

Toelichting

Bestemmingsplan “Heihoef 3 te Ulicoten”

Planstatus:	vaststelling
Datum:	2024-04-11
Plan identificatie:	NL.IMRO.0744.BPheihoef3-VG01

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan 'Heihoef 3 te Ulicoten'
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW ZUNDERT Tel: 076-5990340 www.schoenmakersadvies.nl
Projectnummer:	191330
Rapportnummer	191330.01
Datum:	11 april 2024
Status:	vaststelling

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Verkeer en parkeren	7
2.3 Groen- en waterstructuur	7
2.4 Functionele structuur	7
2.5 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	10
3.1 Ruimtelijke structuur	10
3.2 Verkeer en parkeren	10
3.3 Functionele structuur	11
3.4 Landschappelijke inpassing	11
Hoofdstuk 4 Beleidskader	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Beleid Europees en Rijksniveau	12
4.3 Beleid provinciaal niveau	13
4.4 Beleid gemeentelijk niveau	20
Hoofdstuk 5 Relevante (milieu)aspecten	23
5.1 Algemeen	23
5.2 Cultuurhistorie en archeologie	23
5.3 Bodem	26
5.4 Water	26
5.5 Ecologie	29
5.6 Wegverkeerslawaaï	30
5.7 Bedrijven en milieuzonering	30
5.8 Luchtkwaliteit	32
5.9 Externe Veiligheid	33
5.10 Kabels en leidingen	34
5.11 Besluit milieueffectrapportage	34
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Algemene toelichting verbeelding	35
6.3 Algemene toelichting regels	35
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	37
7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Afzonderlijke bijlagen:

1. Redengevende omschrijving, Monumentenhuis Brabant b.v.
2. Stikstofberekening
3. Behoud- en herstelplan
4. Quickscan cultuurhistorische waarden
5. Ecologische quickscan
6. Vooroverlegreacties
7. Omgevingsdialoog
8. Nota van zienswijze

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

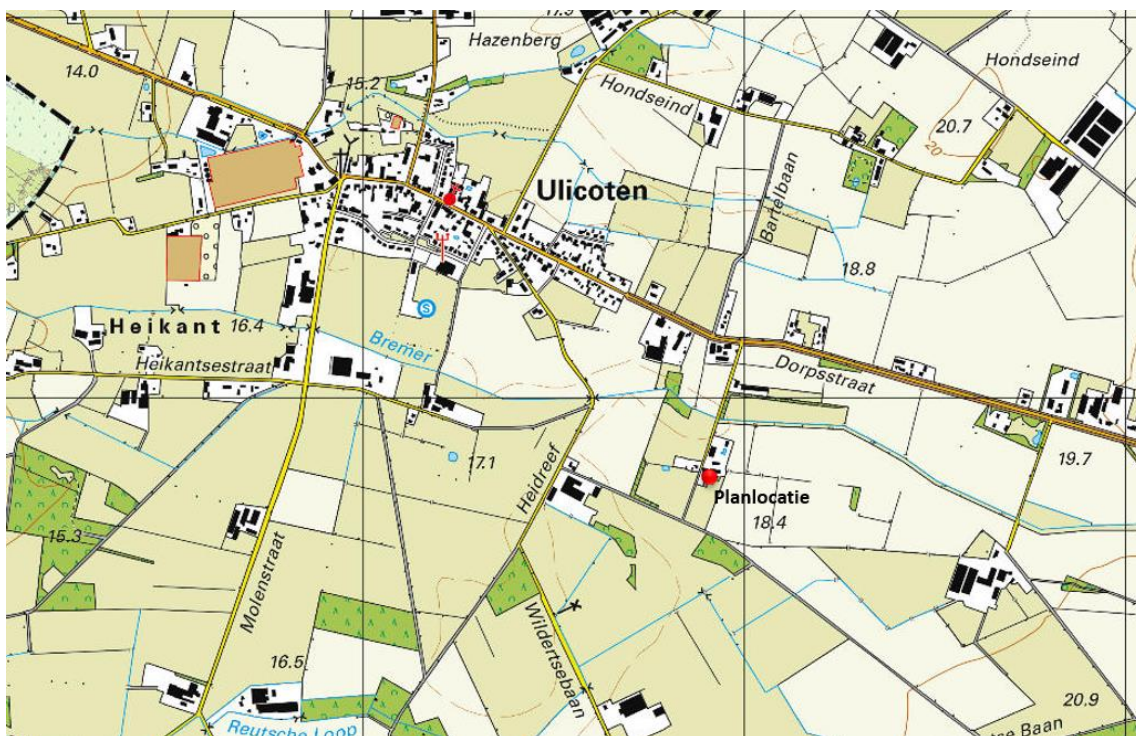
Op de locatie Heihoef 3 te Ulicoten is het boerderijcomplex 'De Heihoef' gelegen. De locatie bestaat uit een langgevelboerderij met verschillende bijgebouwen. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' heeft de locatie de bestemming 'Wonen', zonder nadere aanduidingen. Hierbij is per bestemmingsvlak één woning toegestaan.

Het initiatief is om de langgevelboerderij op de locatie te splitsen in twee aparte woningen. Artikel 18.4.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' biedt de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid woningsplitsing toe te staan. Een voorwaarde uit het artikel is dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. In 2016 is door Monumentenhuis Brabant b.v. een redengevende omschrijving opgesteld voor de locatie. Hieruit blijkt dat het boerderijcomplex 'De Heihoef' cultuurhistorisch van belang is en stedenbouwkundige waarde heeft. In relatie tot de redelijke gaafheid is er zelfs sprake van zeldzaamheid op lokaal niveau. Daarnaast is er ook nog een aanvullende quickscan ten behoeve van de cultuurhistorische waarden van de schuur opgesteld door Monumentenhuis Brabant. Hieruit blijkt dat er sprake is van een hoge cultuurhistorische waarde.

