

Bestemmingsplan '3 woningen Dorpsstraat 58'

Toelichting



Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Baarle-Nassau
Opdrachtgever:	J. Verheijen Hoogstratensebaan 88 5114 AL Castelle
Projectlocatie:	Dorpsstraat 58 te Ulicoten
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV D.C.W. van Roij
Projectnummer:	DR/12085.010V
Versiedatum:	13-01-2016

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging van de projectlocatie	4
1.3 Vigerend planologisch regime	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer.....	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	9
3.2.2 Verordening ruimte 2014.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Bestemmingsplan ‘Dorpen’.....	14
3.3.2 Woonvisie 2007-2016.....	14
3.3.3 Ruimtelijk Economisch Kaderplan (REK).....	14
3.3.4 Dorpontwikkelingsplan Ulicoten.....	15
3.3.5 Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven	15
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	18
4.1 Waterhuishouding.....	18
4.1.1 Waterrelevant beleid	18
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	20
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	20
4.2 Natuur	21
4.2.1 EHS.....	21
4.2.2 Flora- en Fauna	22
4.2.3 Natuurbeschermingswet 1998.....	22
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	23
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	23
4.3.2 Archeologie	24
4.4 Milieuzonering	25
4.5 Wet geurhinder en veehouderij	29
4.6 Wegverkeerslawaaï	30
4.7 Luchtkwaliteit	30
4.8 Bodemkwaliteit	31
4.9 Externe veiligheid	32
4.10 Technische infrastructuur	32
4.11 Parkeren.....	32
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	34
5.1 Juridische achtergrond	34
5.2 Toelichting verbeelding	34
5.3 Toelichting regels	35
6. UITVOERBAARHEID.....	36
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
7. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	37
BIJLAGEN.....	38
- Bijlage 1: Situatietekening	38
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan.....	38
- Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna	38
- Bijlage 4: Verkennend archeologisch onderzoek.....	38
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek	38
- Bijlage 6: Nota vooroverleg	38

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van de projectlocatie, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

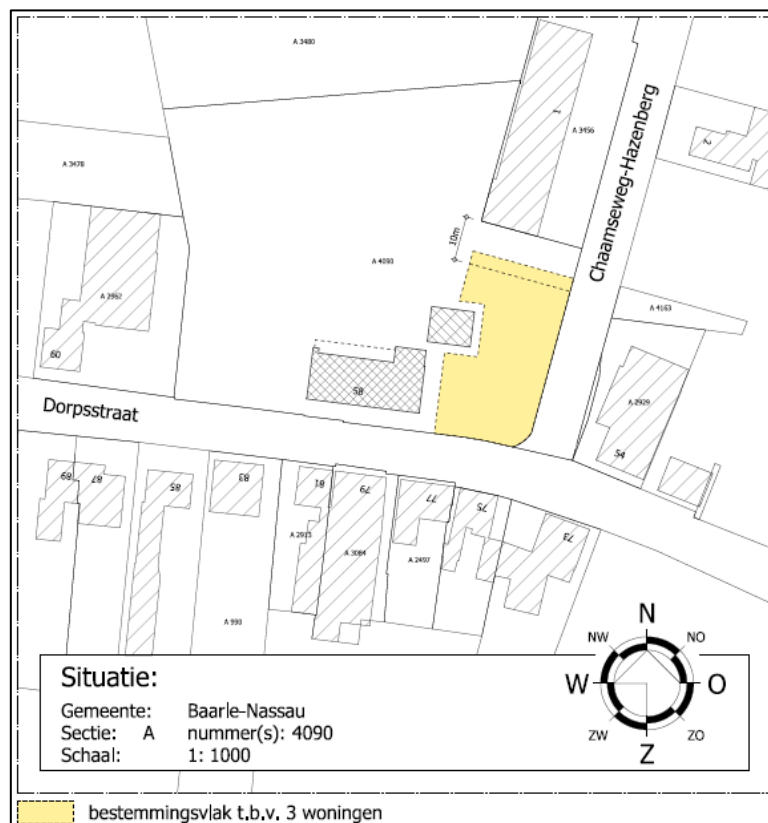
1.1 Aanleiding en doel

Mevr. P.J. Verheijen is woonachtig in de gesplitste woonboerderij aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten en is eigenaar van de volledige woonboerderij. Mevr. P.J. Verheijen, vertegenwoordigd door haar vader dhr. J. Verheijen woonachtig aan de Hoogstratensebaan 88 te Castelre, is voornemens op deze locatie 3 vrijstaande woningen te ontwikkelen met behoud van de bestaande woonboerderij. Dhr. J. Verheijen wordt hierna in voorliggende toelichting aangehaald als initiatiefnemer.

In het schrijven van 13 februari 2014 heeft de gemeente n.a.v. het ingediende principeverzoek in principe medewerking verleend aan het beoogde initiatief.

Initiatiefnemer wenst op de locatie aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten drie vrijstaande woningen te realiseren. De bestaande woonboerderij inclusief de schuur worden daarbij behouden. De locatie is gelegen op de kruising met de Dorpsstraat en Chaamseweg-Hazenbergh te midden van het bebouwingslint van Ulicoten. De vrijstaande woningen zijn bestemd voor het middensegment. Onderstaande Figuur 1 (tevens bijlage 1) geeft het gewenste bestemmingsvlak ten behoeve van de realisatie van 3 woningen weer.

Onderhavige ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarbij initiatiefnemer uiteindelijk niet zelf eigenaar is of woonachtig zal zijn in een van de woningen.



1.2 Ligging van de projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten, op de hoek met Dorpsstraat en Chaamseweg-Hazenberg. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Ulicoten. Dit dorp is gelegen ten westen van Baarle-Nassau op een afstand 3,5 kilometer. Daarnaast is Ulicoten op slechts enkele honderden meter gelegen van de grens met België.



Figuur 2: Ligging projectlocatie (bron: www.bing.com/maps)

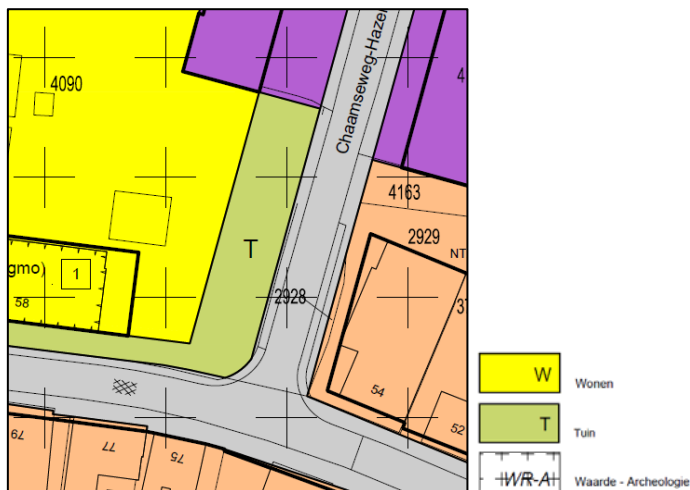
1.3 Vigerend planologisch regime

Het vigerend planologisch regime is hoofdzakelijk weggelegd in het gemeentelijk bestemmingsplan. Op dit moment is het bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Baarle-Nassau op 11 april 2012 vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan zijn voor de projectlocatie de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Tuin'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1' (woonboerderij)
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – gemeentelijk monument' (woonboerderij)
- Bouwvlak (woonboerderij)

Daar het bestemmingsplan enkel ter plaatse van een bouwvlak het maximaal bepaalde aantal wooneenheden toestaat past onderhavig initiatief niet binnen dit vigerend ruimtelijk beleid. Derhalve wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld welke de realisatie van de beoogde 3 woningen mogelijk maakt. Voorliggende toelichting betreft de planologische verantwoording van het initiatief.

Naast gemeentelijk planologisch regime is tevens sprake van een rijks- en provinciaal beleidskader. Het relevante beleidskader op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau is nader beschreven in hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau

1.4 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, de ligging, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk een afweging gemaakt van de planologische aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ulicoten heeft zich vanaf de 15^e eeuw ontwikkeld langs de weg Baarle-Meerle en is een typisch straatdorp, gelegen tussen de twee beekdalen van de beekjes De Bollekensloop en De Bremer. De bebouwing concentreerde zich vrijwel volledig binnen een lineaire ontwikkeling langs de huidige Dorpsstraat. De Dorpsstraat vormt van oorsprong de ruimtelijke ruggengraat van het dorp. Binnen deze hoofdstructuur hebben achtereenvolgende ontwikkelingsfasen het ruimtelijke en functionele patroon voortdurend vervormd en verdicht. Opvallend voor de hoofdstraat van Ulicoten is het erg ruime profiel van de Dorpsstraat. Er is weinig groen- en boomaanplant, waardoor de steenachtige sfeer gaat overheersen. Qua bebouwing heeft de Dorpsstraat een vrij egaal en gelijkmatig karakter, waarin alleen het bouwvolume van de kerk (St. Bernarduskerk) een accent vormt. Aan de Dorpsstraat zijn diverse voorzieningen en bedrijfsmatige activiteiten gevestigd.

Binnen het dorp Ulicoten is moeilijk een dorpscentrum aan te wijzen. Buiten het centrale deel van Ulicoten wordt de bebouwing opener van karakter. Vanaf de Dorpsstraat zijn er verschillende aftakkingen in de richting van de omliggende nederzettingen.

Het landschap waar het bebouwingslint onderdeel van uit maakt kenmerkte zich door een kampenlandschap. Kenmerken hiervan zijn een kronkelig wegenpatroon, kleine beken en kleinschalige akkers met veelal zware randbeplanting.

