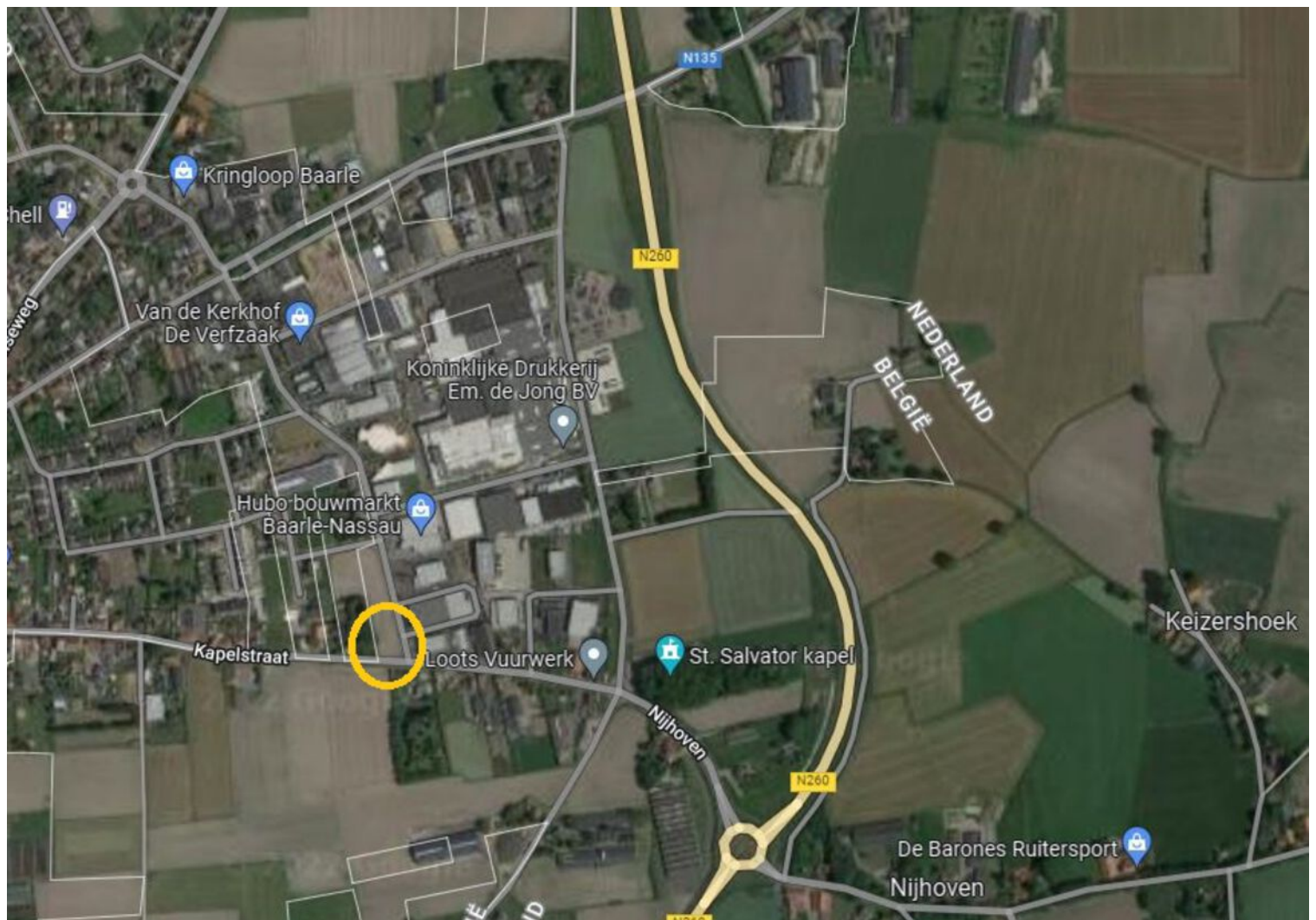


Centrale ligging

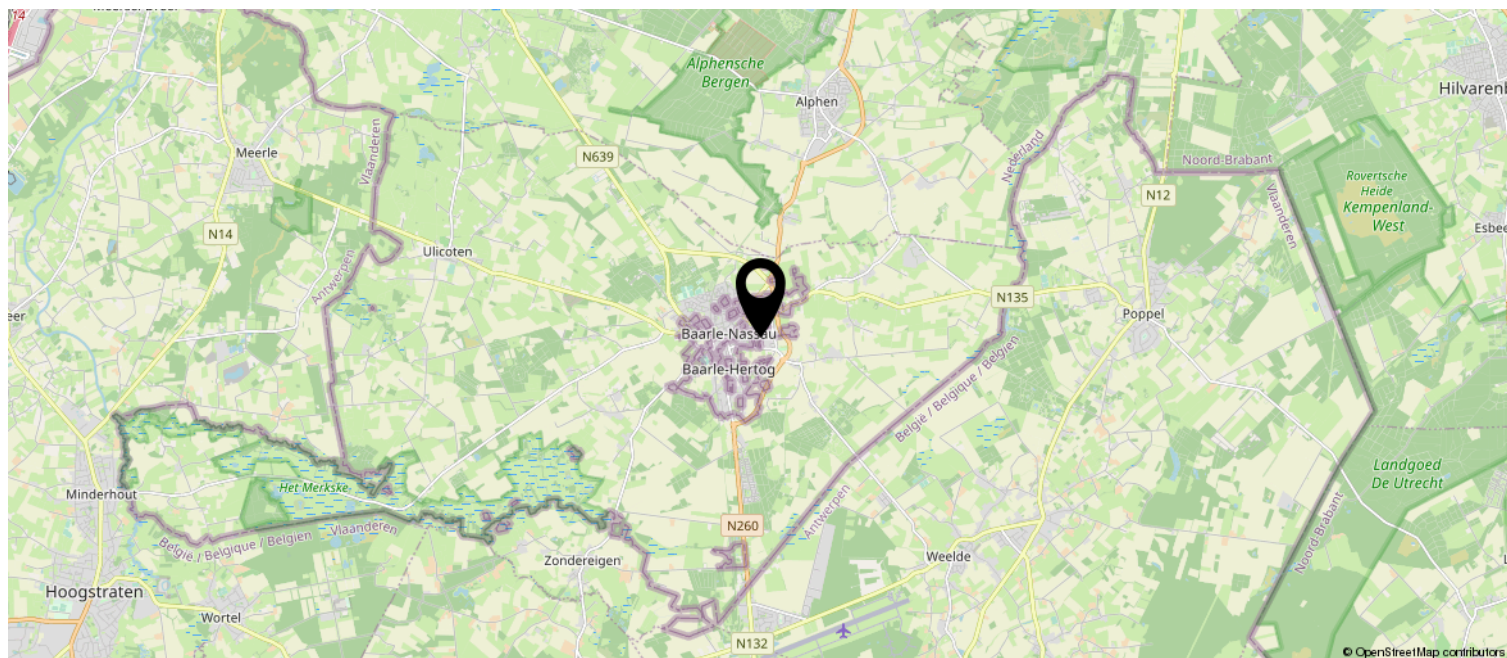
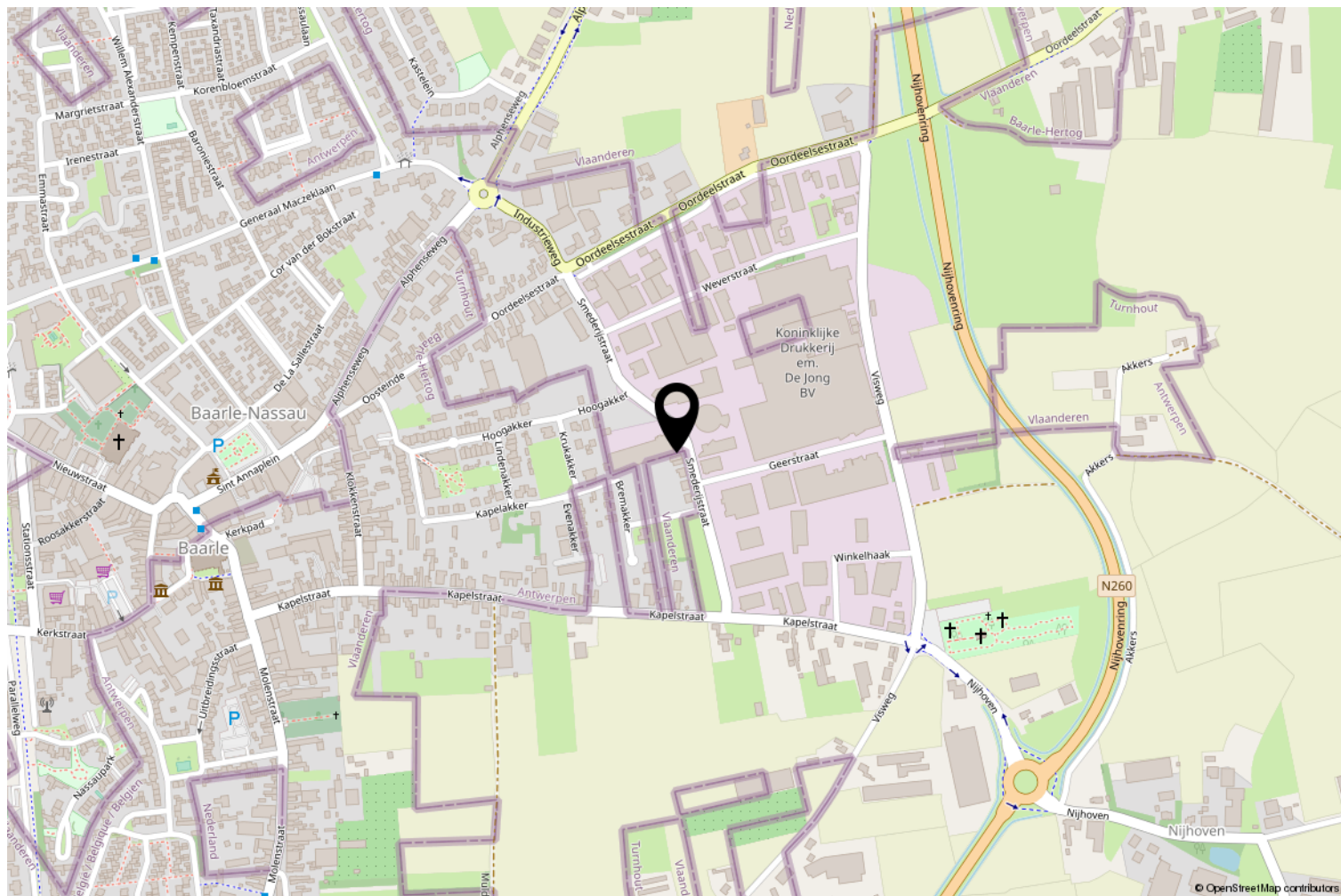
Deze kavel is ideaal gelegen en ligt aan de rand van het industrieterrein van Baarle-Nassau met een vrij uitzicht aan de voorzijde. Binnen enkele minuten bent u in het centrum van Baarle-Nassau/Hertog.

De uitvalswegen zoals de N260 richting Tilburg, Breda en de Turnhout (B) zijn op korte afstand. In de directe omgeving zijn diverse bedrijven gevestigd.

De gemeente Baarle-Nassau vormt samen met de Belgische gemeente Baarle-Hertog het Kempense dorp Baarle. Het grondgebied van beide gemeenten loopt met name in de kern van Baarle flink door elkaar. Er zijn 22 exclaves van Baarle-Hertog in Baarle-Nassau en acht exclaves van Baarle-Nassau in Baarle-Hertog. Een aantal van deze Nederlandse exclaves vormt weer enclaves binnen de Belgische enclaves in Nederland. De gemeente Baarle-Nassau bestaat uit Baarle-Nassau, Castelé en Ulicoten.



Locatie op de kaart







Bestemmingsplan

Bestemmingsplan:

De bouwkvael is gelegen binnen het bestemmingsplan Kapelstraat – Smedijstraat, Baarle-Nassau, vastgesteld op 19 oktober 2016. En heeft per heden de bestemming:

- Enkelbestemming Bedrijventerrein met functieaanduiding bedrijfswoning. Deels met functieaanduiding "bedrijf van categorie 1".

Bebouwingsvoorschriften

Op de bouwkvael kunt u een bedrijfswoning met bijgebouw realiseren die voldoet aan al uw wensen en eisen. Daarbij dient u zich wel te houden aan de voorschriften die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Een uittreksel van het bestemmingsplan treft u in de brochure aan. Wij raden u aan dit geheel door te nemen en bij vragen contact op te nemen met de makelaar of zelf een adviseur in te schakelen die u hierin kan begeleiden.