Het initiatief voldoet niet volledig aan de wijzigingsbevoegdheid, omdat één van een van de cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' is gelegen. Daarom wordt naast de boerderijplitsing het bouwvlak vervormd. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Heihoef in het buitengebied van Ulicoten. Ulicoten maakt onderdeel uit van de gemeente Baarle-Nassau. De gemeente Baarle-Nassau is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente BLE01, sectie N, onder het nummer 346. In figuur 1 en 2 is de planlocatie Heihoef 3 te Ulicoten weergegeven.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie



Figuur 2: Luchtfoto planlocatie Heihoef 3

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie Heihoef 3 te Ulicoten ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Baarle-Nassau. Op 16 juli 2009 is het bestemmingsplan vastgesteld en op 19 oktober 2011 onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van de planlocatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van de planlocatie relevant is.

Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. In hoofdstuk 7 is de maatschappelijke, - en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De omgeving van de planlocatie bestaat uit een landschap van agrarische percelen en enkele kleine bospercelen. Vrijstaande (burger)woningen en boerderijen wisselen elkaar af. Kenmerkend voor de omgeving is het open landschap. Het beeld wordt bepaald door akkers en graslanden.

2.2 Verkeer en parkeren

De planlocatie ligt in het landelijk gebied aan de Heihoef te Ulicoten. De Heihoef is een weg in het buitengebied met een snelheidsregime van 60 km/h. De Heihoef gaat vanaf de planlocatie over in een onverharde weg. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

2.3 Groen- en waterstructuur

Rondom de planlocatie bevinden zich voornamelijk agrarische gronden en tuinpercelen. Het groen op de planlocatie bestaat voornamelijk uit tuin- en erfbeplanting.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn zowel enkele (agrarische)bedrijfswoningen als een enkele burgerwoning te vinden. Hoofdzakelijk zijn de woningen vrijstaand gesitueerd.



Figuur 3: Functiekaart

2.4.2 Maatschappelijke voorzieningen sport en recreatie

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De dichtstbijzijnde maatschappelijke voorzieningen zijn in de kern van Ulicoten gevestigd.

2.4.3 Bedrijven, kantoren, horeca en detailhandel

De bedrijven die zich rondom de planlocatie bevinden zijn voornamelijk (niet) agrarische bedrijven. In de directe omgeving komt geen detailhandel of horeca voor. In de kern van Ulicoten zijn enkele horecafuncties gevestigd. De dichtstbijzijnde detailhandel bevindt zich in de kern van Baarle-Nassau. In figuur 3 zijn de functies in kaart gebracht.

2.5 Bestaande situatie

Op de locatie Heihoef 3 is een woonbestemming aanwezig. Op de planlocatie bevindt zich een langgevelboerderij. Naast de langgevelboerderij staat een grote graanschuur van circa 300 m². Daarnaast zijn er een kapschuur van 190 m² en varkensstal van 150 m² op de locatie aanwezig. De graanschuur en kapschuur zijn net als de langgevelboerderij van cultuurhistorische waarde. De aanwezigheid van de bijgebouwen betekent een versterking van de waarde van de boerderij.

In figuur 4 zijn enkele foto's van de planlocatie weergegeven. Figuur 5 geeft een overzicht van de planlocatie weer.