In de loop der tijd is veel van deze landschapstypologie verdwenen door menselijk handelen en steeds verdergaande landbouwtechnieken. Echter is op sommige plekken het oud verkavelingspatroon herkenbaar. Daarnaast is het bebouwingslint van Ulicoten door de jaren heen verder uitgebreid en geïntensiveerd. Hierin zijn veel oude boerderijen bewaard gebleven. De woonboerderij op de projectlocatie is een, voor deze regio typerende, oude langgevelboerderij en heeft de status van een gemeentelijk monument.



*Figuur 4: Historische kaart anno 1900 (links), luchtfoto bestaande situatie (rechts)
(bron luchtfoto: www.bing.com/maps)
(bron historische kaart: www.brabant.nl/kaarten)*

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer wenst op het perceel aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten 3 vrijstaande woningen te realiseren. De 3 woningen worden gesitueerd op de hoek met kruispunt Dorpsstraat en Chaamseweg-Hazenberg.

De beoogde drie nieuwe woningen zorgen voor een passende invulling voor het open gebied in het bebouwingslint van Ulicoten, welke de bebouwingsstructuur versterkt. Het betreffende perceel kent

een oppervlakte van ruim 800 m². Middels een doelmatige verkaveling ontstaan ter plaatse 3 woonpercelen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met richtafstanden tot het langsgelegen autobedrijf aan de Chaamseweg-Hazenberg 1-2.

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan wordt aansluiting gezocht bij de aanwezige bebouwingsstructuur van Ulicoten zoals reeds is beschreven. Hierbij wordt het bebouwingslint ter plaatse op de hoek Dorpsstraat/Chaaamseweg-Hazenberg verder verdicht. De verdichting van het bebouwingslint is passend bij de historische ontwikkeling van het dorp.

De positionering van de woningen wordt bepaald door enerzijds de vorm van het perceel en anderzijds om een wenselijk straatbeeld te creëren. Hierbij wordt de kaprichting van de middelste woning gedraaid. Dit geeft een variërend straatbeeld. Daarnaast is ter plaatse van de middelste woning de ruimte tussen de weg en de achterste grens van het perceel smal. Door deze woning met de kaprichting te draaien wordt de ruimte hier optimaal benut. De woning is met de lengterichting gepositioneerd aan de weg.

De woning op de hoek van de Dorpsstraat en Chaaamseweg-Hazenberg gelegen heeft een kleine verspringing in de rooilijn. Dit versterkt het variërend straatbeeld. Daarnaast past dit in de huidige bebouwingsstructuur waar tevens bebouwing is gesitueerd met een verspringende rooilijn.

Ten noorden van de locatie wordt ruimte gereserveerd voor de richtafstand van 10 meter vanwege de milieuzonering van het langs gelegen autobedrijf aan de Chaaamseweg-Hazenberg 1. In deze zone wordt wel een garage/berging gesitueerd, daar deze niet is aan te duiden als een gevoelig object in het kader van milieu- en bedrijfszonering. Daarnaast wordt in deze zone een beplantingsstrook aangelegd. Onderstaande Figuur 5 (tevens bijlage 2) geeft het stedenbouwkundig plan weer, deze is tevens bijgevoegd in bijlage 2 van voorliggende toelichting.

Iedere woning heeft een garage/berging en voorziet in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Figuur 5: Uitsnede stedenbouwkundig plan

Massa

Ook bij de dimensionering van de beoogde woningen is aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. De bebouwing aan het dorpslint van Ulicoten kent een egaal en gelijkmatig karakter. De bebouwing aan het lint in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met een hoge kap. Dit geldt voornamelijk voor de woningen aan de overzijde van de Dorpsstraat. Daarnaast is de langgevelboerderij aan de Dorpsstraat 58 relevant voor het bepalen van de dimensionering van de woningen.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het *'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'*. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen. Aangezien bij onderhavige planvorming geen nationaal belang is gemoeid zijn er geen regels uit het Barro en dus ook uit het Rarro van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Figuur 7, is onderhavige projectlocatie gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengd landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft een woonlocatie en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat naast onderhavige woonfunctie ook toerisme, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014.



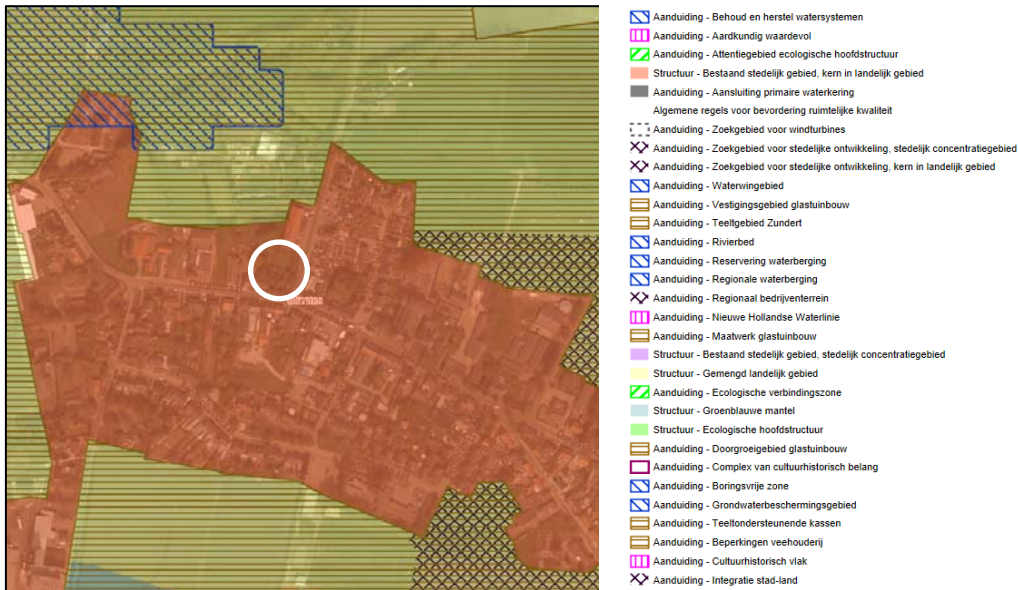
Figuur 7: Uitsnede Structurenkaart Svro 2014

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 (VR) vastgesteld en is deze op 19 maart 2014 inwerking getreden. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied', zie Figuur 8.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Hierin zijn voor de locatie geen specifieke aanduidingen opgenomen.



Figuur 8: Uitsnede Structurenkaart Vr 2014

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Verordening ruimte. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de VR. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 4, welke regels bevat ten aanzien van de nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr 2014):

Hoofdstuk 2 van de Vr 2014 stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr 2014) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr 2014). Een kwaliteitsverbetering van het landschap zoals gesteld in artikel 3.2 van de Vr 2014 is in deze niet van toepassing daar de projectlocatie gelegen is binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied'.

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 VR):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling, zoals onderhavig bestemmingsplan, een verantwoording bevat waarin het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Hieronder wordt in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid verstaan. Daarnaast dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Zoals reeds hiervoor beschreven voorziet onderhavig initiatief in de realisatie van 3 vrijstaande woningen. De projectlocatie is gelegen binnen het bebouwingslint van Ulicoten. De beoogde ontwikkeling betreft een versterking van de bebouwingsstructuur daar de open ruimte in het bebouwingslint wordt opgevuld. Hierdoor wordt het bebouwingslint gesloten. Daarnaast wordt voor completering van het bebouwingslint, de positionering van de woningen aangesloten bij de bestaande structuur van verspringende rooilijnen en gedraaide kaprichingen. Door het opvullen van de open ruimte in de lintstructuur en de positionering van de woningen wordt een bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd. De locatie is gelegen in stedelijk gebied, derhalve is een landschappelijke inpassing niet aan de orde.

Met het principe zorgvuldig ruimtegebruik voor locatie in bestaand stedelijk gebied wordt o.a. bedoeld dat een uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. De

ontwikkeling van de 3 woningen vindt plaats op het bestaande perceel op de locatie aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten. Deze ontwikkeling is niet passend binnen het toegestane ruimtebeslag daar het vigerend bestemmingsplan slechts één woning toelaat. Echter worden naast de bestaande woningen op de locatie 3 extra woningen gewenst.

Daarnaast dient bij onderhavige ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan de Ladder duurzame verstedelijking”, artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro). Hierin wordt bepaald dat beschreven dient te worden of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en deze past binnen de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied.

Dit project komt voort uit het Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven, dat bedoeld is om particulieren de ruimte te bieden om kleine bouwprojecten te ontwikkelen. Speciaal was daarin aandacht voor de kern Ulicoten, omdat de gemeente wil zorgen voor continuïteit van woningbouw. De gemeente ziet dit project als invulling tussen enerzijds Hof van Bernardus en anderzijds Maaikant 2^e fase. Het project past binnen het doel om in kleine projecten ruimte te bieden aan de woningbehoefte in Ulicoten.

Wanneer de beoogde ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte schrijft dit artikel voor dat moet worden aangetoond in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats binnen beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Derhalve voldoet onderhavige stedelijke ontwikkeling aan artikel 3.1.6, tweede lid, Bro.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De beoogde 3 woningen zijn gesitueerd aan de Dorpsstraat en de Chaamseweg-Hazenberg welke over voldoende capaciteit beschikken om het verkeer afkomstig van de woningen af te wikkelen.

Gezien hetgeen hierboven beschreven voldoet onderhavig initiatief aan de voorwaarden ten aanzien van het aspect zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit.

Regels voor nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied (art. 4.3 Vr 2014):

Artikel 4.3 Vr 2014 stelt regels ten aanzien van nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij dient o.a. verantwoord te worden op welke wijze de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de harde plancapaciteit voor woningbouw. Met harde plancapaciteit voor woningbouw bedoeld de provincie o.a. de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt die wordt uitgedrukt in aantallen woningen.