Kapelstraat - Smederijstraat, Baarle-Nassau

Bestemmingsplan - Gemeente Baarle-Nassau

meer kenmerken ▾

vastgesteld 19-10-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij toelichting

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

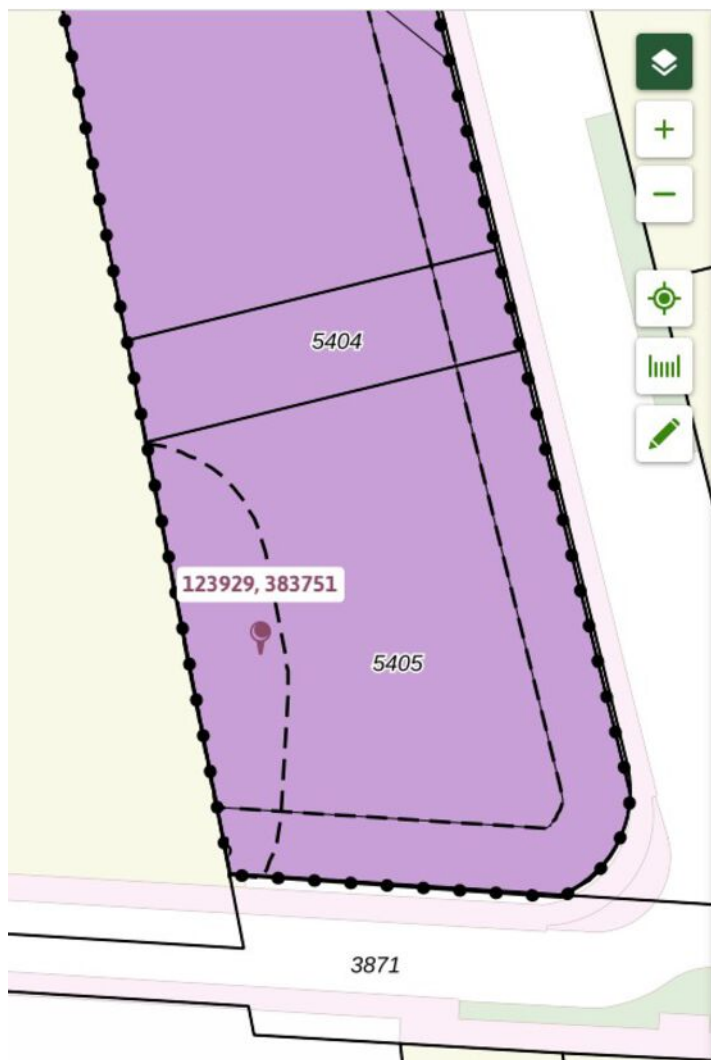
☒ **Bedrijventerrein** >

Bouwvlakken (1)

☐ **bouwvlak** >

Funcctieaanduidingen (1)

☐ **bedrijfswoning** >



Kapelstraat - Smederijstraat, Baarle-Nassau

Bestemmingsplan - Gemeente Baarle-Nassau

meer kenmerken ▾

vastgesteld 19-10-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

☒ **Bedrijventerrein** >

Bouwvlakken (1)

☐ **bouwvlak** >

Funcctieaanduidingen (2)

☐ **bedrijfswoning** >

☐ **bedrijf van categorie 1** >

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Kapelstraat – Smederijstraat, Baarle-Nassau” met identificatienummer NL.IMRO.0744.BSPkapelsmederij-d001 van de gemeente Baarle-Nassau;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.6 bedrijf aan huis

het door een bewoner van een woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een klompenmakerij of een cateringbedrijf. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.7 bedrijfsvloeroppervlak

Alle inpandige ruimte(n) die voor de individuele bedrijfsuitvoering benodigd is. Met andere woorden betreft dit de totale bedrijfsruimte, inclusief de niet direct met de hoofdactiviteit verband houdende ruimten zoals kantines, toiletten, kantoor, magazijn, etc.;

1.8 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.9 bebouwing

eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.17 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.24 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.25 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.26 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.27 kunstwerken

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.28 lijst van bedrijfsactiviteiten

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in de bijlage behorende bij deze regels;

1.29 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.30 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.31 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.32 overkapping

een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie (zijnde een plat dak). Indien een overkapping aangebouwd is aan een gebouw mag een overkapping maximaal 2 niet eigen wanden hebben. Eigen wanden zijn dan niet toegestaan. Indien een overkapping niet is aangebouwd aan een gebouw mag een overkapping maximaal 1 eigen wand hebben;

1.33 peil

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: het hoogste punt van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.34 perifere detailhandel

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling;

1.35 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.36 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen, zoals het exploiteren van een seksclub, priv  huis, raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie, en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostituee en klant;

1.37 raamprostitutie

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie);

1.38 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 sekswinkel

de voor het publiek toegankelijke, (besloten) ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

1.40 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken tot prostitutie;

1.41 voorzieningen van algemeen nut

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.42 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlakte water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.43 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.44 zelfstandig kantoor

een kantoor waarbij de kantoorruimte meer dan 50% deel uitmaakt van de bedrijfsvloeroppervlakte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage 1 opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorie 1 en 2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1', uitsluitend bedrijvigheid tot en met categorie 1 als opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken;
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. in- en uitritten;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. wegen, straten en paden;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Parkeervoorzieningen

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden conform de bestemming 'Bedrijventerrein' is alleen toegestaan wanneer voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de in artikel 3.1.1 genoemde doeleinden wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. in totaal zijn maximaal drie bouwpercelen toegestaan;
- b. per bedrijf dient het bouwperceel minimaal 1.000 m² te bedragen.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwperceel mag voor 50% worden bebouwd met bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat per bouwperceel minimaal 200 m² aan bedrijfsgebouwen wordt opgericht;
- c. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
- d. de voorgevel dient naar de straatzijde te zijn georiënteerd;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is tevens één bedrijfswoning toegestaan;
- b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gerealiseerd worden. Bedrijfswoningen dienen daarbij minimaal 3 meter uit de perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- e. de inhoud bedraagt maximaal 750 m³.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de bovenkant van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, met dien verstande dat de minimale afstand tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw 1,5 meter dient te bedragen. Doortrekken van het schuine dak van het hoofdgebouw over het aangebouwde bijbehorende bouwwerk met eenzelfde dakhelling is toegestaan. Dan geldt de feitelijke goothoogte van het hoofdgebouw als de maximale bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- e. de minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan weerszijden minimaal 3 meter;
- g. in afwijking onder f. mag aan één zijde het bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens worden gerealiseerd;
- h. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 60 m².

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt aan de wegzijde van de aangegeven bouwgrens maximaal 2,5 meter en aan de andere zijde maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van een terreinafscheiding bedraagt maximaal 2,5 meter, voor zover deze gelegen zijn achter de voorgevellijn. Voor de voorgevel bedraagt de bouwhoogte van een terreinafscheiding maximaal 1 meter.

3.3 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. parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de brandveiligheid;

- f. de sociale veiligheid; en
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bebouwingspercentage bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub b ten behoeve van het vergroten van het bebouwingspercentage binnen het bouwperceel naar 75% onder voorwaarden dat:

- a. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen grond (in kelders, op het terrein zelf dan wel op de verdieping);
- b. de brandveiligheid van het terrein is gegarandeerd;
- c. opslag alleen op eigen terrein is toegestaan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het gebruik van de bouwwerken voor wonen, uitgezonderd de bedrijfswoning met bijbehorend bouwwerk;
- b. als staanplaats voor onderkomens, behoudens voor ten hoogste één onderkomen per woning, mits dit achter de woning wordt geplaatst en niet voor bewoning wordt gebruikt;
- c. als staanplaats voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
- d. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in het kader van de bedrijfsuitoefening van de toegelaten bedrijven;
- e. voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van goederen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in het kader van de bedrijfsuitoefening van de toegelaten bedrijven en dit niet plaatsvindt aan de wegzijde van de op de verbeelding aangegeven bouwgrens, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in het kader van de bedrijfsuitoefening van de toegelaten bedrijven;
- f. detailhandel, uitgezonderd artikel 3.1.1 sub c;
- g. inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer;
- h. recreatie-inrichtingen;
- i. seksinrichtingen;
- j. straatprostitutie;
- k. escort-bedrijven;
- l. coffeeshops;
- m. bedrijfsverzamelgebouwen;
- n. de vestiging van zelfstandige kantoren;
- o. de opslag van vuurwerk.

3.6 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

3.6.1 Categorie bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' het gebruik wijzigen naar bedrijfsactiviteiten in categorie 2 zoals toegestaan in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten niet leidt tot onevenredige milieuhinder ten opzichte van omwonenden;
- b. de wijziging niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

- c. de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' op de verbeelding wordt verwijderd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltel regel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

5.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
- bij het berekenen van de volgens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

5.2 Ondergeschikte bouwdelen

5.2.1 Overige ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

5.2.2 Dakkapellen

Voor dakkapellen geldt dat wanneer deze niet meer dan 2/3 van het dakvlak beslaan de bouwhoogte van de dakkapel niet als goothoogte wordt aangemerkt.

5.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

5.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 5.3.1 en 5.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikel 3 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat voorzieningen van algemeen nut, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw maximaal 50 m³ bedraagt;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een gebouw wordt gebouwd ten behoeve van het houden van dieren of het kweken van planten, zoals een volière of een groentekas, mits:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw maximaal 10 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van een gebouw maximaal 4,50 m bedraagt;
 - 3. achter de bebouwingsgrens wordt gebouwd;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 6 meter mits de gebruiksfunctie op de aanliggende percelen niet wordt beperkt en de belangen van derden niet worden geschaad.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 10% van de toegestane maatvoering mag bedragen, mits het wijzigen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het oprichten van transformatorgebouwen, gemaalgebouwen en andere gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut met een inhoud van ten hoogste 35 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter, welke in het kader van de voorzieningen van algemeen nut nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;
- c. de Lijst van bedrijven te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

Artikel 9 Overige regels

Overtreding van het bepaalde in artikel 7 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Kapelstraat – Smederijstraat, Baarle-Nassau".

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

**“Kapelstraat – Smederijstraat,
Baarle-Nassau”**

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

“Kapelstraat – Smederijstraat, Baarle-Nassau”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