Figuur 4: Foto's Bestaande situatie

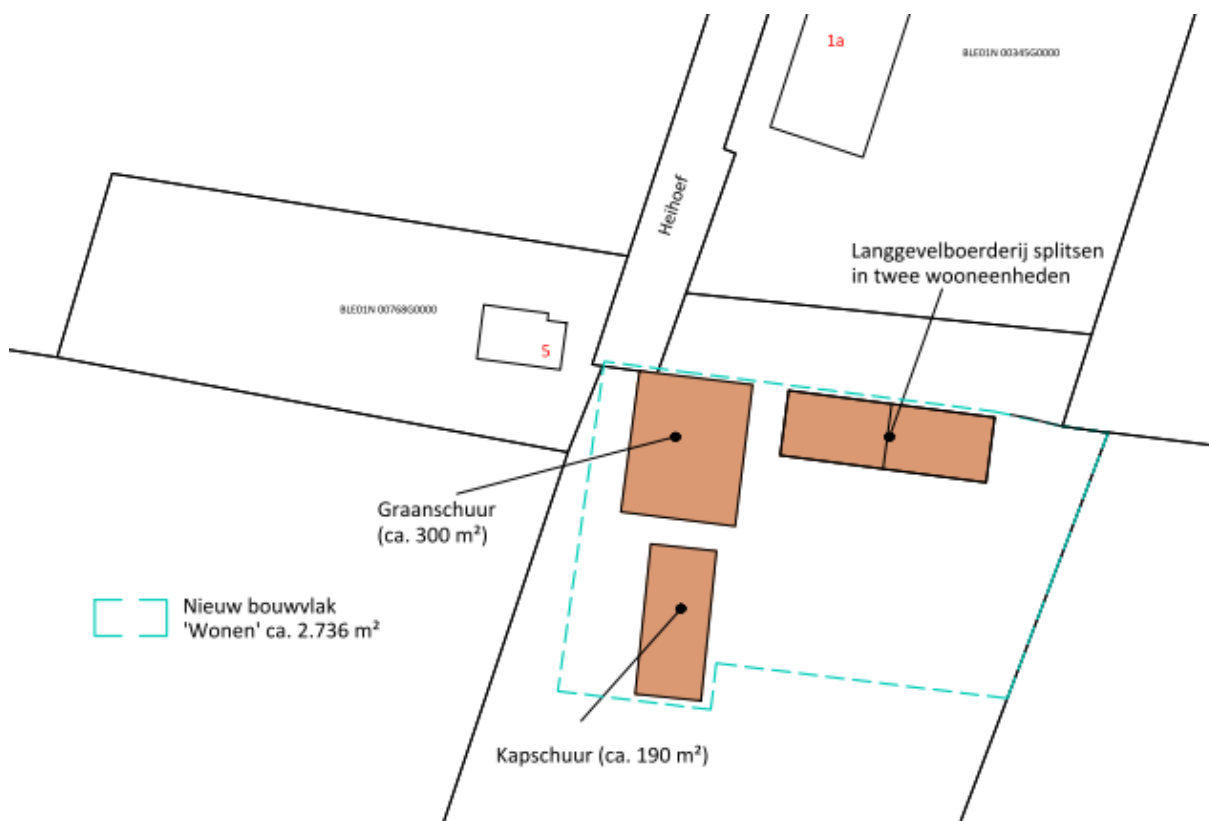


Figuur 5: Plattegrond bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

Het initiatief is om de langgevelboerderij op de locatie Heihoef 3 te splitsen in twee woningen. De bijgebouwen blijven behouden. De graanschuur van circa 300 m² en kapschuur van circa 190 m² zijn net als de langgevelboerderij van cultuurhistorische waarde. De voormalige varkensstal van circa 150 m² wordt gesloopt. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt vergroot, echter het nieuwe bouwvlak behoudt dezelfde omvang als het voormalig bestemmingsvlak, maar wordt vervormd, zodat de kapschuur volledig binnen het bouwvlak valt. In figuur 6 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 6: Toekomstige situatie

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op de locatie Heihoef 3 wordt een extra woning gerealiseerd. De ontsluiting vindt plaats via de Heihoef, die aansluit op de Baarleseweg. De Baarleseweg is de verbindingsweg tussen Ulicoten en Baarle-Nassau.

Parkeren

De gemeente Baarle-Nassau hanteert de Nota Parkeernormen 2011 voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid. Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor 'Overig gemeente Baarle-Nassau', waarbij de gemeente Baarle-Nassau gebruik maakt van haar eigen parkeernorm die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Onderstaand de parkeernorm uit de nota parkeernormen van de gemeente Baarle-Nassau.

Tabel 1: Parkeernormen, Nota Parkeernormen Baarle-Nassau

Parkeerkencijfers woningen		Overig gemeente Baarle-Nassau
Woning > 100 m ²	Per woning	2,00

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er 2 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de nieuwe woning. Op de planlocatie is voldoende ruimte om 2 extra parkeerplaatsen te realiseren.

3.3 Functionele structuur

De huidige bestemming 'Wonen' wordt niet gewijzigd. De langgevelboerderij wordt gesplitst en het bouwvlak wordt vervormd. De bestemming 'Wonen' komt in de directe omgeving regelmatig voor. In de omliggende omgeving wisselen de agrarische bedrijfslocaties, burgerwoonlocaties en bedrijf locaties elkaar veelvuldig af. De planlocatie is gelegen in een 'gemengd landelijk gebied'.

3.4 Landschappelijke inpassing

Voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Heihoef 3 is een landschappelijke inpassing gemaakt.

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Baarle-Nassau heeft in zijn structuurvisie aangegeven welke landschapselementen er gebruikt mogen worden in het desbetreffende gebied. De locatie Heihoef ligt in de 'Jonge ontginningslandschappen'. Op de planlocatie worden de landschapspakketten 'Houtsingel' en 'Knip- Scheerhaag' toegevoegd. De Knip- Scheerheg wordt aan de westzijde langs de schuur gerealiseerd. Met deze haag wordt het boerenerf van het zandpad gescheiden. De houtsingel wordt aan de achterzijde van het perceel geplant om de achtergelegen boerderij vanuit de planlocatie uit het zicht te halen. Door variatie van soorten en hoogtes van de beplanting, zorgt het voor een versterking/aanvulling van de biodiversiteit.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de planlocatie Heihoef 3 opgenomen.

4.2 Beleid Europees en Rijksniveau

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijksvaarwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;

- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond Rijkswaagen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Op de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.3 Beleid provinciaal niveau

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2022 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdogaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