Op basis van artikel 12.4 e.v. van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant maakt de gemeente Baarle-Nassau regionale woningbouwafspraken. De basis voor deze afspraken zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de Provincie Noord-Brabant. Eind 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de meest recente prognoses uitgebracht.

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 2019. 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 met de provincie Noord-Brabant besproken lijst van woningbouwplannen sowieso mag realiseren. Het bestemmingsplan 3 woningen Dorpsstraat 58 staat (als Dorpsstraat/Chaamseweg-Hazenberg) op deze geaccordeerde lijst van woningbouwplannen, zie Figuur 9.

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
	Kapelskiers (Nederlandse woningen)	ONH	I	2	2	0
	Janshove	ONH	I	25	25	0
	Vml. Bar-le-Duc fabriek	ONH	I	55	39	16
	Nassauaan (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 Katarstraat	ONH	I	4	4	0
	Industrieweg ong.	ONH	I	1	1	0
	Molenbaan (baronv. RvR)	PLV	U	1	1	0
	Kapelskiers/Smederijstraat (bedrijfswoningen)	PLV	I	3	2	1
	Gransweg 32 (bedrijfswoning)	OTW	U	1	1	0
	Landgoed Hooghuys	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
	Nonnenkui ing.	PLV	I	1	1	0
Ulicoten	Maatskijnt De fise	POC	U	5	5	0
	Dorpsstraat/Chaamseweg-Hazenberg	PLV	I	3	3	0
	Bosstraat ong.	OTW	I	1	1	0
	Barnardshof	ONH	I	12	12	0
	Dorpsstraat 38	PLV	I	1	1	0
Totaal gemeente				190	165	25
Ruimte voor Ruimte						
	Nassauaan 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

Figuur 9: Geaccordeerde lijst van woningbouwplannen

Conclusie

Het plan past in de langjarige woningbouwplanning van de gemeente en binnen de in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 vastgestelde woningbouwprogramma voor de gemeente Baarle-Nassau.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn de volgende gemeentelijke beleidskaders relevant:

- Bestemmingsplan 'Dorpen'
- Woonvisie 2007-2016
- Ruimtelijk Economisch Kaderplan (REK)
- iDop Ulicoten
- Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven

Hierna worden bovengenoemde beleidskaders uiteengezet en getoetst.

3.3.1 Bestemmingsplan 'Dorpen'

Het gemeentelijk beleid van de gemeente Baarle-Nassau is o.a. vervat in het vigerend bestemmingsplan 'Dorpen', zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is. Hier zijn ter plaatse van de beoogde 3 woningen de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Tuin'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Daar het vigerende bestemmingsplan de nieuwbouw van 3 woningen op de projectlocatie niet rechtstreeks mogelijk maakt en tevens geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen wordt, conform art 3.1 Wro, een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de projectlocatie. Voorliggende toelichting bevat de planologische verantwoording van het initiatief.

3.3.2 Woonvisie 2007-2016

Op 28 juni 2007 is door de gemeenteraad van Baarle-Nassau de 'Visie op het wonen 2007-2016' (Woonvisie) vastgesteld. In deze woonvisie is o.a. aangestuurd op het huisvesten van te onderscheiden doelgroepen starters, ouderen, mensen met lage inkomens en het thema wonen-welzijn-zorg. In kwantitatieve zin wordt gesteld dat er in de periode 2007-2016 circa 420 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd.

De volgende doelgroepen van beleid zijn aangegeven:

- Kansen voor mensen met lage inkomens
- Ouderen
- Starters
- Jongere doorstromers
- Overige doelgroepen

De ontwikkeling van de beoogde 3 woningen zijn voornamelijk gericht op de doelgroep jonge doorstromers. Hierbij horen de volgende woonopgaven:

1. Lange termijn nieuwbouwprogramma richten op doorstroming
2. Aandacht voor betaalbare koopsegment.

Binnen deze doelgroep is ruimte voor luxe en ruime eengezinskoopwoningen. Daarnaast is er aandacht voor betaalbare koopwoningen.

De beoogde woningen op de projectlocatie behoren tot een middeldure koopsegment met een maximum verkoopprijs van €275.000. Derhalve sluit de beoogde ontwikkeling aan op de doelgroep van de jonge doorstromer. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief aansluit bij de woonvisie van de gemeente Baarle-Nassau.

3.3.3 Ruimtelijk Economisch Kaderplan (REK)

De gemeente Baarle-Nassau kent geen actuele structuurvisie, maar enkel het 'Ruimtelijk Economisch Kaderplan' (REK) dat in 2002 met de gemeente Baarle-Hertog is opgesteld. Dit was een grensoverschrijdende integrale ruimtelijke visie op de beide Baarles, waar aan de wetgeving met betrekking tot structuurplannen in beide landen zou worden voldaan. De beide gemeenteraden hebben wel vastgesteld dat het REK uitgangspunt is voor het gemeentelijke beleid van beide gemeenten, maar in geen van beide gemeenten heeft het de benodigde wettelijke procedure doorlopen. Het wordt echter door gemeente wel gebruikt als beleidskader. Het plan beschrijft de gewenste ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies voor de periode tot 2015.

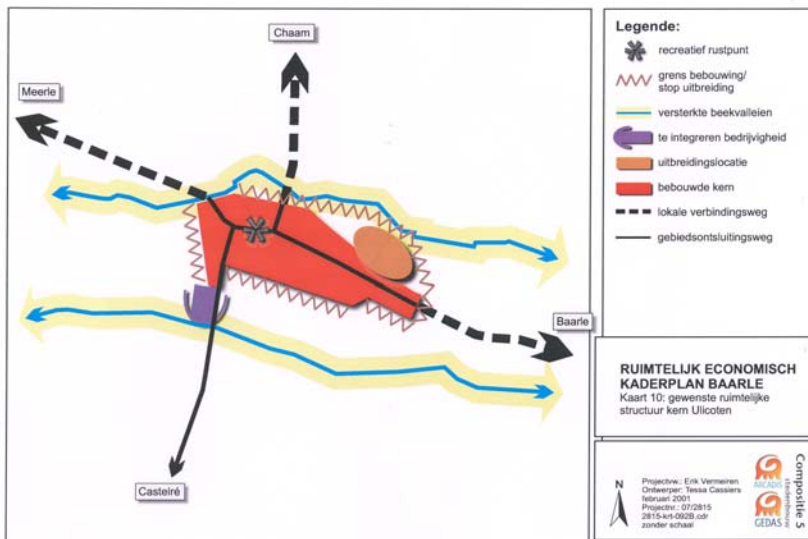
Ulicoten is de grootste landelijke kern van de gemeente Baarle. Het ruimtelijk woon- en economisch beleid is gericht op consolidatie maar met ruimte om beperkt de lokale noden op te vangen. Zo dient de kern te worden afgewerkt ten opzichte van de open ruimte om een ruimtelijk geheel te vormen. Een klein aantal bijkomende woningen kan hier worden gerealiseerd. De beekvalleien die langs de kern lopen vormen de grens tot waar bebouwing kan uitbreiden.

Ulicoten kent geen afzonderlijk bedrijventerrein. Er zijn naar agrarische bedrijven enkele 'harde' bedrijven in de kern gesitueerd. Ook op dit vlak is er een consolidatie gewenst. De bestaande

bedrijven dienen op een zodanige wijze in hun omgeving (bebouwd of landschap) ingepast te worden dat er geen storend effect op het ruimtelijk beeld meer resteert. Ruimtelijke uitbreiding is slechts zeer beperkt mogelijk. Ook hier zijn de beekvalleien harde grenzen voor mogelijke lokale uitbreidingen.

Voorzieningen als detailhandel en horeca zijn slechts voor de lokale behoefte aanwezig. In de toekomst dienen de voorzieningen enkel voor de eigen behoefte te worden ontwikkeld en versterkt. Daarnaast zullen enkele kleinschalige voorzieningen Ulicoten de functie van recreatief rustpunt verlenen.

Met onderhavig initiatief wordt de ruimtelijke kwaliteit van het dorp versterkt en past deze binnen de ruimtelijke structuur van Ulicoten. Derhalve past het initiatief binnen het beleidskader van het REK.



Figuur 10: Gewenste ruimtelijke structuur kern Ulicoten, REK

3.3.4 Dorpontwikkelingsplan Ulicoten

In juni 2007 is door Instituut voor advies, onderzoek en ontwikkeling in Noord-Brabant (PON) het Dorpontwikkelingsplan Ulicoten (DOP) opgesteld en geldt als beleidskader van de gemeente. Een dorpsontwikkelingsplan wordt omschreven als een 'ontwikkelingsplan voor een dorp, opgesteld met alle betrokkenen (inwoners, gemeente, bedrijfsleven) waarin aandacht wordt besteed aan ruimtelijke, sociale en economische en/of leefbaarheidsaspecten. Bij het opstellen van het DOP hebben de bevolking en haar organisaties een centrale rol gespeeld. Zij hebben gezamenlijk dit rapport opgesteld om een leefbare toekomst van Ulicoten te waarborgen.

Het rapport behandelt thema's als wonen, leefbaarheid, sociale aspecten etc. De vertaling van de thema's vindt plaats door het benoemen van actiepunten. Het actiepunt voor thema wonen betreft zorgen dat er in Ulicoten meer en continu woningen worden gebouwd met name voor de starters en senioren in het dorp. In dit actiepunt wordt het van belang gevonden om steeds zorgvuldig na te gaan welke woningen moeten worden gebouwd, bijvoorbeeld voor starters, senioren of vrije sector, afhankelijk van de dan aanwezige behoefte in Ulicoten.