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

d.d. : 24 november 2016

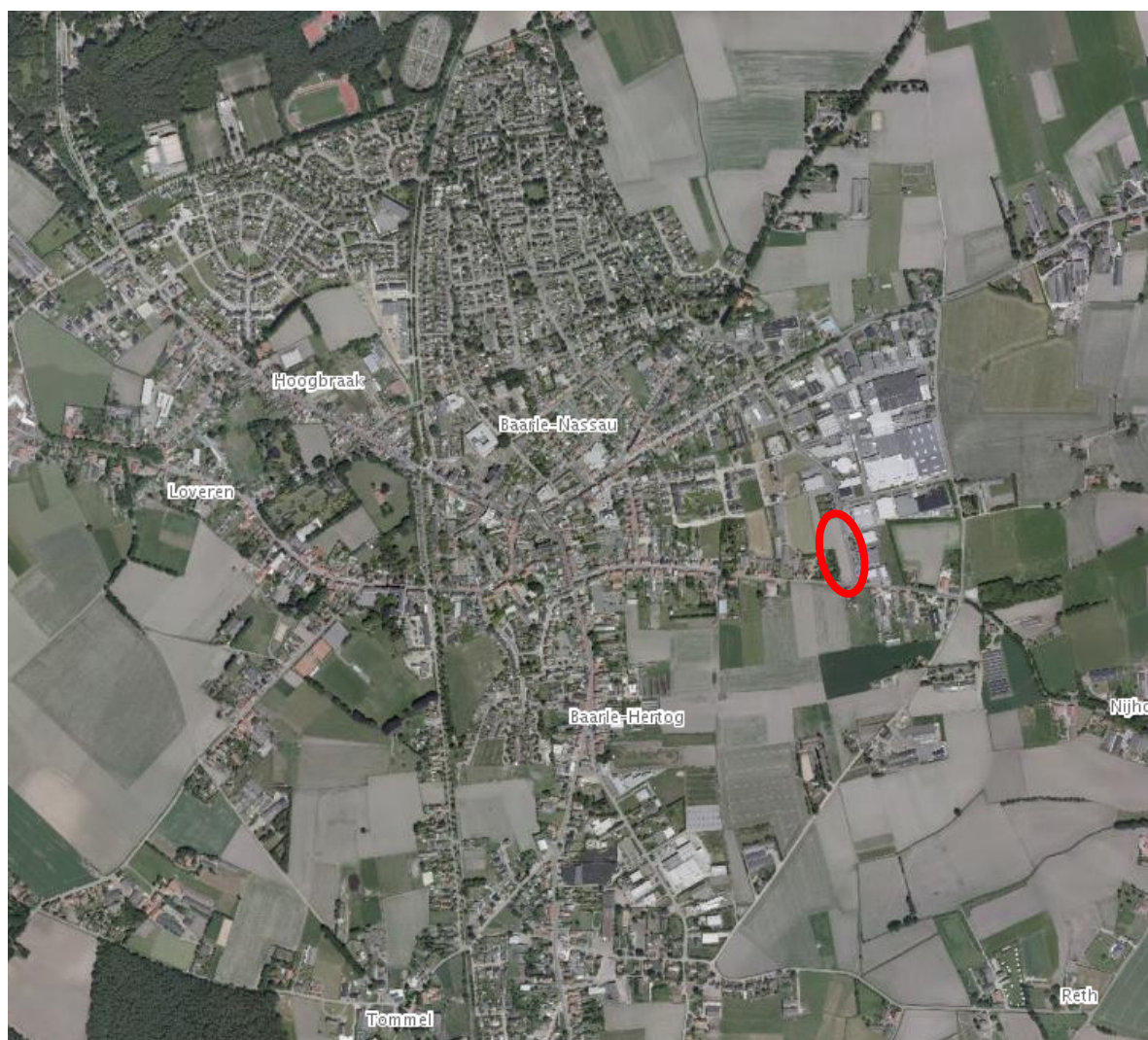
Projectleider:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Collegiale toets:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	9
1.1	Inleiding.....	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	9
1.3	Vigerend juridisch-planologisch kader.....	9
1.4	Leeswijzer	10
2	GEBIEDSBESCHRIJVING EN PLANBESCHRIJVING	11
2.1	Inleiding.....	11
2.2	Gebiedsbeschrijving	11
2.2.1	Omgeving	11
2.2.2	Plangebied.....	12
2.3	Planbeschrijving.....	13
2.3.1	Uitgangspunten.....	13
2.3.2	Beeldkwaliteit	13
2.3.3	Verkeer en parkeren	17
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	19
3.1	Inleiding.....	19
3.2	Nationaal beleid	19
3.3	Provinciaal beleid.....	23
3.4	Gemeentelijk beleid	27
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	29
4.1	Inleiding.....	29
4.2	Bodem.....	29
4.3	Waterhuishouding.....	30
4.4	Cultuurhistorie.....	33
4.5	Archeologie	33
4.6	Flora en fauna.....	34
4.7	Akoestiek wegverkeerslawaaï	36
4.8	Bedrijven en milieuzonering.....	37
4.9	Geurhinder	38
4.10	Externe veiligheid	40
4.11	Kabels en leidingen	44
4.12	Luchtkwaliteit	46
4.13	Toetsing Besluit m.e.r.	48
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	51
5.1	Algemene opzet.....	51
5.2	Opbouw van het bestemmingsplan	51
5.3	Bestemmingsplanregels	51
6	UITVOERBAARHEID	55
6.1	Inleiding.....	55
6.2	Economische uitvoerbaarheid	55
6.3	Handhaving.....	56
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

Bijlagen



Ligging van het plangebied ten opzichte van de dorpskern van Baarle-Nassau



1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

Wouters Advies Makelaardij coördineert het voornemen van de familie Verheyen om te komen tot de ontwikkeling van drie bedrijfspercelen op de hoek Kapelstraat – Smederijstraat in Baarle-Nassau. Het perceel heeft momenteel een agrarisch gebruik en is volledig onbebouwd.

Op elk perceel wordt het mogelijk gemaakt om een bedrijf in maximaal categorie 2 met een bedrijfswoning te realiseren. Hiermee wordt een overgangszone gecreëerd tussen het bedrijventerrein aan de oostzijde en de woningen (woonkern Baarle-Nassau) aan de westzijde. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan “Dorpen” zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 april 2012. Het plangebied heeft hierin de bestemming ‘Agrarisch’ en biedt geen bouw mogelijkheden. De gemeente heeft echter aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan en is in principe bereid hieraan mee te werken.

Teneinde de plannen voor de verkaveling ter plaatse (planologisch) mogelijk te kunnen maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan betreft deze herziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het dorp Baarle-Nassau, nabij het bedrijventerrein ‘Baarle-Nassau’, dat ook deels op Belgisch grondgebied is gelegen.

Het plangebied omvat in totaal circa 3.600 m² aan gronden welke kadastraal bekend staan als gemeente Baarle-Nassau, sectie C, nummer 4.292.

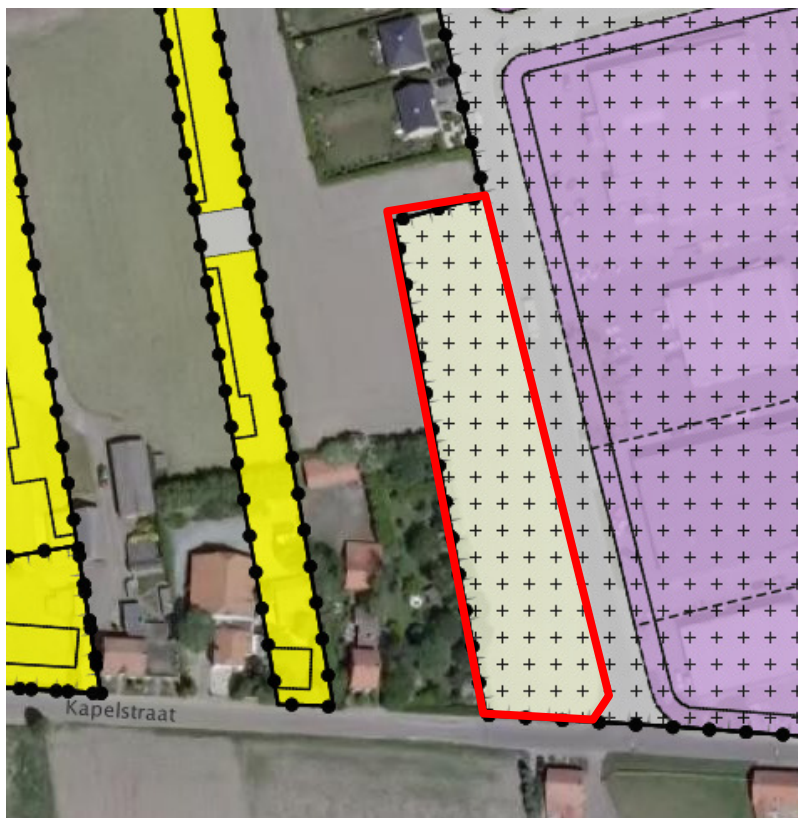
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Dorpen”, dat door de gemeenteraad van Baarle-Nassau is vastgesteld d.d. 11 april 2012. Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch’ zonder een nadere specifieke aanduiding of een bouwvlak.

Beoordeling en conclusie

Binnen de planregels van de ter plaatse geldende agrarische bestemming is het gebruiken van deze gronden en het bouwen op deze gronden, ten behoeve van bedrijfsdoeleinden niet toegestaan. Derhalve is onderhavig plan strijdig met het vigerende bestemmingsplan en is een op maat gemaakt bestemmingsplan noodzakelijk om de benodigde juridische basis te verkrijgen.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Dorpen" met weergave van het plangebied binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2014.

1.4 Leeswijzer

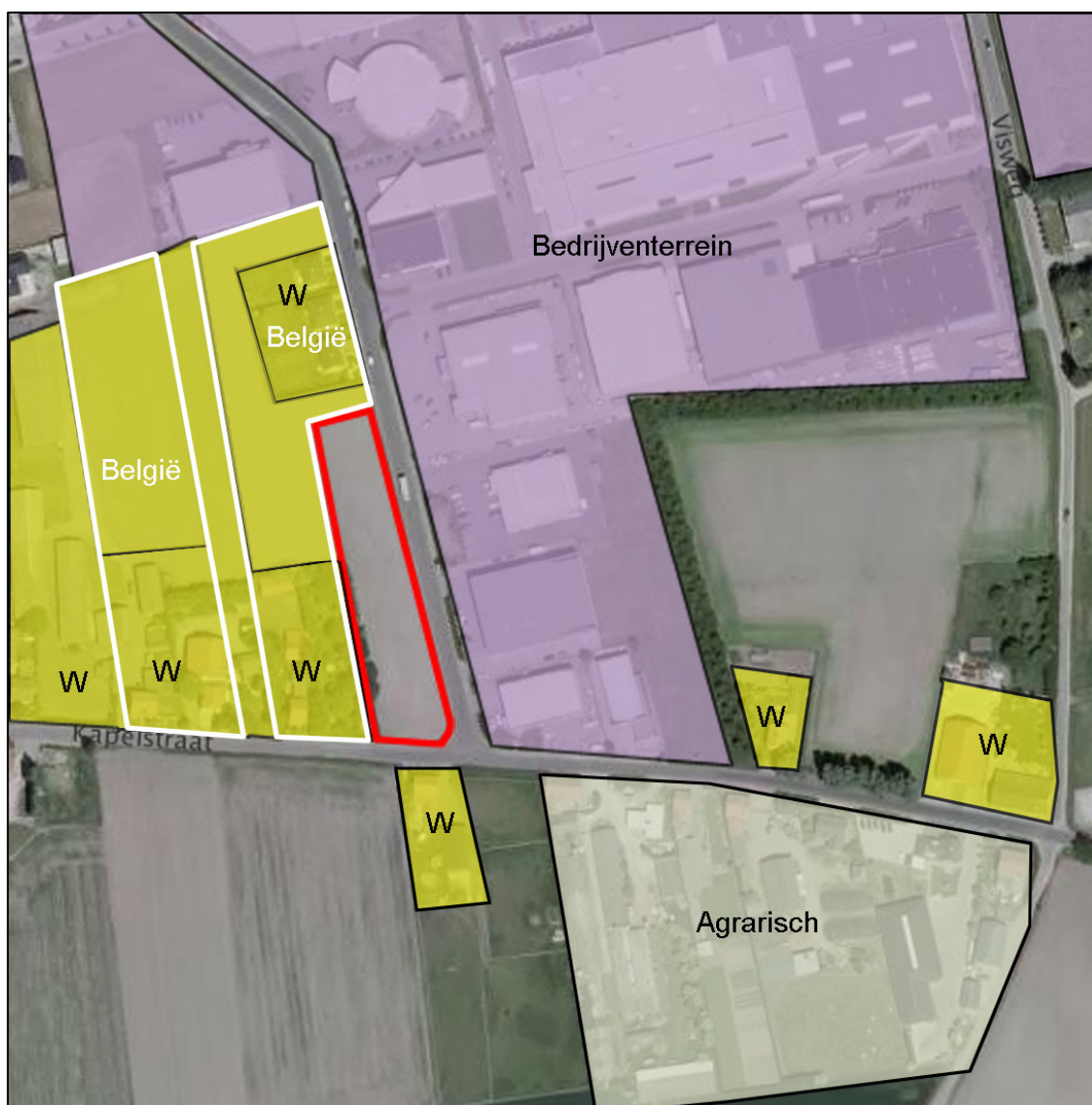
In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven en vervolgens wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk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

2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

2.2 Gebiedsbeschrijving



Functiekaart van de naaste omgeving van het plangebied

2.2.1 Omgeving

Onderhavig plangebied is zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.2 gelegen aan de oostzijde van de dorpskern van Baarle-Nassau. In de naaste omgeving is sprake van een combinatie van

functies zoals het bestaande bedrijventerrein aan de overzijde van de Smederijstraat en ten noorden van het plangebied, diverse (burger)woningen en enkele agrarische bedrijven. Daarnaast zijn enkele gronden in de directe omgeving van het plangebied gelegen op Belgisch grondgebied.

Een toetsing aan de milieuplanologische inpasbaarheid van onderhavig plan ten opzichte van de omliggende functies vindt plaats in de paragrafen 4.8 en 4.9.

2.2.2 Plangebied

Het plangebied is gesitueerd op de hoek Kapelstraat – Smederijstraat waarbij het grootste gedeelte gelegen is aan de Smederijstraat. De percelen vormen de overgang van de woonkern van Baarle-Nassau naar het bedrijventerrein dat direct ten oosten van de Smederijstraat is gelegen. Momenteel heeft het plangebied een agrarisch gebruik en is het onbebouwd.