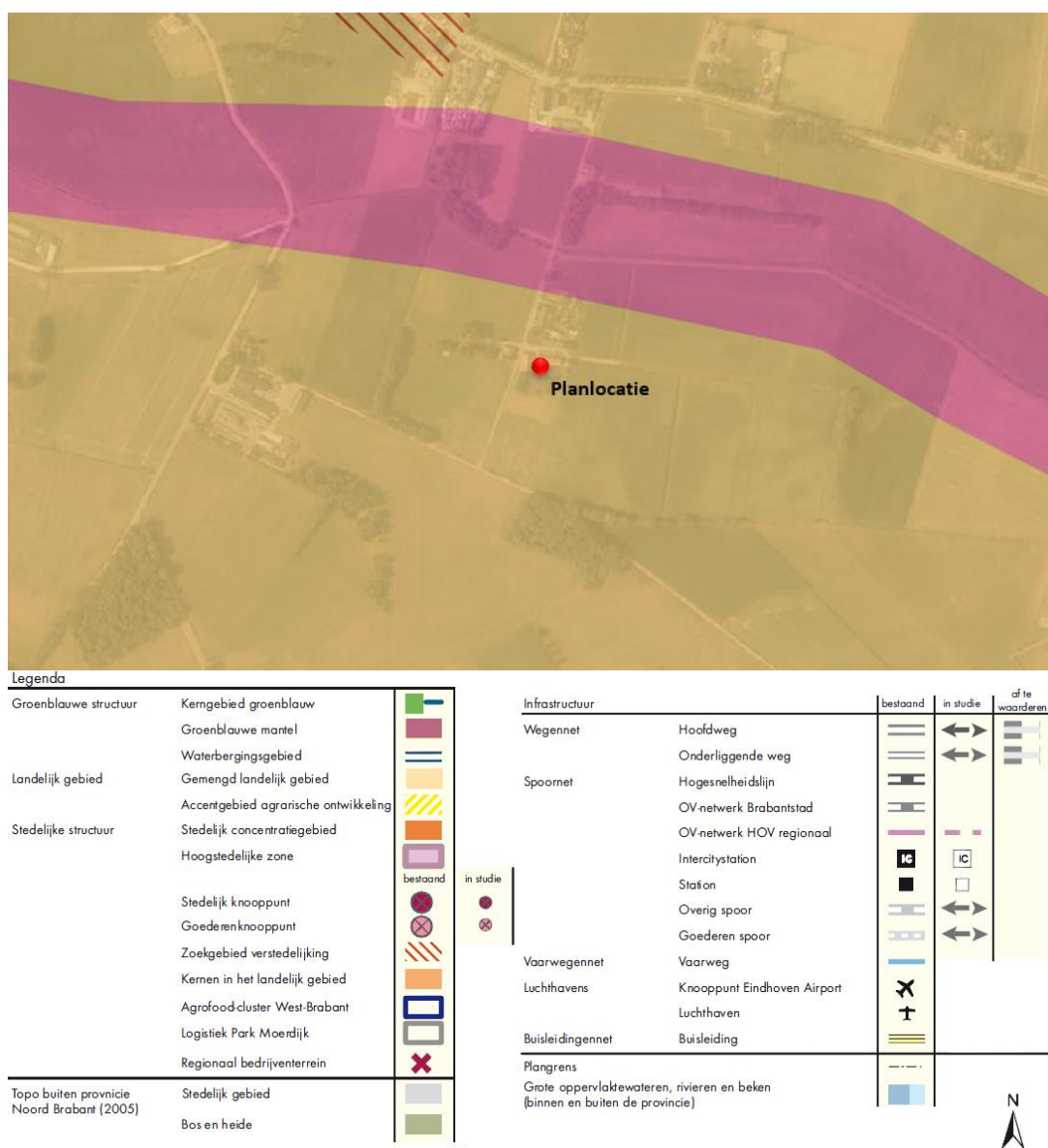
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 7: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

In figuur 7 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De planlocatie ligt in het landelijk gebied 'gemengd landelijk gebied'.

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers.

De provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

1. ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. ruimte voor agrarische ontwikkeling;
3. versterking van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. gemengd landelijk gebied;
2. accent agrarische ontwikkeling.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een mening van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

De bestemming 'Wonen' wordt niet gewijzigd en past in het 'gemengd landelijk gebied' van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

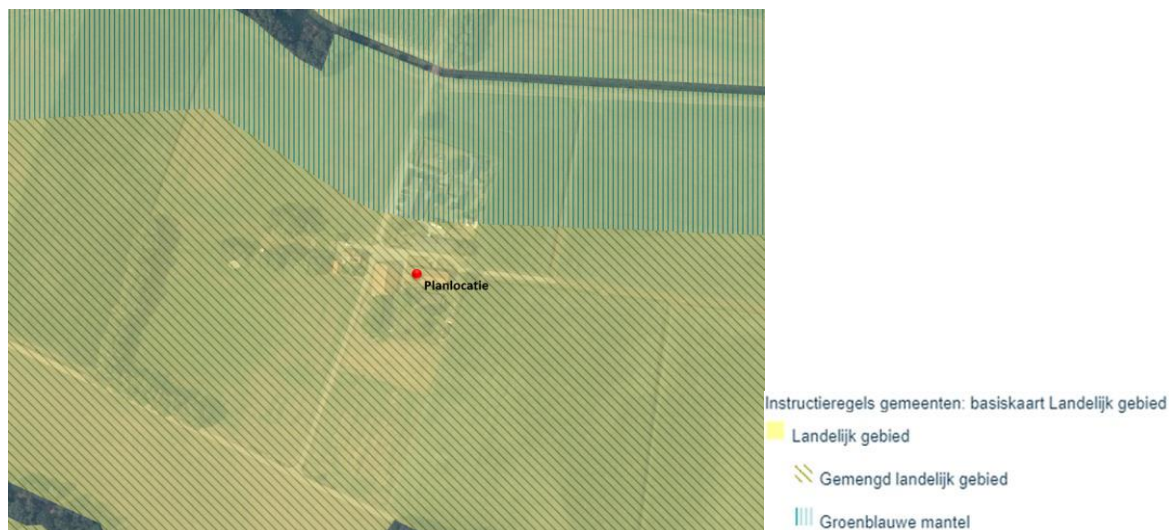
- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Het ontwerp van de Interim omgevingsverordening is in april 2019 vastgesteld. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.