De beoogde ontwikkeling voorzien in de ontwikkeling van 3 woningen in de vrije sector in het middeldure segment en zorgt voor continuïteit van woningbouw in Ulicoten. Onderhavig project voorziet de invulling tussen enerzijds Hof van Bernardus en anderzijds Maaijkant 2^e fase. Derhalve past onderhavige ontwikkeling in het Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten.

3.3.5 Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven

De gemeente Baarle-Nassau kent een aantal grotere woningbouwprojecten, zoals de voormalige scholenlocatie, de ambtswoninglocatie, het Limfa-terrein e.o., Maaijkant, enz. Deze plannen vormen de kern van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Daarnaast wordt de via de provincie

aangeboden Ruimte voor Ruimte regeling, in de grotere locatie Nassaulaan en in de vorm van kleinere initiatieven.

De gemeente Baarle-Nassau ziet zich echter geconfronteerd met een blijvende stroom aan kleinschalige bouwinitiatieven van één of enkele woning(en) in de bebouwde kommen van Ulicoten en Baarle-Nassau. Het college heeft hiertoe besloten voor deze kleinschalige bouwinitiatieven aantallen woningen in het woningbouwprogramma vrij te maken.

Maximaal 5 woningen per jaarkunnen in het kader van onderhavig beleidskader worden gebouwd, naast het reguliere woningbouwprogramma. Voordat het college toestemming zal geven om binnen dit beleidskader een woningbouwproject te realiseren moet het project aan een aantal voorwaarden voldoen. Indien de toevoeging van woningen in een project groter is dan 3 woningen, zal de toetsing plaatsvinden in relatie tot het reguliere woningbouwprogramma. In deze is dat niet aan de orde gezien onderhavige initiatief de ontwikkeling van 3 woningen betreft. Hierna worden de voorwaarden uiteengezet en getoetst.

Voorwaarden:

De voorwaarden zijn op te delen in 2 delen, namelijk volkshuisvestingsdoelen en stedenbouwkundige kwaliteit.

A. Volkshuisvestingsdoelen:

- 1. Voorrang wordt gegeven aan initiatieven voor de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid: starters en senioren (zoals gedefinieerd in het 'Huisvestingsbeleid verkoop van bouw kavels en koopwoningen') en middeldure koopwoningen;*
Initiatiefnemer is voornemens 3 koopwoningen (niet zijnde appartementen) in het middeldure segment te ontwikkelen. Hiervoor geldt dat deze een verkoopprijs van maximaal €275.000 mogen hebben. Hieraan zal worden voldaan.
- 2. Aan initiatieven die niet ten behoeve van de onder A.1 genoemde doelgroep zijn kan alleen worden meegewerkt als sprake van een duidelijke kwaliteitswinst, zoals bedoeld onder B.4, B.5 of B.6;*
Dit is in deze niet aan de orde. Onderhavig initiatief voldoet aan de onder A.1 genoemde doelgroep.
- 3. Per initiatief betreft het maximaal een toevoeging van 3 woningen (eventueel te slopen woningen mogen daarbij worden opgeteld);*
Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van 3 woningen, derhalve wordt voldaan.
- 4. Het gaat om particuliere initiatieven, niet zijnde commerciële projectontwikkelaars, die voor eigen rekening en risico een plan ontwikkelen;*
In de gaat het om een particulier initiatief. Initiatiefnemer is geen commerciële projectontwikkelaar, hij is eigenaar van het perceel aan de Dorpsstraat 58 (projectlocatie) en wil hier 3 woningen ontwikkelen. Derhalve wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- 5. Indien initiatiefnemer niet zelf bewoner gaat worden vindt verkoop plaats via het 'Huisvestingsbeleid verkoop van bouw kavels en koopwoningen', indien van toepassing specifiek gericht op de onder A.1 genoemde doelgroepen.*
Zoals reeds vermeld valt onderhavig initiatief in de onder A.1 genoemde doelgroep. De verkoop zal plaats vinden via het 'Huisvestingsbeleid verkoop van bouw kavels en koopwoningen'.

B. Stedenbouwkundige kwaliteit:

- 1. Het initiatief moet gelegen zijn in de bebouwde kom van Baarle-Nassau of Ulicoten;*
Onderhavig initiatief is gelegen in de bebouwde kom van Ulicoten, derhalve wordt voldaan aan deze regel.
- 2. De aanvraag moet voorzien zijn van een inrichtingsschets, waaruit bouwhoogte, positie en massa blijken. Eventueel aangevuld met gevelaanzichten. Een eerste toetsing op hoofdlijnen zal door de gemeente plaatsvinden. Indien het plan door de eerste selectie komt zal op initiatief en op kosten van de initiatiefnemer een uitgebreide planologisch onderbouwing moeten worden ingediend.*
Op 14 november 2013 is door het college van de gemeente Baarle-Nassau in het kader van het Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven. Onderhavig bouwplan is meegenomen in de ronde 2013, waarover het college op 28 januari 2014 heeft besloten om in principe medewerking te

verlenen aan het bouwinitiatief om 3 woningen te realiseren. Voorliggende toelichting betreft de planologische onderbouwing van het initiatief. Hierin is aangetoond dat er geen planologische belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het initiatief. In bijlage 2 van voorliggende toelichting is het stedenbouwkundig plan bijgevoegd, welke voorzien is van een inrichtingsschets waaruit bouwhoogte, positie en massa blijken.

3. *Vanaf het moment dat de gemeenteraad een structuurvisie vastgesteld heeft zal een toets aan die structuurvisie onderdeel zijn van de toetsing;*
Op dit moment is door de gemeenteraad nog geen structuurvisie vastgesteld. Tevens is door de gemeenteraad nog geen (voor)ontwerp van een structuurvisie gepubliceerd.
4. *Extra waarde wordt toegekend aan initiatieven waarbij sprake is van behoud van een gemeentelijk of rijksmonument of anderszins sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*
Op onderhavige projectlocatie is geen gemeentelijk-, of rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Er kan dus geen extra waarde aan onderhavig initiatief worden toegekend.
5. *Extra waarde wordt toegekend aan initiatieven waarbij sprake is van het opruimen van een onaantrekkelijke situatie op een beeldbepalende locatie (door bijvoorbeeld leegstand, verpaupering of een onaantrekkelijke gat in een bebouwingswand);*
Op onderhavige locatie is geen sprake van een onaantrekkelijk situatie. Derhalve kan dus geen extra waarde aan onderhavig initiatief worden toegekend.
6. *Extra waarde wordt toegekend aan initiatieven waarbij een milieuhinderlijke situatie wordt gesaneerd;*
Met onderhavig initiatief wordt geen milieuhinderlijke situatie gesaneerd. Er kan dus geen extra waarde aan onderhavig initiatief worden toegekend.

Gezien hetgeen hierboven is beschreven voldoet onderhavig initiatief aan de gestelde voorwaarde. Er wordt voldaan aan het 'Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven'.

Daarnaast wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling van 3 woning op de projectlocatie past binnen het gemeentelijk beleidskader.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

De Structuurvisie 2010 – Partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant is sinds 19 maart 2014 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Water Plan (PWP). Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het doel van dit plan is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PWP stelt.

De projectlocatie heeft in het PWP de waterhuishoudkundige functie 'water in bebouwd gebied - bestaand' toegekend gekregen. Het waterbeheer in deze gebieden richt zich op zodanige realisatie van de gewenste woon- en werkomstandigheden dat de waterhuishouding zoveel mogelijk bijdraagt

aan de instandhouding en mogelijk verbetering van de grotere watersystemen waarvan het betreffende bebouwde gebied deel uitmaakt. Onderhavig initiatief betreft de bouw van slechts drie woningen waardoor geen effect op de grotere watersystemen aanwezig is. Derhalve wordt de waterhuishouding in stand gehouden.

Onderhavige projectlocatie heeft tevens de aanduiding 'stedelijk concentratiegebied/kernen in het landelijk gebied' gekregen in de Structuurvisie Water. Gezien vanuit het beleidskader van de Structuurvisie Water is hiervoor geen specifiek beschermingsregime van toepassing op onderhavig projectlocatie. Onderhavig initiatief past derhalve binnen het beleidskader van de PWP.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan o.a. om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer.

Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur is tezamen met de waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta opgesteld.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

In de Keur zijn met name de regels voor de versnelde afvoer van regenwater door een toename van het verhard oppervlak van belang bij onderhavig initiatief. In de keur stelt artikel 3.6 dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit is een algemene verbodsbepaling waarbij vrijstelling verleend kan worden voor zover er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan

Op 22 december 2011 hebben de gemeenteraden van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2012-2016 vastgesteld. In het vGRP verwoorden de beide gemeenten hoe zij gezamenlijk invulling geven aan de gemeentelijke taken rondom afval-, hemel- en grondwater. De gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog willen zich nadrukkelijk profileren als groene gemeenten met een veerkrachtig watersysteem, een goede waterkwaliteit, waarvan duurzaam gebruik wordt gemaakt en waarbij natuurwaarden worden hersteld.

In de vGRP wordt bepaald dat bij alle nieuwbouw (zowel in- als uitbreidingen) binnen de gemeente Baarle-Nassau en de gemeente Baarle-Hertog wordt aangesloten op de riolering. Dit wordt afgedwongen, doordat de lozing van verontreinigd water op oppervlaktewater en in de bodem niet is toegestaan. Dit is wettelijk geregeld door middel van het lozingenbesluit Wet Bodembescherming en het Zoneringsplan. Bij de verlening van een bouwvergunning wordt melding gemaakt van de verplichte aansluiting op de riolering.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavige, wordt doormiddel van de watertoets per situatie met de waterschappen aandacht besteed aan ruimte water. Hierbij wordt gestreefd naar doelmatigheid, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen een belangrijk aandachtspunt is.