Indicatieve stedenbouwkundige verkaveling plangebied

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Uitgangspunten

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een drietal bedrijfspercelen waar ruimte is voor bedrijfsgebouwen in combinatie met bedrijfswoningen, ter uitbreiding van het reeds bestaande bedrijventerrein. Hiermee wordt de bebouwingsstructuur aan de Kapelstraat en Smederijstraat voortgezet.

Door op onderhavige locatie te kiezen voor een woon-werk combinatie waar bedrijven tot en met maximaal categorie 2 toegestaan zijn, wordt een overgangszone gecreëerd vanuit het bestaande bedrijventerrein naar het woongebied aan de achterzijde van onderhavig plangebied.

De exacte ligging van de nieuwe perceelsgrenzen is nog niet duidelijk, en daarmee dus ook de positie van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen niet. Dit hangt af van de wens van de kopers en de typen bedrijven die zich ter plaatse gaan vestigen. Derhalve wordt in de planregels gewerkt met een ruim bouwvlak in combinatie met een bebouwingspercentage (50% van het bouwvlak) en de nodige voorwaarden ten aanzien van de bouw mogelijkheden, voor zowel de bedrijfsgebouwen (afstand tot de perceelsgrens en maximale goot- en bouwhoogten) als de woningen (maximale goot- en bouwhoogten en een maximale inhoudsmaat).

Om te waarborgen dat de te realiseren bebouwing qua uitstraling aansluit bij de bebouwing en openbare ruimte in de omgeving is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld (zie paragraaf 2.3.2) welke separaat vastgesteld wordt van onderhavig bestemmingsplan.

De combinatie van de planregels, verbeelding en de beeldkwaliteitsparagraaf geeft voldoende borging en juridische zekerheid zonder dat dit ten koste gaat van de flexibiliteit om te komen tot een verkaveling welke ter plaatse passend is en naar wens is van de kopers.

2.3.2 Beeldkwaliteit

Algemeen

De vormgeving van het plangebied dient aan te sluiten bij de omgeving en de daarbij behorende karakteristieken. Kenmerkend is dat het plangebied is gelegen in een omgeving met veelal onderling onsamenhangende bebouwing en veel vrijstaande en pandsgewijs vormgegeven panden. De woningen zijn veelal traditioneel vormgegeven en hebben een overwegend landelijk en sober karakter met een traditioneel materiaalgebruik (steen/hout) en ingetogen kleurgebruik.

Specifieke opgave voor deze locatie is de combinatie van woonbebouwing en bedrijfsbebouwing. Stedenbouwkundig is het mogelijk om de woning en bedrijfsgebouw(en) los van elkaar te situeren, wat ook architectonisch gezien tot een onderscheid mag leiden. Woning en bedrijfsgebouw kunnen echter ook als één geheel en aaneengebouwd gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat een architectonische opgave om een samenhangend geheel tussen woning en bedrijfsruimte te maken.

Hierna volgen de criteria waaraan de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte aan dienen te voldoen.

Karakteristiek Kapelstraat

De Kapelstraat kenmerkt zich door een grote diversiteit aan bebouwing bestaande uit woon- en agrarische bebouwing en ten oosten van het plangebied een bedrijventerrein. De woningen en agrarische bebouwing staan in een verspringende rooilijn en hebben een wisselende bouwhoogte, kaprichting en kleurgebruik.



Karakteristiek Smederijstraat

Tegenover het plangebied, ten oosten van de Smederijstraat, is een bedrijventerrein gesitueerd met een aantal grootschalige bedrijfspandvolumes. Ten noorden van het plangebied zijn, op Belgisch grondgebied, drie vrijstaande woningen gesitueerd. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap en zijn vormgegeven in baksteen met een antracieten pannendak.



Bebouwing

Algemeen

- Bedrijfswoningen hebben een dorps karakter/uitstraling die eigentijds of klassiek kan zijn
- Bedrijfsgebouw: flexibel

Plaatsing

- De bedrijfswoningen worden met de representatieve zijde naar de Kapelstraat en Smederijstraat geplaatst
- Plaatsing bedrijfsbebouwing achter de voorgevel van de bedrijfswoning zodanig dat de woning het dominante gebouw op de kavel is
- De bebouwing op de kavel evenwijdig plaatsen aan, of haaks op, de Smederijstraat en de zijdelingse perceelsgrenzen
- De afstand van de gevels van de (bedrijfs)woning en het bedrijfsgebouw tot de perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 meter. Met deze positionering wordt voorkomen dat er (hoge) blinde gevels gerealiseerd worden in de perceelsgrens

Massa en hoofdvorm (woning en bedrijfsgebouw)

- Bedrijfswoning: maximaal twee bouwlagen met kap (traditionele kapvorm)
- Bedrijfsgebouw: de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Zowel een kap als plat afgedekt zijn toegestaan
- Nokrichting haaks op of evenwijdig aan de Smederijstraat
- Bouwvolumes hebben een eenvoudige hoofdvorm
- Samengestelde of op elkaar afgestemde volumes
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte. Aan de Kapelstraat dient een representatieve gevel van het bedrijfsgebouw de straat te begeleiden. Dit wordt versterkt door gevelopeningen en een geleding in de bouwmasa aan te brengen die meer aansluit bij de korrelmaat van de woningen aan de Kapelstraat
- Het bedrijfsgebouw wordt voorzien van een overheaddeur. Wel is het wenselijk meerdere gevelopeningen te maken
- Hoofdentree woning in de voor- of zijgevel
- Bij aangrenzende percelen geen repeterend beeld van bebouwing, het moet een gevarieerd bebouwingsbeeld opleveren

Detailering

- De detailering van de bebouwing is doelmatig en sober (onderstreept dorpse en landelijke karakter) maar wel zorgvuldig
- Bij de woningen zijn verrijkingen als dakkapellen en erkers toegestaan

Materiaalgebruik woning

- De woningen worden (grotendeels) gerealiseerd in een gebakken steen. Op ondergeschikte wijze kunnen onderdelen van de gevel - bij wijze van accent - worden uitgevoerd in bijvoorbeeld hout, een andere kleur steen, keimwerk en/of stucwerk
- Dak bestaat uit keramische pannen (bij voorkeur niet geglazuurd), natuur leien of riet (geen kunstriet)
- Kozijnen in hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profilering)

Materiaalgebruik bedrijfsgebouw

- Bij het aaneenbouwen van woning en bedrijfsgebouw samenhang/afstemming zoeken tussen beiden
- Gevels in verschillende materialen toegestaan: baksteen/hout/staalplaat etc.

Kleurgebruik gevels woning

- Metselwerk in bruine/rode aardse tinten, bij toepassing andere materialen zoals hout zoveel mogelijk gebruik maken van materiaal-eigen kleuren of donkere tinten en/of naturel tinten
- Geen felle kleuren
- Ondergeschikte kleuraccenten zijn toegestaan

Kleurgebruik gevels bedrijfsgebouw

- Geen felle kleuren
- Kleurgebruik zodanig dat woning herkenbaar blijft als beeldbepalend op de kavel
- Voor het bedrijfsgebouw aan de zuidzijde (grenzende aan de Kapelstraat) geldt dat het metselwerk in bruine/rode aardse tinten uitgevoerd dient te worden

Kleurgebruik dak woning

- Rood/oranje/antraciet
- Materiaal-eigen kleuren

Kleurgebruik dak bedrijfsgebouw

- Op zichtvlakken van daken donkere kleurstelling (antraciet)
- Kleurgebruik zodanig dat woning herkenbaar blijft als beeldbepalend op de kavel
- Geen felle kleuren

Reclame-uitingen

- Bij de omgevingsvergunning dient een reclamevoeringsplan te worden overlegd. Reclame-uitingen zijn terughoudend

Buitenruimte

- Bij de omgevingsvergunning dient een terreininrichtingsplan te worden overlegd met hierop aangegeven verhardingen, parkeerplaatsen, inritten en erfafscheidingen
- Erfafscheidingen grenzende aan het buitengebied danwel de openbare ruimte dienen vormgegeven te worden door groene beplante erfafscheidingen eventueel gecombineerd met een hekwerk (achter de voorgevelrooilijn van de woning)
- Maximaal 2 afzonderlijke inritten per perceel
- Eventuele buitenopslag dient uit het zicht gesitueerd te worden

Duurzaamheidsaspecten

Het toepassen van zonnepanelen en –collectoren wordt gestimuleerd maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van het straatbeeld.

Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en – collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- Plaats de zonnepanelen/collectoren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte
- Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak in plaats van erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)
- Plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend

2.3.3 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Baarle-Nassau zijn in de 'Nota Parkeernormen 2011' parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW. Het plangebied is gelegen in de categorie 'rest bebouwde kom' en kan onder 'weinig stedelijk' worden geschaard.

Beoordeling

Baarle-Nassau kan worden aangemerkt als een 'weinig stedelijk gebied' volgens de gebiedscategorisering van het CROW en de 'Nota parkeernormen 2011'. Voor de onderhavige ontwikkeling kan worden uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm, als gevolg van de ligging van het plangebied aan de rand van Baarle-Nassau (overig gemeente Baarle-Nassau). In de 'Nota parkeernormen 2011' wordt reeds gerekend met een gemiddelde parkeernorm.

In het kader van onderhavig plan is sprake van bedrijfspercelen met bedrijfswoningen. Voor bedrijfsgebouwen dient een andere norm aangehouden te worden dan voor de bedrijfswoningen. Het parkeerbeleid van de gemeente maakt een onderverdeling in onder andere de categorieën 'werkgelegenheid' en 'wonen'. Voor woningen worden de onderstaande normen aangehouden:

1 Parkeerkcijfers woningen		Centrum Baarle-Nassau	Overig gemeente Baarle-Nassau
Woning > 100m ²	per woning	1,70	2,00
Woning > 60 m ² en ≤ 100m ²	per woning	1,40	1,80
Woning ≤ 60 m ²	per woning	1,25	1,50
Kamer verhuur	per kamer	0,40	0,40
Aanleunwoning, zorgwoning (zelfstandig)	per woning	0,45	0,45

Uitgaande van bedrijfswoningen met een grondoppervlak van meer dan 100 m² zijn er dus 2 parkeerplaatsen per woning nodig.

De categorie 'werkgelegenheid' is vervolgens onderverdeeld in verschillende typen, te weten;

3 Parkeerkcijfers werkgelegenheid		Centrum Baarle-Nassau	Overig gemeente Baarle-Nassau
Kantoren met baliefunctie	per 100m ² BVO	2,40	3,20
Kantoren zonder baliefunctie	per 100m ² BVO	1,60	1,95
Loods, opslag, groothandel, transportbedrijf	per 100m ² BVO	0,50	0,80
Garagebedrijf, laboratorium, werkplaats	per 100m ² BVO	1,50	2,30
Bedrijfsverzamelgebouw	per 100m ² BVO	1,25	1,25
Intensieve veehouderij/kwekerij	per arbeidsplaats	n.v.t.	0,50

Op basis van de planregels zijn zelfstandige kantoren uitgesloten, van bedrijfsverzamelgebouwen en intensieve veehouderijen of kwekerijen is eveneens geen sprake. Onderhavig bestemmingsplan laat bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Hier vallen ook garagebedrijven, laboratoria en transportbedrijven onder. Op basis hiervan kan gesteld worden dat, in het uiterste geval, er per bedrijf rekening gehouden moet worden met 2,3 parkeerplaats per 100 m² BVO.

Conclusie

De in paragraaf 2.3.2 opgenomen stedenbouwkundige opzet geldt enkel als indicatie. In het kader van onderhavig plan is derhalve nog niet bekend wat de omvang van de verschillende bouwpercelen en dus ook van de verschillende bedrijfsgebouwen zal worden. Tevens zou er ook sprake kunnen zijn van bijvoorbeeld een andere bedrijfssoort welke valt onder de bovengenoemde categorie voor loods, opslag groothandel of transportbedrijf. In dat geval geldt een lagere norm. In de planregels is met de opname van artikel 3.1.2 de juridische waarborging opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn. Bij de definitieve uitwerking van de perceelsindeling en bebouwingsopzet zal rekening gehouden moeten worden met de voor dat betreffende bedrijf geldende parkeernorm.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Baarle-Nassau heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

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:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. 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 voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft het inbrengen van flexibiliteit in de verkavelingsmogelijkheden op de nog onbenutte ruimte in het plangebied. Daarbij is sprake van de toevoeging van maximaal één nieuwe woning ten opzichte van de vigerende planologische situatie. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit ruimtelijke ordening en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, 2012

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 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 van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- 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, bv. 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 is, los van de 'ladder duurzame verstedelijking', nog een regel uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringengebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringengebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter +NAP voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

Ladder voor 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 van 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. De ladder van duurzame verstedelijking is eveneens vastgelegd in het beleid van de Provincie Zeeland. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder voor 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

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk voor stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwlocaties, zoals aangegeven bij de eerste trede. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling de volgende definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Stap 1:

Om inzicht te krijgen in de behoefte aan nieuw bedrijventerrein binnen de gemeente, heeft de gemeente Baarle-Nassau in juli 2013 een behoefteonderzoek uit laten voeren. In navolging hierop is in november 2013 een quickscan aanbod bedrijfshuisvesting uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van deze onderzoeken is gewerkt met een enquête onder de ondernemers binnen de gemeente Baarle-Nassau, waarbij de eindresultaten van deze enquête zijn afgezet tegen het actuele aanbod op het moment van de uitvoering van het onderzoek in november 2013.