In figuur 8 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie Heihoef. Uit figuur 8 blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Landelijk gebied, gemengd landelijk gebied'. Over de planlocatie ligt de aanduiding 'Stalderingsgebied'.





Figuur 8: Uitsneden kaarten behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Landelijk gebied – Gemengd Landelijk gebied

Binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de subzones.

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Binnen het 'Gemengd landelijk gebied' zijn regels opgenomen voor wonen in het landelijk gebied (paragraaf 3.6.7 ontwikkeling van niet agrarische functies).

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

In de langgevelboerderij is één bestaande woning aanwezig. In artikel 3.69 zijn afwijkende regels voor wonen opgenomen.

Artikel 3.69 afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het Monumentenhuis Brabant heeft voor de locatie Heihoef 3 een redengevende omschrijving en een aanvullende quickscan opgesteld (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat de langgevelboerderij aangeduid wordt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarnaast is er een aanvullende quickscan ten behoeve van de cultuurhistorische waarden van de schuur opgesteld door Monumentenhuis Brabant (zie bijlage 4). Hieruit blijkt dat er sprake is van een hoge cultuurhistorische waarde. De cultuurhistorisch waardevolle schuur zal behouden blijven, er is in bijlage 3 een behoud- en herstelplan opgenomen. Op basis van artikel 3.69 onder b is het mogelijk om de langgevelboerderij te splitsen in meerdere woonfuncties. De overtollige bebouwing zal worden gesloopt, de bestaande varkensstal wordt gesloopt.

Aanduiding: Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding "Stalderingsgebied" gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Dit beleid heeft verder geen gevolgen voor het voorliggend plan.

Algemene regels, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie;

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik:

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Het initiatief is om de langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Er wordt geen nieuw ruimtebeslag voorzien, de beoogde ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel en binnen de bestaande bebouwing.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerk laag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

In hoofdstuk 5 'Relevante (milieu)aspecten' worden effecten op bovenstaande waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de relevante waarden op de planlocatie en het gebied niet worden aangetast.

Artikel 3.8 meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden op de planlocatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een motivering:

- a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant vastgelegd in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing geeft aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Bepaling categorie

Het initiatief op de planlocatie Heihoef 3 bestaat uit het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en het vervormen van het bestemmingsvlak.

In het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' is een onderverdeling gemaakt in drie categorieën. Binnen de categorie 1 en 2 zijn specifieke ruimtelijke ontwikkelingen benoemd, die onder die categorie vallen. Alle overige ruimtelijke ontwikkelingen die niet specifiek benoemd zijn, vallen onder categorie 3.

In Categorie 1 wordt specifiek de vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorische bebouwing en vervorming van het bestemmingsvlak benoemd:

Categorie 1:

- Vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie Heihoef 3 vallen onder categorie 1, hierbij wordt geen kwaliteitsverbetering van het landschap geëist. In bijlage 1 van de regels is de landschappelijke inpassing toegevoegd aan onderhavig plan. Hierin wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Daarnaast wordt een motivatie gegeven over de toegepaste landschapspakketten voor de landschappelijke inpassing.

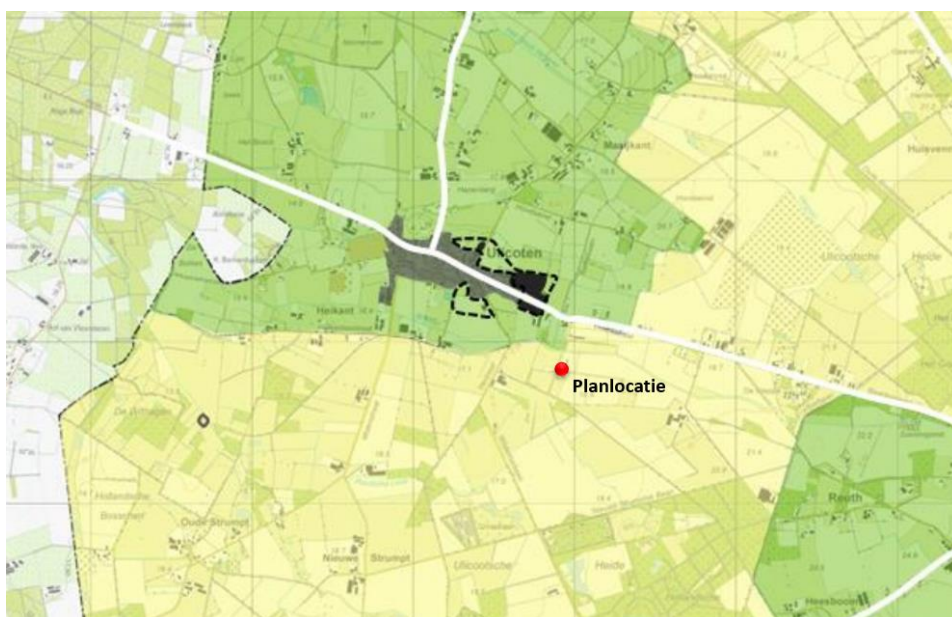
De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Er is met de inpassing aansluiting gezocht bij reeds aanwezige landschapselementen in de omgeving. Voor het borgen van het behoud en onderhoud van de bestaande en nieuwe landschapspakketten is op de planlocatie de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' toegevoegd. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet hiermee aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Beleid gemeentelijk niveau

4.4.1 Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau

De gemeente Baarle-Nassau heeft op 14 december 2018 een omgevingsvisie vastgesteld. In deze omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau komen de hoofdlijnen van al hun plannen samen waardoor een integraal totaalbeeld ontstaat van de ruimtelijke keuzes.