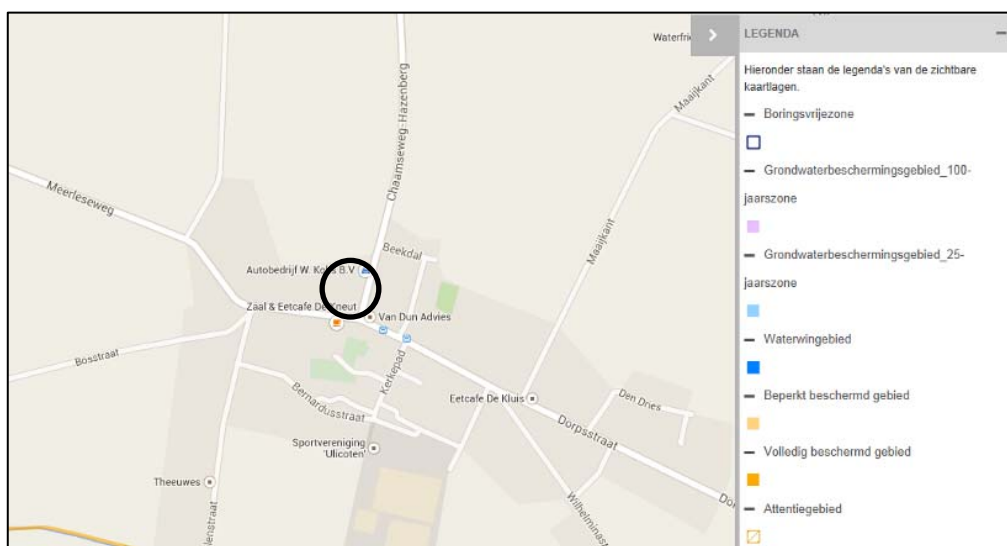
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande situatie behoort de projectlocatie tot de tuin van de woning aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten. Het afvalwater van huishoudelijke aard afkomstig van deze woning wordt geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanuit de projectlocatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende gronden en perceelssloot. Op de locatie wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op de locatie vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende gronden en perceelssloot. Waterschap Brabantse Delta is beheerder van de kwaliteit van bodem- en oppervlaktewater voor de projectlocatie.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 3 woningen met bijgebouwen mogelijk gemaakt. Dit leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Een toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en kan leiden tot wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt, wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op een oppervlaktewater (cumulatief effect).

Ter voorkoming van dergelijke ongewenste situaties, is het ingevolge artikel 3.6 van de Keur verboden zonder vergunning neerslag tot afvoer te laten komen naar oppervlaktewaterlichamen. Vrijstelling van dit verbod wordt verleend voor zover onder andere de toename van het verhard oppervlak maximaal 2.000 m^2 bedraagt. Indien de toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 m^2 en 10.000 m^2 bedraagt dient een compenserende maatregel getroffen te worden. Onderhavige locatie is niet gelegen in een keurbeschermingsgebied, zie Figuur 11.



Figuur 11: Uitsnede keurkaart waterschap Brabantse Delta

Binnen het plangebied is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2.000 m^2 . Binnen het plangebied is op dit moment geen bebouwing aanwezig. De toename van het verhard oppervlak bestaat uit de bouw van de drie vrijstaande woningen en hebben een totale oppervlakte van circa 216 m^2 (afmeting woning $6 \times 12 \text{ m}$). Daarnaast mag bij de woningen 60 m^2 aan

bijgebouwen gerealiseerd worden. Dit is dus in totaal 180 m² (3x60). De totale toename aan betreft derhalve 396 m².

Daarnaast wordt nog erfverharding aangelegd, echter het hemelwater dat hierop neer komt vloeit af middels afschot naar omliggende gronden waarna het kan infiltreren in de bodem. Bij deze is dus geen sprake van een puntlozing.

Tabel 1: Toename verhard oppervlak

Object:	Bestaand (m ²):	Nieuw (m ²):	Toename (m ²):
Woningen	0	216	216
Bijgebouwen	0	180	180
Totaal:			396

Er wordt dus onder de 2000 m² grens aan toename van de oppervlakteverharding gebleven. Op grond van bovengenoemde is er dus geen vergunning nodig en dus geen compenserende maatregel noodzakelijk. Hiermee wordt voldaan aan het eerder beschreven relevante beleid ten aanzien van het aspect waterhuishouding.

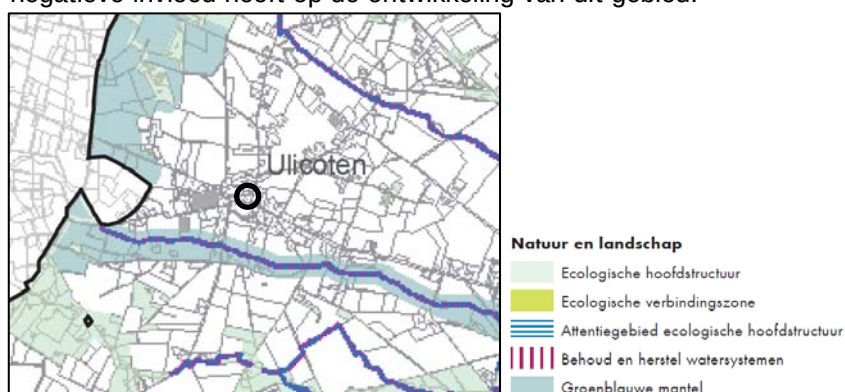
Daarnaast zal bij de bouw van de bebouwing gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Bij de bouw van de bebouwing zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren. Daarnaast is het verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen niet-uitlogende bouwmaterialen toe te passen: dus geen zink, koper, zacht PVC en lood. Hiermee wordt verontreiniging van het afstromende hemelwater beperkt. In het kader van onderhavig initiatief wordt rekening gehouden met deze verplichting.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 1.042 m van de projectlocatie. Dit gebied is gelegen ten noordwesten van de projectlocatie. Gezien de afstand tot de projectlocatie is het redelijkerwijs uit te sluiten dat onderhavig initiatief een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van dit gebied.



Figuur 12: Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' uit Vr 2014

4.2.2 Flora- en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soortenbeschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet. Gelet op de aard van het initiatief aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren drie woningen, beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het huidige gebruik van het perceel en de gronden grenzend aan het perceel is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

De projectlocatie is op dit moment in gebruik als tuin van de woning aan de Dorpsstraat 58. De tuin wordt gescheiden van de naastliggende Chaamseweg-Hazenbergh door een aantal bomen en heesters. Deze bomen worden gekapt voor de realisatie van de drie vrijstaande woningen. Ten aanzien van het aspect flora- en fauna mag geen sprake zijn van verstoring van beschermde flora of verblijf-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren.

Door IJzermant advies is op 5 september 2014 een rapport quickscan flora en fauna uitgebracht voor de locatie aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten. Dit rapport is bijgevoegd in bijlage 3 van voorliggende toelichting. Uit dit rapport blijkt dat onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor de beschermde natuurwaarden. Derhalve is geen ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

4.2.3 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant o.g.v. de Natuurbeschermingswet 1998 op 9 juli 2010 een provinciale verordening vastgesteld. Deze Verordening Stikstof en Natura 2000 Noord-Brabant is in werking getreden per 15 juli 2010.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied of Beschermde natuurmonument betreft Ulvenhoutsebos, welke is gelegen op een afstand van 10,4 km.

gezien de afstand kan de bouw van de beoogde drie vrijstaande woningen geen negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten zoals oppervlakteverlies,

versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

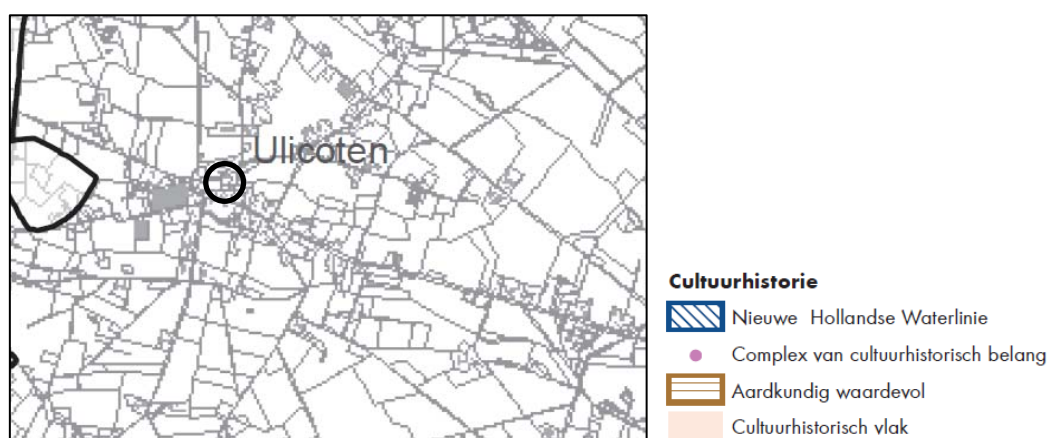
Gezien bovenstaande is met zekerheid uit te sluiten dat onderhavig initiatief negatief effect heeft op de beschermde gebieden.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 (Figuur 13) blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Figuur 13: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr 2014

De bestaande langgevelboerderij is aangemerkt als een gemeentelijk monument. Het initiatief betreft immers de ontwikkeling van 3 woningen op de hoek met Dorpsstraat en Chaamseweg-Hazenberg op het terrein van de bestaande langgevelboerderij. Hierbij wordt de bestaande langgevelboerderij ongewijzigd gehandhaafd. Derhalve worden aan dit pand geen cultuurhistorische waarden geschaad.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant, Figuur 14, is onderhavige locatie aangeduid met een indicatieve archeologische waarden. Daarnaast is de projectlocatie gelegen binnen de aanduiding 'Historische geografie - Historische stedenbouw'. Hoewel omtrent laatstgenoemde aanduiding geen provinciaal beleid van toepassing is wordt dit wel afgewogen in het stedenbouwkundig plan. Hierin wordt aandacht besteed aan de historische stedenbouw van het dorp Ulicoten. Het aspect archeologie wordt in opvolgende paragraaf behandeld.