In de enquête hebben tussen de 18 en 25 ondernemers een concrete behoefte voor vestiging of uitbreiding op een bedrijventerrein opgegeven. De actuele ruimtebehoefte is geschat op circa 1 a 2 hectare.

Tevens zijn in een Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van december 2013 tussen gemeenten en de provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt over de toelating van te ontwikkelen hectares bedrijventerrein per gemeente. Voor Baarle-Nassau is vastgelegd dat er netto 5 hectare ontwikkelruimte wordt geboden. Deze ontwikkelruimte wordt voorzien op de locaties Visweg – Oost, Visweg – Oordeelsestraat, Visweg – Kapelstraat en Kapelstraat – Smederijstraat.

Naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken en de afspraken uit het RRO heeft het college van B&W van de gemeente Baarle-Nassau in januari 2014 het besluit genomen om medewerking te verlenen tot het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van in totaal 3 hectare netto nieuw bedrijventerrein. Deze nieuwe hectares aan bedrijventerrein worden verdeeld over 3 delen/locaties waar onderhavig plangebied onderdeel van uit maakt.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de behoefte naar nieuw bedrijventerrein in onderhavig plangebied is aangetoond waarmee voldaan wordt aan stap 1 van de ladder. De genoemde onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan onderhavige rapportage, evenals het collegebesluit van januari 2014.

Stap 2;

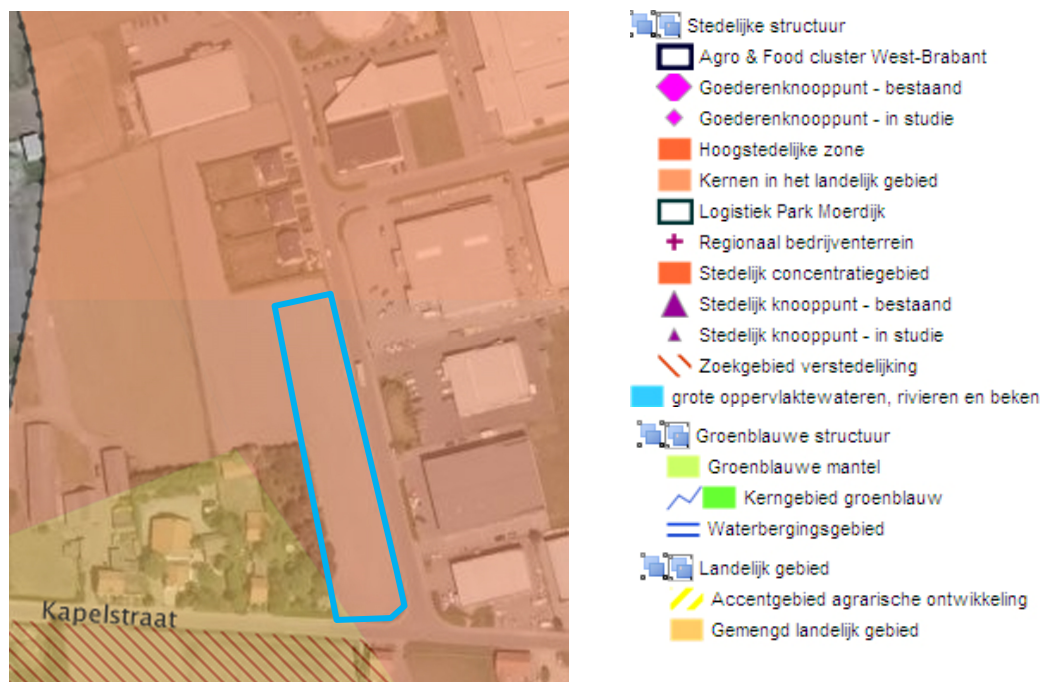
Onderhavig plangebied is op basis van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant gelegen in bestaand stedelijk gebied. Daar sprake waar sprake is van onbebouwde agrarische gronden welke omgezet worden naar een bedrijfsbestemming, kan gesproken worden van een transformatie. Hiermee voldoet onderhavig plan aan de stap 2 van de ladder.

Stap 3:

Niet van toepassing.

Conclusie

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing in onderhavig geval voor wat betreft het aantonen van de regionale behoefte en de locatie waar de ontwikkeling plaats dient te vinden. Derhalve is ten behoeve van de uitvoerbaarheid de lokale vraag naar de bedrijfspercelen met bedrijfswoningen aangetoond. Voldaan is daarmee aan het procesvereiste van toetsing aan de Ladder.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de SVRO - partiële herziening 2014. Bron: provincie Noord-Brabant

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

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 aaneengeschaalde 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, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking 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 hoofdcoers 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:

1. de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

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.

Beoordeling

Voor het plangebied nabij de kern Baarle-Nassau geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Baarle-Nassau onder valt en waar het plangebied nabij gelegen is, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Onderhavig plangebied is op de structurenkaart van de SVRO – partiële herziening 2014 gelegen binnen de 'kernen in het landelijke gebied'. Het plangebied is momenteel onbebouwd en heeft geen specifiek gebruik. Het omzetten van de bestemming van deze gronden ten behoeve van de ontwikkeling bedrijventerrein kan derhalve gezien worden als een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Van een nieuw ruimtebeslag is dan ook geen sprake. Hiermee past onderhavig plan binnen de beleidskaders van het begrip zorgvuldig ruimtegebruik van de SVRO

Conclusie

De onderhavige ontwikkelingen zijn passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Inleiding

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. Een geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015.



Uitsnede Themakaart Stedelijke ontwikkeling.

Bron: provincie Noord-Brabant

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

Gemeenten moeten op basis van de provinciale woningbehoefteprognoses afspraken maken over het aantal te bouwen woningen. Op basis van artikel 37.4 lid b van de 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.

Op basis hiervan heeft de gemeente Baarle-Nassau in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 regionale woningbouwafspraken gemaakt over de periode 2015 t/m 2014. Daarin is vastgelegd dat de gemeente Baarle-Nassau een programma krijgt van 145 woningen (95 woningen op basis van de prognose plus 50 woningen overgeheveld van uit de regio), met daarbij opgemerkt dat de gemeente de met de provincie Noord-Brabant besproken lijst van woningbouwplannen sowieso mag realiseren. Het bestemmingsplan Kapelstraat/Smederijstraat staat met de benodigde 3 woningen op deze geaccordeerde lijst van woningbouwplannen:

Woningbouwafspraken Baarle-Nassau 2015 t/m 2024 (na RRO 9-12-2015)						
		plan status	inbreiding of uitbreiding	totale plancapaciteit per 01/01/2015	woningbouw capaciteit 2015 t/m 2019	woningbouw capaciteit 2020 t/m 2024
Baarle-Nassau						
	Vml. Scholenlocatie	ONH	I	17	17	0
	Kapelkloster (Nederlandse woningen)	ONH	I	2	2	0
	Janshove	ONH	I	25	25	0
	Vml. Bar-le-Duc fabriek	ONH	I	55	39	16
	Nassaulaan (regulier programma)	ONH	U	8	4	4
	Nassauwete (CPO Parallelweg)	ONH	I	34	34	0
	Baarl's Roem (Stationsstraat)	PLV	I	4	4	0
	Molenbaan/Pastoor de Katerstraat	ONH	I	4	4	0
	Industrieweg ong.	ONH	I	1	1	0
	Molenbaan (baronv. RvR)	PLV	U	1	1	0
	Kapelstraat/Smederijstraat (bedrijfswoningen)	PLV	I	3	2	1
	Gransweg 32 (bedrijfswoning)	OTW	U	1	1	0
	Landgoed Hoogmyns	ONH	U	5	1	4
	Sint Annaplein 8-10	PLV	I	3	3	0
	Sint Annaplein 5-9	PLV	I	3	3	0
	Nieuwstraat 20	PLV	I	1	1	0
	Nonnenkuil ing.	PLV	I	1	1	0
Ulicoten						
	Marijkant De Eise	POC	U	5	5	0
	Dorpsstraat/Chammeuweg-Hazenberg	PLV	I	3	3	0
	Bosstraat ong.	OTW	I	1	1	0
	Bernardushof	ONH	I	12	12	0
	Dorpsstraat 38	PLV	I	1	1	0
Totaal gemeente				190	165	25
Ruimte voor Ruimte						
	Nassaulaan RvR	ONH	U	20	10	10
	Molenbaan RvR	ONH	U	2	1	1
	Dorpsstraat 4/7 Ulicoten	ONH	U	8	0	8
	Dorpsstraat 38 RvR Ulicoten	PLV	U	6	2	4
	Grans RvR (ipv. Klooster De Grans)	PLV	U	3	0	3

N.B. Woningbouw die vallen binnen de Ruimte-voor-ruimte-regeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.

N.B.2 Sint Janshove en Baarl's Roem betreft alleen de toevoeging van nieuwe zelfstandige woningbouw

Tabel met overzicht woningbouwplannen conform RRO-afpraak.

Beoordeling

Het plan Kapelstraat-Smederijstraat staat op de met de provincie afgesproken lijst van (bestuurlijk) harde woningbouwplannen en is daarmee onderdeel van de op 9 december 2015 gemaakte regionale woningbouwafspraken. Op basis daarvan is onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht.

Conclusie

Gezien het feit dat het slechts een toevoeging betreft van 3 woningen en het plan staat op de lijst met (bestuurlijk) harde plannen kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan het provinciale beleid.

Artikel 4.6: Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebiedToetsingskader

Enkel lid 1 is relevant in het kader van onderhavig plan.

1. Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.

Beoordeling artikel 4.6

Onderhavig plangebied heeft een totaal oppervlakte van circa 3.600 m², hiermee is automatisch gewaarborgd dat er geen bedrijfspercelen groter dan 5.000 m² gerealiseerd kunnen worden. Om deze reden is geen specifieke regeling toegevoegd aan de planregels welke vastlegt dat bedrijfspercelen niet groter mogen zijn dan 5.000 m².

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging in de verkaveling niet strijdig is met het beleid ten aanzien van het bestaand stedelijk gebied en meer specifiek voor de uitbreiding van een bedrijventerrein.

3.4 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.

In het plan worden verschillende speerpunten van beleid gegeven ten aanzien van diverse aspecten.

Beoordeling

Ten aanzien van bedrijven en de bedrijventerreinen wordt een prognose gegeven van de ontwikkelingsmogelijkheden en uitbreidingswensen. Gezien het feit dat het REK dateert van 2002 kan vanzelfsprekend gesteld worden dat deze prognose, 13 jaar naar dato, achterhaald is. In de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, in paragraaf 3.2, is derhalve verwezen naar recenter uitgevoerde onderzoeken welke als bijlagen bij onderhavige toelichting zijn bijgevoegd.

Een verdere toetsing aan het REK is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Onderhavig plan wordt niet belemmerd door het REK.

Welstandsnota Baarle-Nassau 2004

Toetsingskader

De gemeente Baarle-Nassau hanteert een welstandsnota bij de toetsing van bouwaanvragen aan redelijke eisen van welstand. In de nota worden criteria benoemd die eraan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria zijn onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen.

Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten worden –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald in de (bouw)regels van het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Beoordeling

Binnen de vigerende welstandsnota valt het plangebied binnen het regime “soepel welstandsniveau (3).

In paragraaf 2.3.2 is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen waarin de uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn opgenomen. Een separate toetsing aan de welstandscriteria is niet noodzakelijk en dus geldt paragraaf 2.3.2 als vervangende uitgangspunten. Aanleiding hiervoor is dat het plangebied in de welstandsnota aangeduid is als ‘Gemengd gebied’, terwijl toetsing aan ‘Bedrijventerrein’ zou moeten plaatsvinden.