Volgens de Visiekaart Omgevingsvisie ligt de planlocatie in een gebied dat is aangeduid als jonge landschappen.





Figuur 9: Uitsnede Visiekaart Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau

Karakteristiek voor de jonge landschappen is de grotere schaal, het rechtlijnige karakter van de ontginningen en het beperkter voorkomen van bebouwing. Naast de algemene principes die gelden voor het buitengebied, gelden de volgende doelen specifiek voor jonge landschappen:

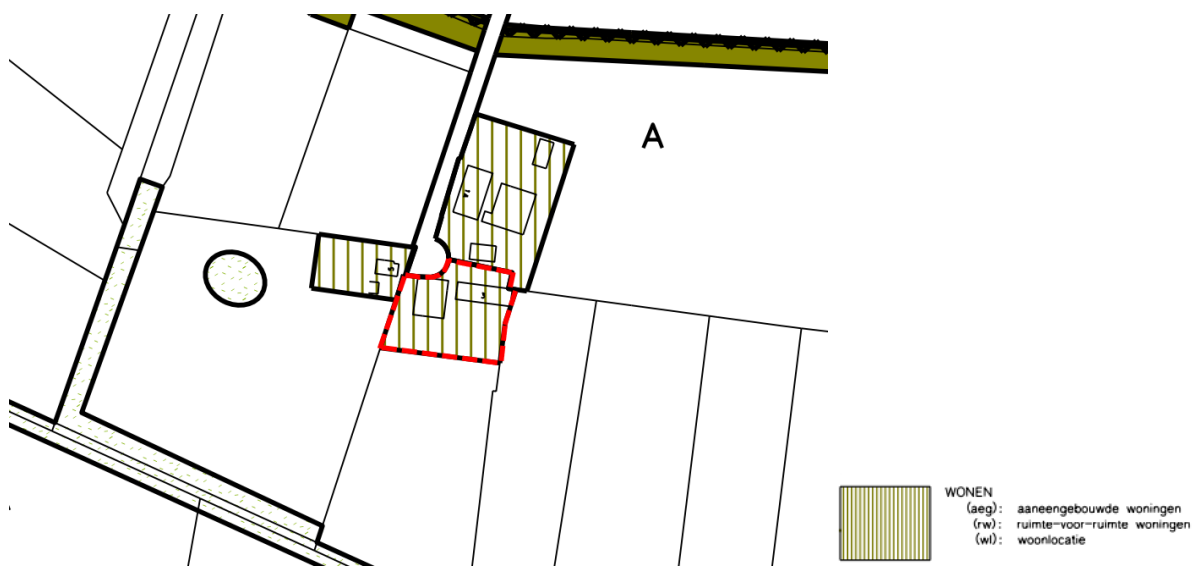
- De karakteristiek van de jonge ontginningslandschappen in stand houden en versterken, met name door de open jonge heideontginningen open te houden.
- De meer besloten jonge ontginningen bieden in principe opnamecapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande bossen decor bieden en afscherming naar de omgeving.
- Ondanks dat er in de jonge landschappen minder agrarische bedrijven voorkomen dan in de oude landschappen, biedt dit deelgebied meer perspectief voor de landbouw. De agrarische bedrijven worden hier veel minder beperkt door omliggende burgerwoningen, zodat gemakkelijker aan eisen van gezondheid en milieu voldaan kan worden. Wel zullen agrarisch ontwikkelingen landschappelijk inpasbaar moeten zijn en bij moeten dragen aan een duurzaam Baarle-Nassau.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie Heihoef 3 tast het jonge ontginningslandschap niet aan en past hierdoor binnen de doelen van de Omgevingsvisie Baarle-Nassau.

4.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2008

Op de planlocatie Heihoef 3 te Ulicoten vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 juli 2009 en onherroepelijk geworden op 19 oktober 2011 na een uitspraak door de Raad van State.

De locatie Heihoef 3 is in het voorgestane bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsplan is in artikel 18.4.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een woning te kunnen splitsen.



Figuur 10: Uitsnede plankaart, Bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau

Artikel: 18.4.1

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen teneinde het aantal woningen per voor burgerwoning aangewezen bestemmingsvlak te vermeerderen (woningsplitsing). Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in voormalige langgevelboerderijen en in op verbeelding 1 aangeduide panden die beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie';

- b. er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van het te splitsen gebouw;
- c. indien een voormalige boerderij wordt gesplitst, dan mogen de inpandige stalgedeelten onderdeel uitmaken van de woning(en);
- d. het aantal woningen mag na de splitsing niet meer bedragen dan twee;
- e. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m³ (inclusief aanbouwen);
- f. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² worden opgericht;
- g. de voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
- h. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

- Ad a. Over de planlocatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' niet. Er is sprake van een langgevelboerderij, welke gesplitst wordt. Deze langgevelboerderij is een cultuurhistorisch waardevol pand, zie redengevende omschrijving in de bijlage.
- Ad b. Er vindt geen uitbreiding plaats van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van de langgevelboerderij.
- Ad c. De voormalige boerderij zal geheel als woning worden gebruikt.
- Ad d. De langgevelboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden.
- Ad e. De twee woningen hebben beide een grotere inhoud dan 400 m³ na splitsing.
- Ad f. Zie antwoord onder g.
- Ad g. Zowel bij de graanschuur als bij de kapschuur is sprake van cultuurhistorische waarden, zie bijgevoegde redengevende omschrijving. De bestaande varkensstal heeft geen cultuurhistorische waarde en wordt gesloopt.
- Ad h. De woningsplitsing levert geen belemmering op voor de omliggende bedrijven. De bedrijven liggen om ruime afstand.