Op de projectlocatie is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door ArcheoPro. In bijlage 4 is het rapport bijgevoegd. Hierin zijn de volgende conclusies en aanbevelingen beschreven:

“Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied acht boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem overal binnen het plangebied tot ruim een meter of meer, uit sterk verstoorde toplagen bestaat. Onder de verstoorde toplagen is in vijf van de acht boringen direct het schone gele zand van de C-horizont aangetroffen. De aanwezigheid van beekafzettingen in boring 8, vormt een aanwijzing dat het plangebied inderdaad oorspronkelijk aan de rand van een beekloop heeft gelegen zoals de gegevens uit het bureauonderzoek al suggereerden. De aanwezigheid van een voormalige beekloop in de historische kern van Ulicoten, zou ook in overeenstemming zijn met de naamsverklaring van uli als kom of vochtige laagte (ole). De voormalige beekloop zou als het ware opgevolgd kunnen zijn door de sloot die tot in de twintigste eeuw langs de Chaamseweg gelopen heeft. In twee van de overige boringen is baksteen of hout aangetroffen. Of en hoe deze archeologische indicatoren met de beekloop verband houden, is vooralsnog onduidelijk. Om hier duidelijkheid over te verkrijgen is proefsleuvenonderzoek benodigd. Dit is echter pas nodig indien op het deel van het plangebied dat op figuur 20 gearceerd is, bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan een meter beneden het maaiveld (hierbij is rekening gehouden met een marge van twintig centimeter boven de eigenlijke diepteligging van de betreffende verschijnselen). Op de delen van het plangebied die niet gearceerd zijn op figuur 20 geven de resultaten van het booronderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.”

Resumerend wordt in het rapport geconcludeerd dat door een verstoringsdiepte van minimaal 1 meter onder het maaiveld binnen deze marge geen archeologische waarden aanwezig zijn. In een bepaald gebied van de projectlocatie is het niet uit te sluiten dat beneden de verstoringsdiepte archeologische waarden aanwezig zijn. Dit zou aangetoond moeten worden met een proefsleuvenonderzoek. Dit is echter pas nodig indien op dat specifiek bepaalde deel van de projectlocatie bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken van een meter beneden het maaiveld. Met de bouw van de beoogde nieuwe woningen wordt de bodem niet verder geroerd dan 1 meter beneden maaiveld. Derhalve is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat niet gebouwd kan worden dieper dan 1 meter onder het maaiveld. Hiertoe wordt een aanduiding opgenomen voor het gehele plangebied.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt aangetoond dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de mogelijke archeologische waarden bij de ontwikkeling van de beoogde woningen.

4.4 Milieuzonering

In de directe omgeving van onderhavige projectlocatie is het autobedrijf aan de Chaamseweg-Hazenberg 1-2, een restaurant aan de Dorpsstraat 79, een constructie en installatiebedrijf aan de Dorpsstraat 60 en een kantoorpand aan de Dorpsstraat 54 aanwezig. In Figuur 16 is de ligging van deze bedrijven weergegeven. Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden aangetoond dat geen nadelige effecten aanwezig zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd mag bij de beoogde ontwikkeling geen belemmering plaatsvinden voor de bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming heeft de VNG de handreiking Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 gepubliceerd. In bijlage 1 van deze handreiking zijn richtafstand gegeven voor bedrijven. Deze richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, echter is de omgevingstype bepalend voor te hanteren richtafstanden. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied (dus bijvoorbeeld van 50 naar 30 voor milieucategorie 3.1, zie Tabel 2 hieronder).

Tabel 2: Richtafstanden en omgevingstype, handreiking Bedrijven en milieuzonering VNG

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

*Richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten conform bijlage 1 handreiking VNG

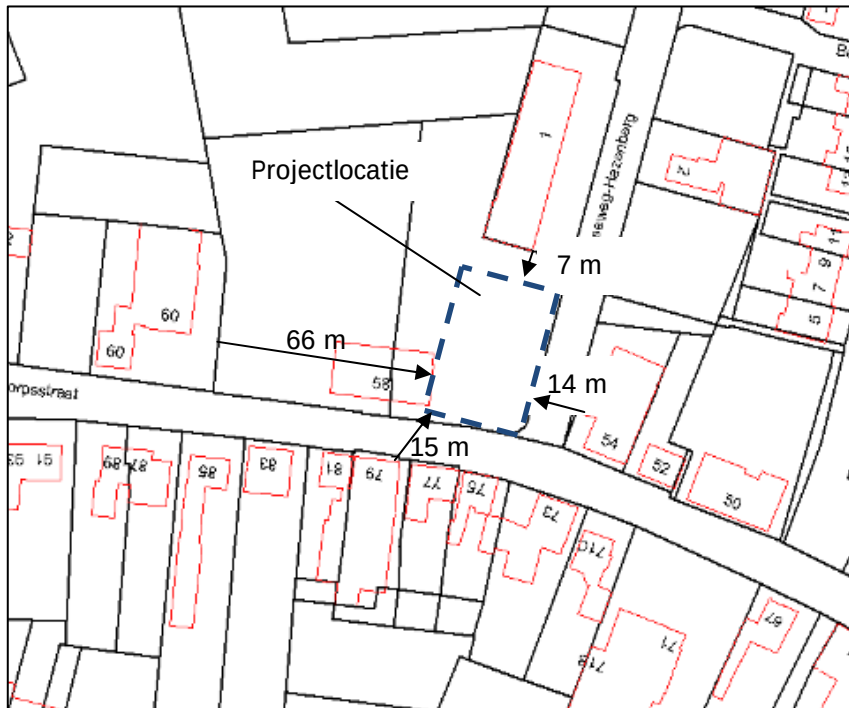
In de handreiking van de VNG wordt het omgevingstype gemengd gebied als volgt gedefinieerd: *'een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.'*

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

Onderhavige projectlocatie is gelegen op de hoek met Dorpsstraat en Chaamseweg-Hazenberg. Het voornemen is om op deze locatie 3 woningen te ontwikkelen. In de directe omgeving van de beoogde woningen komen reeds andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In Tabel 3 zijn de meest nabij gelegen bedrijven weergegeven en de afstand tot de projectlocatie. In Figuur 16 is de ligging ten opzichte van de projectlocatie van de nabijgelegen bedrijven weergegeven. Door de aanwezigheid van o.a. de functies kleine bedrijven en horeca in de nabije omgeving van de projectlocatie kan het omgevingstype hier getypeerd worden als matig gemengd gebied. Derhalve wordt voor de nabijgelegen bedrijven de richtafstand voor omgevingstype gemengd gebied, conform de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG gehanteerd. Zie hiervoor Tabel 2

Tabel 3: Nabijgelegen bedrijven projectlocatie

Soort bedrijf	Locatie bedrijf	Afstand tot projectlocatie
Autobedrijf	Chaaamseweg-Hazenberg 1-2	7 m
Restaurant/muziekcafé	Dorpsstraat 79	15 m
Constructie en installatiebedrijf	Dorpsstraat 60	66 m
Kantoor	Dorpsstraat 54	14 m



Figuur 16: Ligging bedrijven in omgeving projectlocatie

Autobedrijf aan de Chaamseweg-Hazenberg 1-2

De activiteiten van het autobedrijf aan de Chaamseweg-Hazenberg 1-2 bestaat uit reparatie, onderhoud en schadeherstel van personen auto's en kleine bedrijfswagens. Daarnaast vindt er verkoop van occasions plaats. De werkzaamheden binnen deze inrichting kunnen met name mogelijk geluid uitstralen naar buiten de inrichting. Hierbij vinden de reparatie, onderhoud en schadeherstel werkzaamheden volledig inpandig plaats. Deze worden gezien als de meest geluid veroorzakende werkzaamheden binnen de inrichting. Doordat deze werkzaamheden inpandig plaatsvinden is de geluidsuitstraling naar buiten hiervan zeer beperkt. Op het omliggende buitenterrein worden enkel de occasions en reeds gerepareerde auto's gestald. De geluid veroorzakende elementen betreffen hier enkel het starten en stationair laten draaien van de automotor. Dit gebeurt echter sporadisch en geeft derhalve nauwelijks geluidsuitstraling naar buiten de inrichting.

Conform de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG heeft een autobedrijf (handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) milieucategorie 2. Tevens geldt voor het autobedrijf aan de Chaamseweg-Hazenberg 1-2 het bestemmingsplan 'Dorpen'. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming 'Bedrijf' toegekend gekregen. Blijkens de bestemmingsomschrijving van deze bestemming zijn ter plaatse bedrijven toegestaan in de milieucategorie 1 en 2. Bovendien blijkt uit de bijlage van dit bestemmingsplan (Staat van Bedrijfsactiviteiten), bijlage 1 bladzijde 7 eveneens dat een garagebedrijf milieucategorie 2 is.

Conform Tabel 2 geldt voor een autobedrijf met de milieucategorie 2 in gebiedstype gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Zoals eerder is weergegeven in Tabel 3 en Figuur 16 is het autobedrijf aan de Chaamseweg-Hazenberg 1-2 gelegen op een afstand van 7 meter. Echter worden de beoogde woningen, welke een geluidsgevoelig object betreffen, buiten de 10 meter zone van de inrichting van het autobedrijf gesitueerd.