Conclusie

Onderhavig plan ondervindt geen beperkingen door toedoen van de welstandsnota.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat ook moet worden getoetst aan het Besluit m.e.r.

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- geluid;
- kabels en leidingen;
- toetsing Besluit m.e.r.

4.2 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 vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Agel Adviseurs is in april 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 1 bij onderhavige toelichting gevoegd. Met het onderzoek is inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vastgesteld of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een beletsel vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn er de volgende bevindingen:

- In de bovengrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium en zink aangetoond.
- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling.
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.3 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 21e 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.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringssysteem aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015 (PWP). 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.

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. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Beoordeling

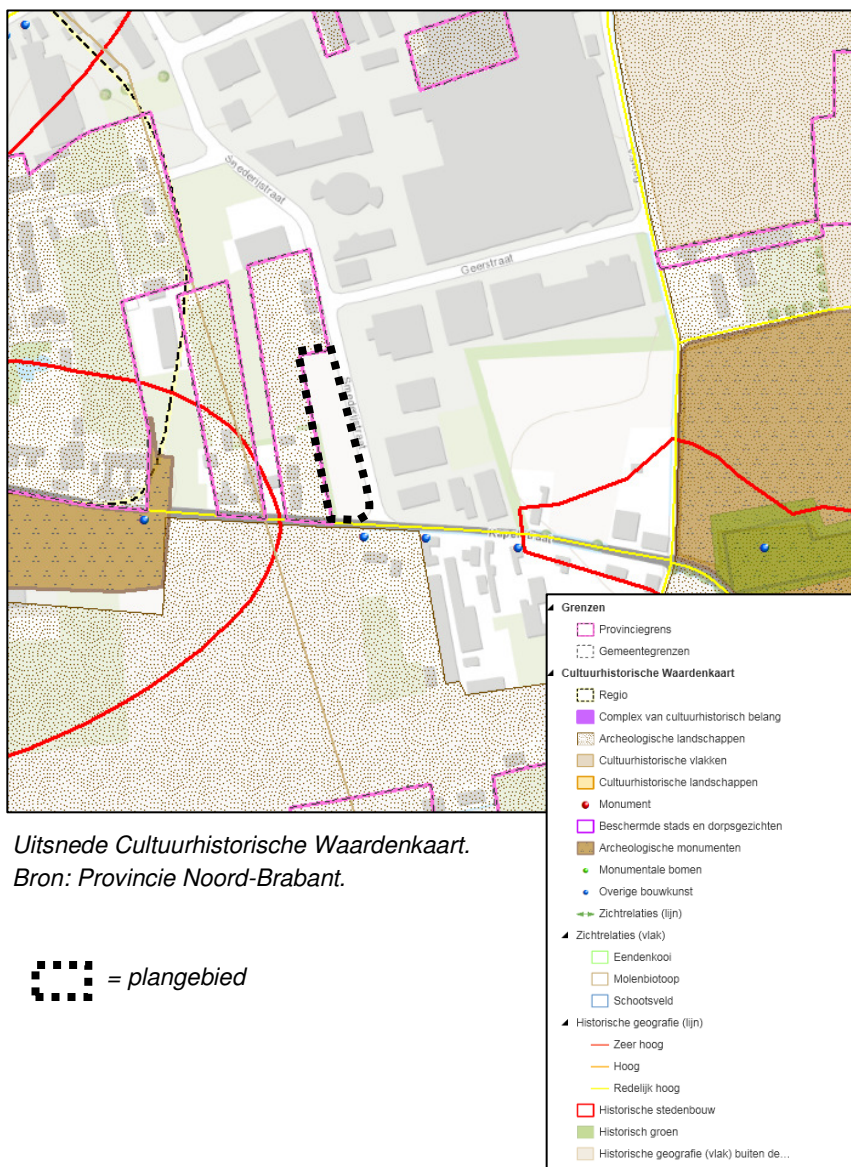
Door Agel Adviseurs is in maart 2015 een watertoets uitgevoerd, welke vervolgens is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Deze heeft de toets op 26 maart 2015 informeel beoordeeld. De rapportage van deze toets na de informele beoordeling is als bijlage 2 bij onderhavige toelichting opgenomen.

Uit de watertoets blijkt dat door de toename van het verhard oppervlak als gevolg van de toegestane nieuwe (bedrijfs)bebouwing er een bergingsbehoefte aan regenwater bij een maximale bui bestaat van 178 m³. Doordat het regenwater op eigen terrein moet worden opgevangen, wordt er geadviseerd om ter plaatse van het plangebied te bergen middels (ondergrondse) infiltratie. Hierbij kan gedacht worden aan infiltratie units, ondergrondse infiltratiekelder, waterbergende en infiltrerende wegfundering. Per uit te geven bedrijfsperceel zal bekeken dienen te worden hoeveel regenwater er geborgen en geïnfiltreerd moet worden.

Het afvalwater van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoningen zal afgevoerd worden op het bestaande vuilwaterriool. Het bestaande riool biedt voldoende capaciteit om de extra afvoer op te vangen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart.
Bron: Provincie Noord-Brabant.*

 = plangebied

4.4 Cultuurhistorie

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 dus 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.

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

Beoordeling

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant laat zien dat het plangebied zelf geen bijzondere waarden kent. De gebieden in de naaste omgeving welke aangewezen zijn als historische stedenbouw en als archeologische landschappen blijven onaangetast en vormen derhalve geen belemmering. De Kapelstraat is aangewezen als historisch geografische lijn met redelijk hoge waarden. Onderhavig plan heeft geen invloed op deze waarden.

Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.5 Archeologie

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.

Beoordeling

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen is in februari 2011 door de gemeente Baarle-Nassau gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, met een bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart. Op grond van de beleidsadvieskaart is het plangebied aangewezen als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Om de bouwmogelijkheden van het plangebied inzichtelijk te maken is onderzoek benodigd.

Door Transect is in april 2015 een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. De rapportage van het definitief onderzoek, door het bevoegd gezag goedgekeurd, is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse van het plangebied een beperkt aantal sporen is aangetroffen die geen aanleiding geven tot nader onderzoek. Het gehele plangebied kan worden vrijgegeven van de hoge archeologische verwachtingswaarde.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Flora en fauna

Toetsingskader

Gebiedsbescherming

Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied of EHS-gebied. De activiteiten die zich binnen het plangebied gaan voltrekken zijn ook niet van die aard dat hierdoor een nadelig effect zal optreden op dergelijke gebieden in de ruimere omgeving (Natura 2000-gebied Regte Heide & Riels Laag op circa 7 kilometer afstand).

Ten aanzien van de soortenbescherming kan worden gesteld dat het plangebied als onbebouwd agrarisch gebied momenteel geen specifiek gebruik kent. Ter plaatse is enkel nog een combinatie van gras en andere lage (eenjarige) beplanting aanwezig. Hiermee is het plangebied een potentiële habitat voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen. Een omgevingsvergunning op basis van de Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Diersoorten zoals de das, reptielen en amfibieën worden niet verwacht in het plangebied zelf, gezien het ontbreken van structuurrijke elementen, watergangen en bomen. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat de plannen leiden tot aantasting van leefgebieden van strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en ongewervelden.

Vleermuizen vallen in het zwaarste beschermingsregime. Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden aangetroffen in gebouwen en in bomen.

Met de plannen worden geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt, zodat het uit te sluiten is dat verblijfplaatsen van vleermuizen worden verwijderd. De plannen leiden niet tot aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen.



Foto van het plangebied

Het plangebied betreft een zeer open gebied. Enkel aan de oostzijde van het plangebied is sprake van een groene erfafscheiding zonder echt goede schuilgelegenheden. Verder is er geen sprake van bomen of ander opgaand groen zodat er ook geen sprake is van enige beschutting. Het is onwaarschijnlijk dat het plangebied dienst doet als belangrijk foerageergebied.

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 concreet broedgevallen aanwezig zijn. Met uitzondering op de vogels met een vaste verblijfsplaats die jaarrond beschermd zijn. Deze komen echter niet voor in de directe omgeving van het plangebied. Daar er geen gebouwen of bomen aanwezig zijn is van sloop- en kapwerkzaamheden geen sprake. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Wel dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

4.7 Akoestiek wegverkeerslawaaï

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).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
<i>Aantal rijstroken</i>	<i>Aantal meter aan weerszijden van de weg</i>	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

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 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

Door Agel Adviseurs is in april 2015 een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd als gevolg van het planologisch mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige objecten (bedrijfswoningen) binnen wettelijke onderzoekszones van omliggende wegen. Het rapport van het onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Kapelstraat ter plaatse van de zuidelijke bedrijfswoning met maximaal 4 dB wordt overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Smederijstraat wordt ter plaatse van de 3 bedrijfswoningen overschreden met maximaal 9 dB ter plaatse van de oostgevel.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt bij geen van de woningen overschreden. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt een procedure ontheffing voor hogere waarden doorlopen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling, mits een ontheffing voor hogere waarden wordt verleend en bij de bouw van de bedrijfswoningen geluidwerende maatregelen worden getroffen.

4.8 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 uit 2009. 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

Door Agel adviseurs is in mei 2015 een onderzoek uitgevoerd naar de situatie omtrent de bedrijven en milieuzonering. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 4 bij onderhavige toelichting gevoegd.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat.

Milieuzonering activiteiten:

- Het plangebied kan op basis van een beoordeling van de omgevingskenmerken en de beoogde gebruiksfuncties binnen het plangebied aangemerkt worden als een omgevingstype 'gemengd gebied'.
- In de directe omgeving zijn een viertal milieubelastende activiteiten aanwezig waarvan voor drie milieubelastende activiteiten de maximale richtafstand loopt over het bouwvlak van een woonbestemming.
- Uitgaande van een representatieve toekomstige bedrijfsvoering voor de bedrijflocaties is sprake van een maximale richtafstand van 30 meter voor geluid voor de bedrijflocaties Smederijstraat 13, 15 en 33 en voor geur voor de bedrijflocaties Smederijstraat 13 en 15.

- Aanwezige en eventueel toekomstige geurbronnen kunnen aangemerkt worden als gebouwgebonden voorzieningen. De afstand van de bestaande bedrijfsgebouwen tot de nieuw te bouwen woningen bedraagt circa 40 meter en meer. Voor de bestaande situatie wordt hiermee voldaan aan de maximale richtafstand van 30 meter. Voor eventueel toekomstige uitbreidingen is er binnen de bedrijfslocaties voldoende ruimte beschikbaar om aan deze richtafstand te kunnen voldoen.
- Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de bedrijfswoningen voldaan wordt aan de richtwaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en indirecte hinder. Voor het maximaal geluidniveau is sprake van een geringe overschrijding van de richtwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde met 3 dB in de dagperiode. Omdat sprake is van een bedrijfswoning waar binnen de eigen bedrijfsvoering eveneens ook gelijkwaardige piekgeluiden kunnen optreden, kan deze overschrijding als aanvaardbaar aangemerkt worden. Voor de bedrijfsvoering van de nabij gelegen bedrijfslocaties geeft deze overschrijding geen beperkingen omdat het maximaal geluidniveau van 73 dB(A) blijft binnen de grenswaarde van 75 dB(A) etmaalwaarde van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Omdat sprake is van een nieuwe bedrijfswoning worden aanvullende geluidbeperkende maatregelen niet noodzakelijk geacht.
- De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op het woon- en leefklimaat van de nabij gelegen woonbestemmingen. Ter plaatse van de woningen binnen het plangebied Kapelakkers wordt voldaan aan de maximale richtafstand van 30 meter geldend bij milieucategorie 2 en het omgevingstype rustige woonwijk en voor de bestaande woningen aan de Smederijstraat en Kapelstraat wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter geldend voor het omgevingstype gemengd gebied. Voor de nieuw te bouwen woningen aan de westzijde van het plangebied op Belgisch grondgebied wordt voldaan aan de richtafstand voor milieucategorie 1. Voor de vestiging van milieucategorie 2 activiteiten is op de verbeelding een functieaanduiding aangegeven waardoor een afstand van 10 meter tot de gevels van deze woningen aangehouden moet worden.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat ter plaatse van de nieuw te bouwen bedrijfswoningen binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de milieubelastende activiteiten die plaatsvinden buiten het plangebied. Daarnaast wordt de bedrijfsvoering van deze activiteiten niet onnodig beperkt door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Ook wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabij gelegen en te realiseren woonfuncties niet nadelig beïnvloed door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