De woningsplitsing past binnen de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

Voor de vervorming van het bestemmingsvlak 'Wonen', zodat de kapschuur binnen het bouwvlak komt te liggen, is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat het bouwvlak vervormt wordt, zodat de kapschuur in het bestemmingsvlak 'Wonen' komt te liggen, krijgt een gedeelte van het voormalige bestemmingsvlak 'Wonen' de bestemming 'Agrarisch'. Deze strook zal gebruikt gaan worden als weiland.

Er kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken wordt het bestemmingsplan partieel herzien.

Hoofdstuk 5 Relevante (milieu)aspecten

5.1 Algemeen

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Ulicoten, aan de Heihoef. Het voornemen is om de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij te splitsen in twee woningen en om het bestemmingsvlak 'Wonen' te vervormen. Het huidige bestemmingsplan dient te worden herzien doormiddel van een bestemmingsplanprocedure. In onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieu hygiënische aspecten welke betrekking hebben op de planlocatie uiteengezet.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie figuur 11.

5.2.1 Cultuurhistorie



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 11) is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied 'Baronie'.

De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het cultuurhistorisch gebied de Baronie wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Binnen dit gebied staat de provincie voor behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden. De planlocatie is geen onderdeel van een landgoed. Door de ontwikkeling op de planlocatie worden cultuurhistorische waarden van de Baronie niet aangetast.

Op basis van de redengevende omschrijving en cultuurhistorische waardering opgesteld door Monumentenhuis Brabant (bijlage 1) en de quickscan uitgevoerd door Monumentenhuis Brabant (bijlage 4) wordt geadviseerd om aan de langgevelboerderij aan Heihoef 3 te Ulicoten (gemeente Baarle Nassau) een hoge cultuurhistorische waarde toe te kennen.

De hoofdvorm van de boerderij (bouwjaar vermoedelijk 1827) is grotendeels gaaf bewaard gebleven. De invulling van de gevelopeningen zijn vernieuwd, met name in het woongedeelte niet in oorspronkelijke stijl. De boerderij aan de Heihoef 3 vertegenwoordigt een relatieve zeldzaamheid op lokaal niveau. De boerderij met bijgebouwen is in hoge mate een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig ensemble aan de Heihoef. Bij een doorontwikkeling moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande gevelopeningen en

terughoudend worden omgegaan met toevoegen van nieuwe openingen in gevels. De indeling met herkenbaarheid van de scheiding tussen woon -werk naast elkaar in de langgevelboerderij met brandmuur als scheiding moet worden gerespecteerd en de vele historische interieurelementen dienen te worden behouden.

In het behoud- en herstelplan (bijlage 3) is omschreven hoe de boerderij behouden en beschermd wordt. Door het realiseren van twee woningen binnen de cultuur historische boerderij blijft deze behouden.

Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Interim omgevingsverordening is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld.

De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

5.2.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

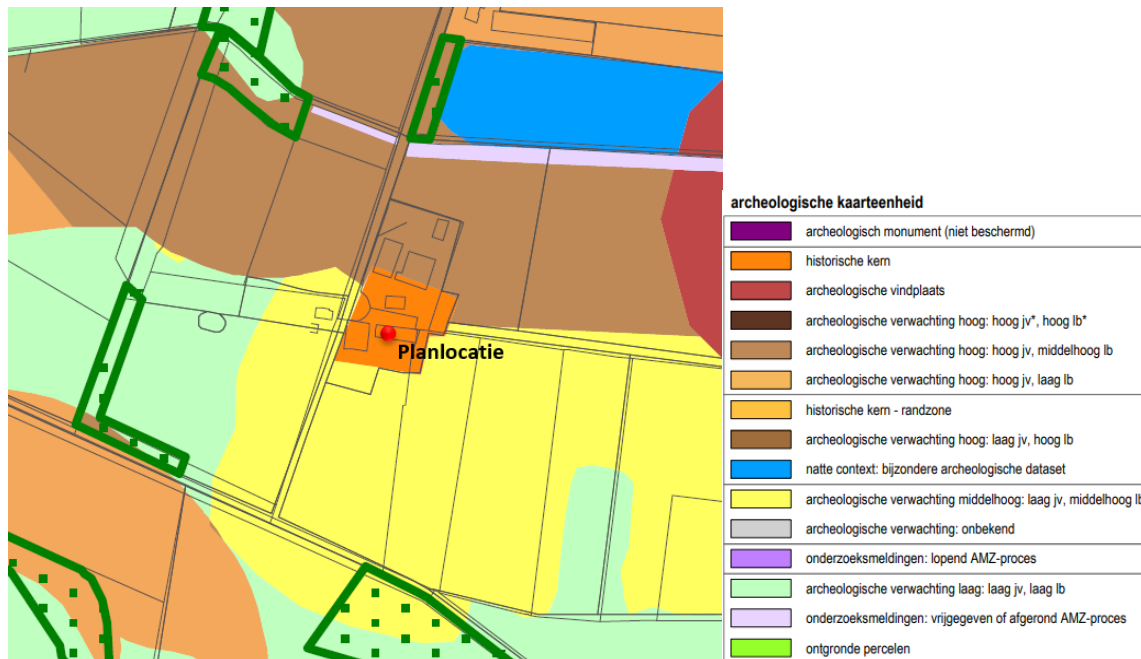
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Nota archeologie Baarle-Nassau