In de verbeelding en regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat binnen deze zone geen woningen gebouwd mogen worden. Binnen deze zone wordt het wel mogelijk gemaakt een garage en carport te bouwen, deze worden immers niet gezien als geluidsgevoelig. Hiermee is geborgd dat het autobedrijf niet in zijn bestaande rechten beperkt wordt.

Doordat de woningen buiten de 10 meter zone van het autobedrijf gesitueerd zijn is hiermee tevens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

Restaurant aan de Dorpsstraat 79

Er is een restaurant gelegen aan de Dorpsstraat 79. Het restaurant vindt hoofdzakelijk in pandig plaats, maar heeft aan de voorzijde een relatief klein terras aan de straat en aan de achterzijde van het pand een tuinterras. Het tuinterras is echter niet het gehele jaar geopend, enkel in de zomerperiode. Aangezien de activiteiten van het restaurant in pandig plaatsvinden is er vrijwel geen geluidsuitstraling naar buiten. Het terras is gelegen aan de achterzijde van het pand waardoor aan de voorzijde hinder door geluid nauwelijks aanwezig is. Het terras aan de voorzijde bestaat uit slechts een aantal tafels tegen de gevel van het pand. Gezien de beperkte zitplaatsen zorgt niet voor overmatige geluidshinder.

Naast het restaurant en het terras is ook een zaal aanwezig waar feesten en partijen plaats kunnen vinden. Dit vindt tevens hoofdzakelijk in pandig plaats en heeft daardoor tevens vrijwel geen geluidsuitstraling naar buiten. De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 15 meter gemeten vanaf het terras aan de voorzijde van het restaurant aan de Dorpsstraat 79.

Zoals reeds eerder in deze paragraaf beschreven, is het gebiedstype ter plaatse een gemengd gebied. Conform de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG is een restaurant de milieucategorie 1. Dit wil dus zeggen dat er geen richtafstanden gelden, zie Tabel 2. Ook in geval van een gebiedstype rustige woonwijk, welke strengere richtafstanden betreffen, wordt voldaan aan de richtafstanden. In dat geval geldt een richtafstand van 10 meter, zie tevens Tabel 2.

Ten aanzien van de zaal voor feesten en partijen is de omschrijving muziekcafé uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering VNG overeenkomstig van toepassing. Dit betreft een milieucategorie 2 waarvoor conform Tabel 2 een richtafstand van 10 meter gehanteerd moet worden. Hieraan wordt voldaan. De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 15 meter.

Vanaf het terras aan de voorzijde van het pand is mogelijk hinder van stemgeluid aanwezig. Omtrent stemgeluid afkomstig van terrassen zijn regels opgenomen in het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit is in art. 2.18 opgenomen dat het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, buiten beschouwing wordt gelaten. Dat betekent dat stemgeluid van personen op een verwarmd of overdekt terrein wel meetelt. Dit wordt tevens onderschreven in de toelichting van de Activiteitenregeling. Daarnaast staat in de Activiteitenregeling dat met een overdekking een vaste overdekking wordt bedoeld en niet een zonnescherf of een luifel.

De uitsluiting van stemgeluid geldt feitelijk uitsluitend voor situaties waarbij het terras aan de straat of een andere openbare ruimte is gelegen. In deze gevallen mag worden aangenomen dat het van het terras afkomstige geluid opgaat in het omgevingsgeluid.

Het terras aan de voorgevel van het restaurant aan de Dorpsstraat 79 is overdekt met een luifel en gelegen aan de straat. Derhalve kan, gezien hetgeen hierboven beschreven, geluidshinder van stemgeluid uitgesloten worden.

Gezien hetgeen hier beschreven wordt het restaurant aan de Dorpsstraat 79 niet beperkt in zijn bestaande rechten. Daarnaast zijn woningen dicht bij het restaurant gelegen tevens altijd meer beperkend dan de beoogde 3 woningen op onderhavige projectlocatie. Tevens wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie gewaarborgd.

Constructie en installatiebedrijf aan de Dorpsstraat 60

Het constructie en installatiebedrijf aan de Dorpsstraat 60 is gelegen op circa 66 meter van de projectlocatie. Binnen deze inrichting wordt o.a. metaal bewerkt welke een mogelijk een geluidsuitstraling naar buiten de inrichting kan veroorzaken. Echter vinden deze werkzaamheden volledig in pandig plaats waardoor de geluidsuitstraling naar buiten de inrichting zeer beperkt is.

Voor deze locatie is tevens het bestemmingsplan 'Dorpen' van toepassing. Hierin is voor deze locatie o.a. de enkelbestemming 'Bedrijf' en functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiebedrijf' opgenomen. Conform de bestemmingsomschrijving is ter plaatse van de aanduiding

'specifieke vorm van bedrijf – constructiebedrijf' tevens een constructiebedrijf van de milieucategorie 3.1 toegestaan.

Zoals reeds eerder in de deze paragraaf beschreven betreft de omgevingstype gemengd gebied. Conform de handreiking Bedrijf en milieuzonering geldt derhalve voor bedrijven met een milieucategorie 3.1 een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Tevens wordt in geval van omgevingstype rustige woonwijk, welke strengere richtafstanden betreft, voldaan.

Door het voldoen aan de richtafstanden wordt met de beoogde ontwikkeling van de 3 woning het constructie en installatiebedrijf aan de Dorpsstraat 60 zijn bestaande rechten niet beperkt. Daarnaast zijn er woningen welke dicht bij het bedrijf zijn gelegen en dus altijd meer beperkend zijn. Omgekeerd wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de projectlocatie.

Kantoor aan de Dorpsstraat 54

Het kantoor aan de Dorpsstraat 54 is gelegen tegenover de projectlocatie op een afstand van circa 14 meter. Het betreft een relatief klein kantoor zonder geluid belastende werkzaamheden. Het enige geluid dat voor hinder kan zorgen zijn verkeersbewegingen afkomstig van het kantoor. Dit gebeurt echter hoofdzakelijk overdag en niet in de avonduren. Tevens is door de beperkte grootte van het kantoor het aantal verkeersbewegingen relatief laag. Geluidsuitstraling hiervan afkomstig is derhalve zeer beperkt.

Conform de handreiking Bedrijven en milieuzonering worden overige zakelijke dienstverlening zoals kantoren onder milieucategorie 1 geschaard. Ook hier geldt weer dat het gebiedstype gemengd gebied betreft. Derhalve is voor de milieucategorie 1 geen richtafstand gegeven, zie Tabel 2.

Tevens wanneer de strengere richtafstanden van het omgevingstype rustige woonwijk van toepassing zou zijn, zou hieraan worden voldaan. In dat geval geldt de richtafstand van 10 meter.

Gezien hetgeen hier beschreven wordt het kantoor aan de Dorpsstraat 54 niet beperkt in bestaande rechten. Daarnaast is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn. Er wordt voldaan aan alle richtafstanden conform de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Aangetoond is derhalve dat bedrijven door onderhavige ontwikkeling niet beperkt worden in reeds bestaande rechten. Daarnaast wordt hiermee aangetoond dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Derhalve kan de ontwikkeling van de drie vrijstaande woningen ten aanzien van het aspect milieuzonering doorgang vinden.

4.5 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Onderhavig initiatief betreft de oprichting van drie nieuwe woningen aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten, welke een toevoeging van nieuwe geurgevoelige objecten betreft.

Voor onderhavig nieuw bestemmingsplan dient bepaald te worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Tevens moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De rechtspositie van betrokkenen dient hierbij gehandhaafd te worden. Hierbij dienen de volgende aspecten in ogenschouw te worden genomen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?

De meest nabij gelegen intensieve veehouderij is gelegen aan de Chaamseweg-Hazenberg 3 en 10 te Ulicoten. Op de locatie aan de Chaamseweg-Hazenberg 3 worden in totaal 600 vleesvarkens gehouden, op de locatie aan de Chaamseweg-Hazenberg 10 worden 824 vleesvarkens gehouden. Deze veehouderijen zijn gelegen op een afstand van circa 393 meter van de projectlocatie. Gezien het beperkt gehouden vee op deze locaties en de ruime afstand kan geconcludeerd worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de projectlocatie aanwezig is. Daarnaast worden ten aanzien van het aspect geur in de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG voor het fokken en houden van varkens een richtafstand van 200 meter gegeven. Er wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Omgekeerd mogen de nieuwe woningen niet belemmerend zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen. In deze kunnen de beoogde nieuwe woningen nooit belemmerend zijn voor de bovengenoemde intensieve veehouderijen daar andere geurgevoelige objecten (woningen) dichterbij zijn gelegen. Deze geurgevoelige objecten betreffen in ieder geval de woningen aan de Chaamseweg-Hazenberg 1, 1A, 2, 2C, 2D, 4, 6 en 8. Derhalve is aangetoond dat geen inbreuk gemaakt wordt aan de mogelijkheden voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende veehouderijen.

Daarnaast zijn er in de omgeving van de projectlocatie nog een aantal veehouderijen gelegen waar dieren gehouden worden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld. Het meest nabij gelegen bedrijf betreft de melkveehouderij aan de Dorpsstraat 38 te Ulicoten. Hiervoor gelden conform de Wgv vaste afstanden die gerespecteerd moeten worden. De melkveehouderij aan de Dorpsstraat 38 is gelegen binnen de bebouwde kom. Hiervoor geldt de vaste afstand tussen de veehouderij en een geurgevoelig object (onderhavige projectlocatie) van minimaal 100 meter. Daarnaast dient de afstand van minimaal 50 meter vanaf de buitenzijde van het dichtstbij gelegen dierenverblijf en een geurgevoelig object gerespecteerd te worden. De afstand tot onderhavige projectlocatie bedraagt circa 171 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze afstand. Daarnaast zijn binnen deze afstand tot de projectlocatie diverse overige woningen gelegen.