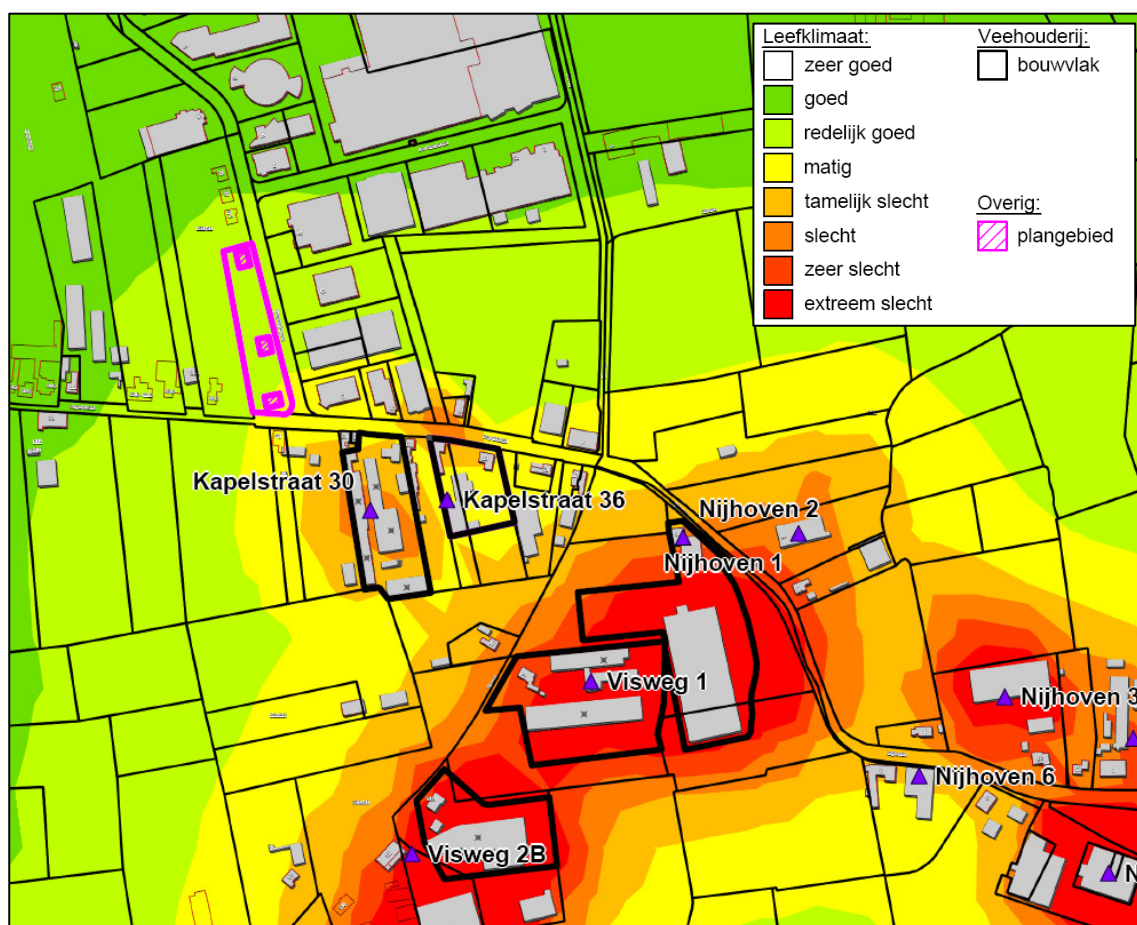
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Geurhinder

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de

zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of $OU_{A/S}$). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.



Achtergrondbelasting in het plangebied en de naaste omgeving

Beoordeling

Door De Roever milieuvanadvies is in februari 2015 een geuronderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de ruimtelijke ontwikkelingen deels plaats vindt binnen de geurcontouren van veehouderijen in de omgeving. Dit wil niet per definitie zeggen dat geen sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. De aard van de bestemming en de omgeving daarvan (bedrijventerrein) is zodanig dat een mindere mate van bescherming dan voor reguliere woningen aanvaardbaar zou kunnen zijn. Omdat de betrokken veehouderijen overbelast zijn op bestaande geurgevoelige objecten (in de richting van het plangebied) worden deze veehouderijen niet in de belangen geschaad.

De ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats buiten de afstandscontouren van alle veehouderijen. De milieuv vergunning en de bedrijfsactiviteiten van de veehouderij Kapelstraat 39 zijn medio 2015 ingetrokken c.q. beëindigd. Het woon- en verblijfsklimaat op basis van de achtergrondbelasting en de ontwikkeling aan de Kapelstraat 39 is daarmee 'redelijk goed'.

De verkaveling zoals deze opgesteld is voor onderhavig plan is zodanig juridisch vastgelegd op de verbeelding dat de bedrijfswoningen gerealiseerd mogen worden daar waar de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het transport, het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrijkomt. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik en opslag bij inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Een onderscheidt dient derhalve te worden gemaakt tussen inrichtingen en transportroutes.

Op beide typen is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is bepaald in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten van gevaarlijke stoffen over de weg, water en lucht staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes gevaarlijke stoffen (Bevt) en voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is wet- en regelgeving opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

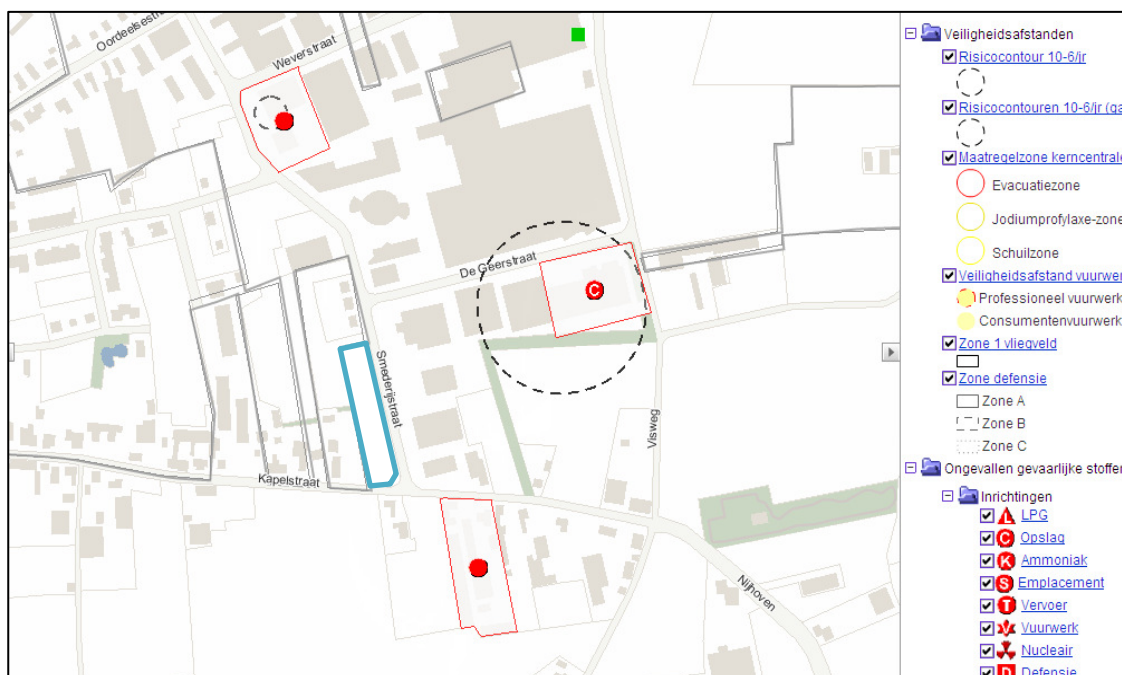
Bij inrichtingen en transportroutes horen conform de wet- en regelgeving twee soorten risico's, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

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 weergegeven 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.

Groepsrisico (GR)

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.



Uitsnede risicokaart met in de blauwe contour aangeduid plangebied "Kapelstraat - Smederijstraat". Bron provincie Noord-Brabant, 2015.

Beoordeling

Na bestudering van de risicokaart blijkt dat er in de naaste omgeving van het plangebied geen relevante transportroutes of buisleidingen aanwezig zijn. Tevens is het aspect luchthaven niet relevant.

Op circa 175 meter ten oosten van het plangebied staat wel de Bevi-inrichting Mardenkro. Dit bedrijf vervaardigt zeep-, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen en slaat hiervoor inopandig stoffen op.

Bij dit bedrijf behoort een plaatsgebonden risicocontour van 75 meter rondom de inrichting. Deze contour is niet gelegen binnen de grenzen van het plangebied. Een verantwoording hieromtrent is derhalve niet noodzakelijk.

Wel blijkt het plangebied te liggen binnen het invloedsgebied waarop het groepsrisico van Mardenkro van toepassing is. Het invloedsgebied reikt tot 275 meter rondom de inrichting. Een verantwoording groepsrisico is derhalve benodigd, waarin de ruimtelijke afweging wordt gemaakt tussen het bestaande risico en de ontwikkeling binnen onderhavig plangebied.

1. Wat is de verantwoordingsplicht?

De verantwoordingsplicht draait kort gezegd om de vraag in hoeverre ontstane risico's, als gevolg van een omgevingsbesluit, kunnen worden geaccepteerd en indien noodzakelijk welke veiligheidsverhogende maatregelen daarmee gepaard gaan. De verantwoordingsplicht dwingt alle betrokken partijen ertoe om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid voor de maatschappij als geheel voldoende gewaarborgd is. Op deze manier wordt beoogd een situatie te creëren, waarbij zoveel mogelijk de risico's zijn afgewogen en geanticipeerd is op de mogelijke gevolgen van een incident waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

De invulling van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag neemt daarmee de verantwoordelijkheid voor het zogenaamde "restrisico" dat overblijft na eventueel benodigde veiligheidsverhogende maatregelen. Het bevoegd gezag is wettelijk verplicht om de Veiligheidsregio in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van Mardenkro.

2. Consequenties voor het plangebied

Bepaling van de risico's

Mardenkro betreft een inrichting waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het scenario dat zich voor kan doen betreft het ontstaan van een wolk met toxische verbrandingsproducten als gevolg van een brand in de opslagvoorziening met gevaarlijke stoffen. Deze toxische wolk zal zich in de directe omgeving verspreiden. Binnen een cirkel van 275 meter kunnen aanwezige personen als gevolg van langdurige blootstelling aan deze wolk komen te overlijden. Daarnaast zullen aanwezigen last krijgen van de luchtwegen en van brandende ogen.

Groepsrisico (GR)

Omdat Mardenkro een categoriale inrichting betreft is er geen berekening van het groepsrisico uitgevoerd. De handreiking 'Verantwoordingsplicht groepsrisico' geeft een systematiek om te bepalen of er sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde. Voor opslagplaatsen zoals bij Mardenkro, met een beschermingsniveau 3, een vloeroppervlak tot 300 m³ en een stikstofpercentage van maximaal 1,5% is de maximaal toelaatbare personendichtheid groter dan 300 personen per ha.

Gezien de ligging van Mardenkro, op een bedrijventerrein en niet nabij gevoelige objecten wordt aangenomen dat het aantal personen per ha lager is dan 300 personen. De toevoeging van 3 bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen draagt dan beperkt bij aan de verdichting van het aantal personen per ha.

Op 16 mei 2013 is het nabijgelegen bestemmingsplan “Kapelakkers” vastgesteld door de gemeenteraad. Met dit plan worden 16 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Planologisch beschouwd dient rekening te worden gehouden met de extra woningen die binnen het invloedsgebied van Mardenkro zijn gelegen. Het betreft hier maar enkele woningen van het geheel te ontwikkelen plangebied “Kapelakkers”. De toentertijd uitgevoerde verantwoording groepsrisico toonde aan dat het plan niet belemmerd werd door het aspect externe veiligheid. Onderhavig plan gecumuleerd met de enkele woningen uit het plan “Kapelakkers” leidt niet tot een overschrijding van de oriënterende waarde.

3. Effect beperkende maatregelen

Net als bij de verantwoording groepsrisico behorende bij het plan “Kapelakkers” geldt dat er ook bij onderhavig plan maatregelen genomen kunnen worden, waardoor de effecten van potentiële calamiteiten bij Mardenkro beperkt kunnen worden.

Zelfredzaamheid

Bij het thema zelfredzaamheid is het van belang onderscheid te maken tussen verschillende bouwtypen en gebruiksfuncties. Niet alleen de vluchtmogelijkheden kunnen verschillen per gebouw maar ook de bewoners en aanwezigen kunnen in meer of mindere mate (verminderd) zelfredzaam zijn.

Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid per bouwtype spelen de volgende afwegingscriteria een rol:

- fysieke gesteldheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zich tijdig voortbewegen en zelfstandig in veiligheid brengen? Het plangebied bevat geen functies voor verminderd zelfredzame personen.
- zelfstandigheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen? Het plangebied bevat geen functies voor verminderd zelfredzame personen.
- alarmeringsmogelijkheden bewoners of aanwezigen: kunnen de personen tijdig worden gealarmeerd? De alarmeringsinstallatie is in dit gebied goed hoorbaar, dit is op 3 december 2012 ten behoeve van het plan “Kapelakkers” ter plaatse vastgesteld. Dit plangebied ligt verder van de inrichting Mardenkro dan onderhavig plangebied.
- vluchtmogelijkheden gebouw en omgeving: heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden? En zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten? Is veilig schuilen mogelijk? De bedrijfswoningen zijn, wanneer ze zijn gebouwd in overeenstemming met het bouwbesluit, geschikt om te schuilen tegen een toxische wolk voor een periode van circa 4 uur.
- mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario: laat het ongeval zich tijdig aankondigen? En is de dreiging duidelijk herkenbaar? Een toxische wolk is voor niet voorgelichte burgers niet makkelijk herkenbaar.

Door het invullen van onderstaande tabel, op basis van de verschillende criteria, kan systematisch per bouwtype worden nagegaan hoe het is gesteld met de zelfredzaamheid.

scenario	gebouw- type	Afwegingscriteria				
		fysiek gesteldheid personen	zelfstandigheid personen of aanwezigen	alarmerings- mogelijk- heden personen of aanwezigen	vlucht- mogelijk- heden gebouw en omgeving	gevaar inschattings mogelijk heden scenario
toxisch	bedrijfswoning	+	+	+	+	-

De zelfredzaamheid wordt als redelijk tot goed beschouwd. Er zijn maatregelen mogelijk om de zelfredzaamheid te verbeteren, deze zijn opgenomen in paragraaf 4.

Hulpverlening

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden.

Opkomsttijd

De opkomsttijd is ruim minder dan 12 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor de opkomsttijden zoals vastgelegd in het Dekkings- en spreidingsplan 2011-2015.

Bluswater

De brandweer adviseert dat het plangebied is voorzien van bluswaterhydranten met een capaciteit van tenminste 30 m³/uur en op een afstand van maximaal 40 meter van de toegangswegen tot de bedrijfswoningen. Leidingschema's voor Brabant Water dienen, voor realisatie, ter nadere beoordeling te worden voorgelegd aan de afdeling Risicobeheersing van de brandweer Midden- en West-Brabant.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid wordt door de brandweer als voldoende aangemerkt.

Hulpverleningscapaciteit

Indien zich een scenario voordoet, zoals hiervoor beschreven, is de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voldoende ingericht om binnen het eerste uur materieel te kunnen leveren en de ramp te bestrijden. De medische hulpverleningscapaciteit is onvoldoende. Interregionale bijstand zal noodzakelijk zijn.

4. Te nemen maatregelen voor het beperken van het groepsrisico

Bronmaatregelen

Mardenkro betreft een bestaand bedrijf, dat voldoet aan de geldende normen. Het ligt niet voor de hand om bij dit bedrijf extra maatregelen af te dwingen om een particuliere bedrijfskavelontwikkeling mogelijk te maken. We kiezen hier dan ook niet voor.

Planaanpassingen

Planologisch

Het plangebied biedt, gezien de beperkte omvang, geen ruimte voor een stedenbouwkundige wijziging. De ontsluiting van de bedrijfskavels is direct op de Kapelstraat en Smederijstraat. Het

gehele plangebied ligt binnen het invloedsgebied. Een wijziging van de verkaveling is derhalve niet aan de orde.

Bouwkundig

Ten aanzien van de bouwkundige maatregelen merken wij op dat de huidige bouwregelgeving via de Woningwet en het Bouwbesluit voorziet in technische minimumeisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiegebruik en milieu. Echter, in bepaalde ruimtelijke zones, te weten veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden is behoefte aan aanvullende (veiligheids-) maatregelen op de bouwregelgeving. Om deze reden adviseert de brandweer om:

- Bij gebruik van mechanische ventilatie in de bedrijfswoningen: een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen.

Bij het vrijkomen van toxische stoffen zullen deze door de mechanische ventilatie de gebouwen ingezogen worden. In het algemeen is een mechanische ventilatie niet (makkelijk) uit te zetten. Om binnen afgeschermd te zijn van toxische stoffen moet de ventilatie of centraal of met een noodknop uit te zetten zijn.

- Extra aandacht te besteden aan de detaillering van gevels, ramen en kozijnen zodat deze luchtdicht zijn uitgevoerd, zodat natuurlijke ventilatie als gevolg van tocht niet kan plaatsvinden.

Dit vraagt om goede controle van de detaillering van de gevels en controle in de uitvoering omdat het een private verkaveling betreft waarbij individuele kopers hun eigen huis gaan bouwen kan niet met de initiatiefnemer worden afgesproken dat de voorgestelde maatregelen in de te bouwen woningen worden gerealiseerd. De gemeente zal beide maatregelen als voorwaarde in de omgevingsvergunningen voor de woningen opnemen, zodat op die wijze toch bij alle woningen deze maatregelen worden getroffen.

Risicocommunicatie

De brandweer adviseert om, eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners in het plangebied moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval. De gemeente gaat bekijken of met de initiatiefnemer en de veiligheidsregio hier stappen genomen kunnen worden.

Conclusie

Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau, acht het groepsrisico aanvaardbaar en accepteert het restrisico, gelet op de volgende overwegingen:

- Er worden met het bestemmingsplan “Kapelstraat – Smederijstraat” geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de contour van het plaatsgebonden risico rond Mardenkro;
- Het plangebied ligt in het invloedsgebied rondom Mardenkro, maar de personendichtheid met de ontwikkeling van drie kavels neemt niet significant toe;
- De personendichtheid, rekening houdend met enkele woningen uit het plan “Kapelakkers” die tevens binnen het invloedsgebied liggen, ligt ruim onder de norm van 300 personen per hectare, op grond waarvan geen benadering of overschrijding is van de oriënterende waarde;
- Binnen het plangebied zijn geen functies aanwezig voor kwetsbare, verminderd zelfredzame, groepen of personen. De zelfredzaamheid wordt als redelijk tot goed beschouwd;

- Er zijn maatregelen mogelijk om de capaciteit van de bluswatervoorziening op het geadviseerde niveau te brengen;
- Er zijn maatregelen mogelijk om de bedrijfswoningen bouwkundig te optimaliseren op het gebied van veiligheid, de gemeente zal deze opnemen als voorwaarde in de omgevingsvergunning;
- De gemeente zal nagaan op welke wijze er extra over de risico's gecommuniceerd kan worden naar de bewoners en werknemers in het gebied.

4.11 **Kabels en leidingen**

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

Beoordeling

Binnen of nabij het onderhavige bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 **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' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM10 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening 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, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vanaf 2015 geldt voor stikstofdioxide een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³. Verder geldt vanaf 2015 voor stikstofdioxide dat een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. Vanwege het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zijn tot 2015 jaargemiddelde concentraties toegestaan van 60 µg/m³.

Beoordeling

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

In onderhavig geval is sprake van een drietal woon-werk locaties. Aan de hand van de CROW publicatie 318 is bepaald wat de globale verkeersaantrekkende werking zal zijn van op basis van de gebruiks- en bouw mogelijkheden die de planregels van onderhavig bestemmingsplan bieden.

Uitgaande van een bouwvlak van circa 2.700 m², dat voor 50% bebouwd mag worden met bedrijfsgebouwen, kan er maximaal circa 1.350 m² aan bedrijfsbebouwing worden opgericht. Op basis van de eerder genoemde CROW uitgave geldt voor industrie en werkplaatsen een verkeersgeneratie van 10,9 bewegingen per 100 m² BVO (uitgaande van een weinig stedelijk gebied en rest bebouwde kom en inclusief vrachtverkeer). Dit brengt de hoeveelheid motorvoertuigbewegingen op 147,15 stuks.

Voor de drie vrijstaande bedrijfswoningen dient op basis van dezelfde CROW uitgave en dezelfde gebiedsuitgangspunten uitgegaan te worden van 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning.

Het totaal aantal motorvoertuigbewegingen komt hiermee afgerond op 173. Bij toepassing van de NIBM-tool mag in een worst-case scenario het aandeel vrachtverkeer 45% bedragen om geen verslechtering van de luchtkwaliteit te veroorzaken. Uitgaande van de toegelaten bedrijfsvoering in maximaal categorie 2 zal aangenomen worden dat het aandeel vrachtverkeer nooit meer dan 45% bedraagt.

Conclusie

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

4.13 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 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.

Onderhavig plan betreft het uitbreiden van een bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 3.5000 m². De ontwikkeling dient daarmee 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 ontwikkeling van 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte. 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 daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. In paragraaf 4.4 van onderhavig bestemmingsplan wordt verantwoord dat het plan geen belemmeringen veroorzaakt ten aanzien van eventuele cultuurhistorische waarden ter plaatse.

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

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 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.

5.2 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 planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen'. Tevens is de planregeling daar waar nodig afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

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 SVBP 2012.

De bestemmingsplanregels 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.

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.

5.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: 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. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 standaard omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2: 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. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Onderstaand worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen toegelicht.

Artikel 3: Bedrijventerrein

Onderhavig plangebied is volledig bestemd met deze bestemming. Ter plaatse zijn maximaal drie bouwpercelen toegestaan voor bedrijven met een maximale milieucategorie 2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf in categorie 1' zijn enkel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 toegestaan.

Op 23 september 2015 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen teneinde de opslag van vuurwerk in de bebouwde kom tegen te kunnen gaan. In januari 2016 wordt voor de gehele bebouwde kom een herziening van het bestemmingsplan Dorpen vastgesteld, waarin de opslag van vuurwerk aanmerkelijk is beperkt. De reden hiervoor was dat een ontwikkeling gaande was waarbij Nederlandse (bedrijfs)panden in gebruik genomen werden als opslag ten behoeve van de in de gemeente Baarle-Hertog (België) aanwezige vuurwerkwinkels. De gemeente Baarle-Nassau vindt dat geen wenselijke ontwikkeling, gezien het aantal vuurwerkwinkels in Baarle-Hertog en de risico's die aan de opslag van vuurwerk zitten. Aangezien dit bestemmingsplan een combinatie van de woon- en bedrijfsfunctie is, die bovendien direct naast de woonwijk Kapelakkers is gelegen, is opslag van vuurwerk – in lijn met het bestemmingsplan Dorpen 1e (correctieve) herziening - binnen dit plangebied in zijn geheel uitgesloten (artikel 3.5.1 onder o).

Het bouwvlak is aan de straatzijde 5 meter teruggeplaatst en alle bebouwing dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden waarbij het bouwperceel voor niet meer dan 50% bebouwd mag worden (exclusief de bedrijfswoning).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vijf artikelen:

Artikel 4: 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.

Artikel 5: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergrondse werken en bouwwerken. Ook bevatten de algemene bouwregels bepalingen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en maatvoeringen.

Artikel 6: Algemene gebruiksregels

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

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen met betrekking tot de opgenomen bouw- en gebruiksregels.

Artikel 8: 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.

Artikel 9: Overige regels

In dit artikel wordt gesteld dat overtreding van het bepaalde in artikel 6 als een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet, gezien wordt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 10: Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het 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.

Tevens omvat dit artikel een hardheidclausule waarin is aangegeven dat voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht kan afwijken.

Artikel 11: Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 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 of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Beoordeling

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden extra woningen en bedrijfsgebouwen toe te voegen aan het plangebied, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Baarle-Nassau sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

6.3 **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).

6.4 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is het bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta. De reacties van beide instanties alsmede de gemeentelijke beantwoording zijn als bijlage 7 toegevoegd.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is, vanwege de beperkte omvang, conform de inspraakverordening, niet ter inzage gelegd. Wel heeft een informatieavond plaatsgevonden en is het plan daarbij gepresenteerd aan omwonenden. Een verslag van deze avond is als bijlage 7 toegevoegd.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 maart 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen ex artikel 3.8 Wro. Gedurende deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het ontwerp bestemmingsplan is, in achtneming met één beperkte ambtshalve wijziging in de regels, gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 19 oktober 2016.



Opmerkingen

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen worden.
In de koopovereenkomst zullen de volgende artikelen worden opgenomen:
- De akte dient te passen bij Bolscher & Smits Netwerk notarissen, Generaal Maczeklaan 40 te 5111 XC Baarle-Nassau, tel.: 013-5078745 en e-mail: info@bsnotaris.nl.
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com