Gezien hetgeen hierboven beschreven, is aangetoond dat ter plaatse van de projectlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig. Daarnaast is aangetoond dat omgekeerd de beoogde nieuwe woningen niet belemmerend werken voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Derhalve zijn ten aanzien van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van de drie vrijstaande woningen aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten.

4.6 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder zijn voor wegen zones aangewezen. Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB voor woningen. Deze zones gelden niet voor wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt. Op wegen waar de maximum snelheid van 30 km/h geldt is buiten de lage snelheid gewoonlijk ook een lage verkeersintensiteit aanwezig, waardoor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde uit te sluiten is.

De gehele kern van Ulicoten (waaronder de Dorpsstraat en een deel van de Chaamseweg-Hazenberg) is aangeduid als 30-km zone, waarvoor dus geen zones zijn opgenomen in de Wet geluidshinder. Voor onderhavige projectlocatie aan de Dorpsstraat 58 is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk in het kader van wegverkeerslawaaï.

4.7 Luchtkwaliteit

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 lid 1 Wm geeft aan hoe een vergunningaanvraag moet worden getoetst en onder welke voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de uitoefening van de bevoegdheid.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor

zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Indien verlening van de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor deze milieukwaliteitseisen. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Aangezien verlening van de vergunning gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit dient onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de activiteit waarvoor vergunning wordt gevraagd betrekking heeft op een of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Besluit NIBM

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen.

Hierin geldt dat woningbouwlocaties NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

Onderhavig initiatief betreft de bouw van slechts 3 woningen welke gelegen is aan een ontsluitingsweg. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze NIBM is. Gezien het hier bovenstaande is een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.8 Bodemkwaliteit

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren.

Indien de bodemkwaliteit risico's (humaan) met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de herziening van het bestemmingsplan om bepaalde nieuwe functies toe te staan geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerd of weggenomen door sanering.

De gronden ter plaatse van de projectlocatie zijn op dit moment in gebruik als tuin van de woning aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten en is niet bebouwd. Er vinden ter plaatse geen bodembedreigende activiteiten plaats. Tevens zijn in het verleden de gronden ter plaatse van de projectlocatie nooit bebouwd geweest en hebben er nooit bodembedreigende activiteiten plaats gevonden. Derhalve is het zeer aannemelijk dat er geen risico's aanwezig zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit.

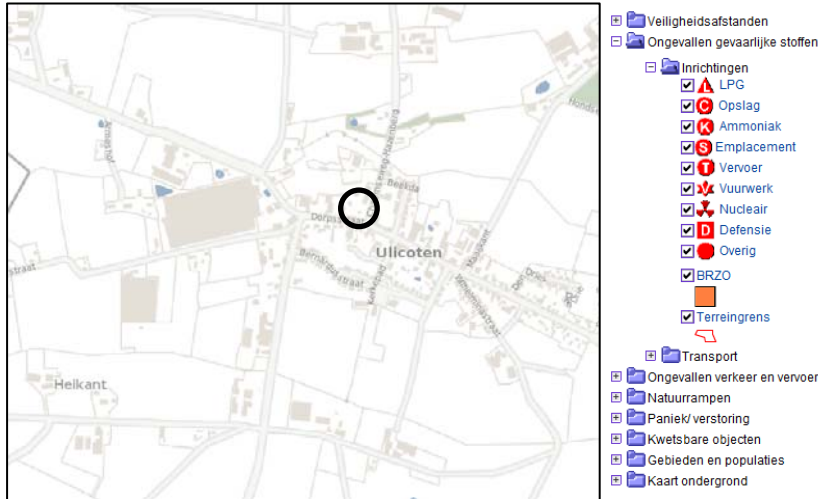
Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is op 14 augustus 2014 een rapport verkennend bodemonderzoek opgesteld. Dit rapport is bijgevoegd in bijlage 5 van voorliggende toelichting. In dit verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse te bepalen en mogelijke verontreinigingen in de grond en het grondwater te signaleren. Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond al het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonster chemisch-analytisch zijn onderzocht.

Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat ten aanzien van de bodemkwaliteit geen belemmering aanwezig is voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen. De grond en het grondwater betreffen echter geen significante verontreinigingen. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (wonen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De functie omvat niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 17: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Uit de risicokaart, Figuur 17, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Door de bouw van de nieuwe woningen worden wel nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de nieuwe woningen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.10 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Figuur 17). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.11 Parkeren

De beoogde ontwikkeling van de 3 woningen mag geen hinder veroorzaken aan de Dorpsstraat en Chaamseweg-Hazenbergh door langsparkeren van auto's. Derhalve wordt parkeren volledig op eigen terrein gerealiseerd. Elke woning voorziet in de ruimte om minimaal 2 auto's te parkeren op eigen terrein.

In CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' worden richtlijnen beschreven ten aanzien van het aspect parkeren. Hierin wordt voor vrijstaande koopwoningen in de bebouwde kom een minimale parkeerkencijfer gegeven van 1,9 parkeerplaats per woning. Er wordt dus voldaan aan de parkeerkencijfers conform CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Daarnaast is door de gemeente Baarle-Nassau de Nota Parkeernormen 2011 opgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden bij planontwikkelingen ten aanzien van parkeren beschreven. Hierin is opgenomen dat voor woningen met een oppervlakte groter dan 100 m² buiten het centrum van Baarle-Nassau de parkeernorm 2 bedraagt. In de nota is tevens beschreven dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Zoals reeds eerder in deze paragraaf beschreven worden bij elke woning

voorzien van voldoende ruimte om minimaal 2 auto's te parkeren op eigen terrein. Derhalve wordt voldoet onderhavig initiatief aan de gemeentelijke parkeernomen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 3'
- Bouwaanduiding 'vrijstaand'
- Bouwvlak

Conform de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Aangezien in paragraaf 4.3.2 blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn, wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' verwijderd.

Het bouwvlak wordt op een afstand van 4 meter tot de rand van de Dorpsstraat gesitueerd. Hierbij wordt aangesloten bij de naastgelegen woonboerderij van de locatie aan de Dorpsstraat 58.

Daarnaast wordt binnen het bouwvlak een aanduiding opgenomen welke de bouw maximaal 3 woningen mogelijk maakt. Hierdoor wordt enige flexibiliteit geboden aan de positionering van de woningen op het perceel. Echter dient wel voldaan te worden aan de afstandseisen tot de perceelgrens. Doordat hoofdgebouwen enkel gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak wordt planologisch de 10 meter zone geborgd van het naastgelegen autobedrijf aan de Chaamseweg-

Hazenbergh 1. Dit wordt tevens geborgd door de aanduiding 'milieuzonering' op te nemen. Binnen deze aanduiding wordt de bouw van een garage, carport en soortgelijke wel mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan maakt enkel de bouw van vrijstaande woningen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken mogelijk.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden waar het mogelijk is aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

Onderhavig plan is een bouwplan als genoemd onder artikel 6.2. 1a onder c van het Besluit ruimtelijke ordening. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarbij onder meer is bepaald dat ambtelijke kosten via leges worden verhaald. Ook wordt in deze overeenkomst het risico op planschade bij de initiatiefnemer doorgelegd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. De gemeente Baarle-Nassau heeft hieromtrent de Nota burgerparticipatie bij ruimtelijke projecten opgesteld. Hierin is beschreven dat bij bestemmingsplannen de initiatiefnemer actief communiceert over het bouwplan met de omwonenden en andere belanghebbenden.

In deze heeft initiatiefnemer de buurt geïnformeerd met een brief en het stedenbouwkundig plan. Hierbij zijn de bewoners/eigenaren van Dorpsstraat 71, 71c, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85 en 54 geïnformeerd. Initiatiefnemer heeft hierop tot dusverre twee positieve reacties ontvangen per e-mail. Deze zijn afkomstig van Dorpsstraat 54 en 75. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de beoogde ontwikkeling van 3 woningen. Tevens heeft initiatiefnemer mondeling enkele reacties ontvangen welke positief gestemd zijn.

Tevens heeft een vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap. Er is hiertoe één reactie ontvangen van de provincie. In bijlage 6 is de Nota vooroverleg bijgevoegd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van voorliggende toelichting.

Daarnaast wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de procedure zoals beschreven in paragraaf 1.4 van voorliggende toelichting.

Derhalve is de maatschappelijke uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

7. Planologische afweging

Voorliggende toelichting betreft de planologische verantwoording van de voorgenomen ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op de locatie aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten. Het vigerend bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau biedt geen mogelijkheden om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan opgesteld welke de bouw van drie vrijstaande woningen wel mogelijk maakt. In het schrijven van 13 februari 2014 heeft de gemeente in principe medewerking verleend aan het beoogde initiatief. De ontwikkeling van de drie woningen komt mede tot stand in het kader van de 'beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven'.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. Uit de toetsing aan het rijks- en provinciaal beleid blijkt dat geen belemmeringen aanwezig zijn. Daar het initiatief niet rechtstreeks is toegestaan in het vigerend bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle-Nassau wordt het bestemmingsplan partieel herzien.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar wegverkeerslawaai, bedrijfshinder, bodemkwaliteit, woon- en leefklimaat en luchtkwaliteit tonen aan dat onderhavig initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft. Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten doorgang vinden.

Bijlagen

- **Bijlage 1: Situatietekening**
- **Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan**
- **Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna**
- **Bijlage 4: Verkennend archeologisch onderzoek**
- **Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek**
- **Bijlage 6: Nota vooroverleg**