Het beleid van de gemeente Baarle-Nassau ten aanzien van archeologie is vervat in de 'Nota Archeologie', aldus vastgesteld in december 2011. In combinatie met de archeologische beleidskaart vormt deze het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren. In figuur 12 is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien ter plaatse van de planlocatie. Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau is op te maken dat de planlocatie is gelegen ter plaatse van de archeologische kaartenheid 'historische kern' (categorie 2). In dit gebied dient bij voorkeur geen werkzaamheden te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische resten leiden. Het beleid is dus gericht op het behoud van de bestaande situatie.

Hieruit volgt dat op gronden met een archeologische verwachtingswaarde die behoort tot categorie 2 (Waarde – Archeologie hoog 1) maximaal 100 m² tot een diepte van 40 cm beneden maaiveld geroerd mag worden.



Figuur 12: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Baarle-Nassau

Het voorliggende plan heeft betrekking op het splitsen van de woonbestemming en de vormverandering van het bestemmingsvlak. Op de planlocatie wordt enkel de varkensstal gesloopt, hierbij wordt de grond niet dieper dan 40 cm onder het maaiveld geroerd. De sloop van de varkensstal veroorzaakt geen nieuwe verstoringen omdat deze juist altijd het archeologisch niveau hebben vernietigd door de mestkelders en 2 meter eromheen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenoemde ontwikkeling op de planlocatie Heihoef 3 te Ulicoten. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' worden overgenomen op de verbeelding. Wanneer er in de toekomst grondroerende werkzaamheden worden verricht, kan er op dat moment getoetst worden of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Op de planlocatie is een woonbestemming aanwezig, de bestemming wordt niet gewijzigd. Daarnaast wordt er geen bebouwing, waar personen meer dan 2 uur per dag verblijven, toegevoegd. In dit kader is geen bodemonderzoek nodig.

5.4 Water

5.4.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

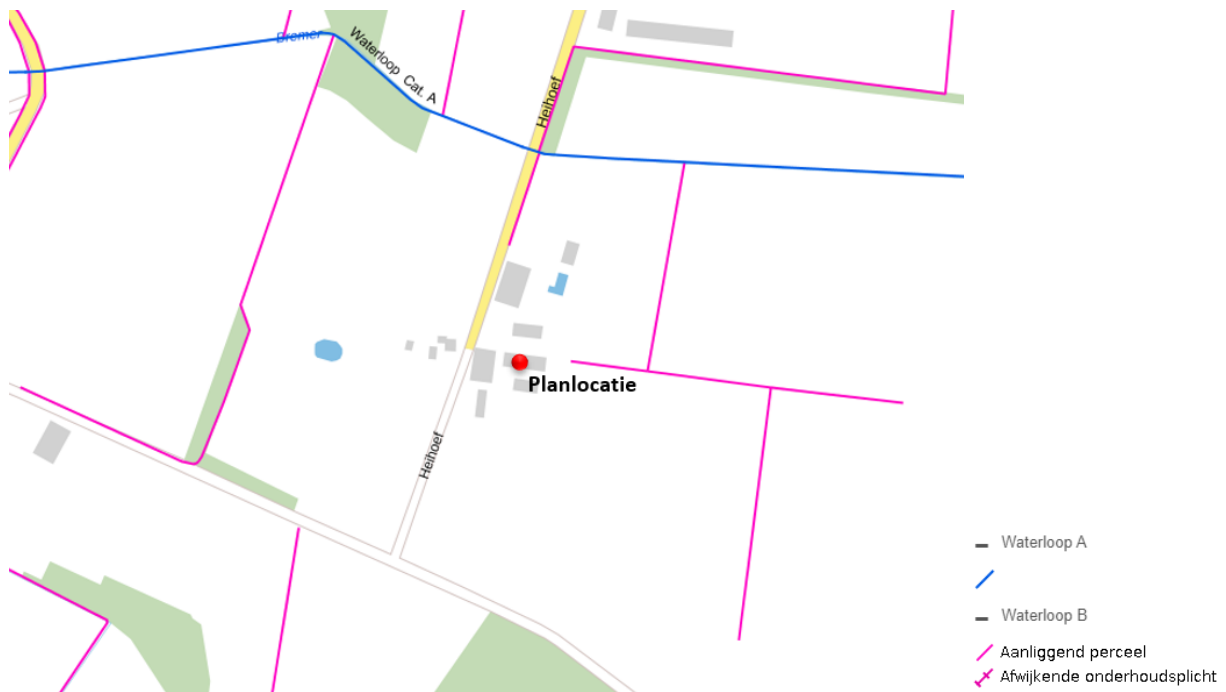
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer. In de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat voort komt uit de omgevingswet. De inbreng van belanghebbenden is hierbij belangrijk. Water is een belangrijke factor bij ruimtelijke ontwikkelingen. Goed waterbeheer draagt bij aan duurzame ontwikkeling van het werkgebied (en daarbuiten). Daarnaast heeft het waterschap waar nodig

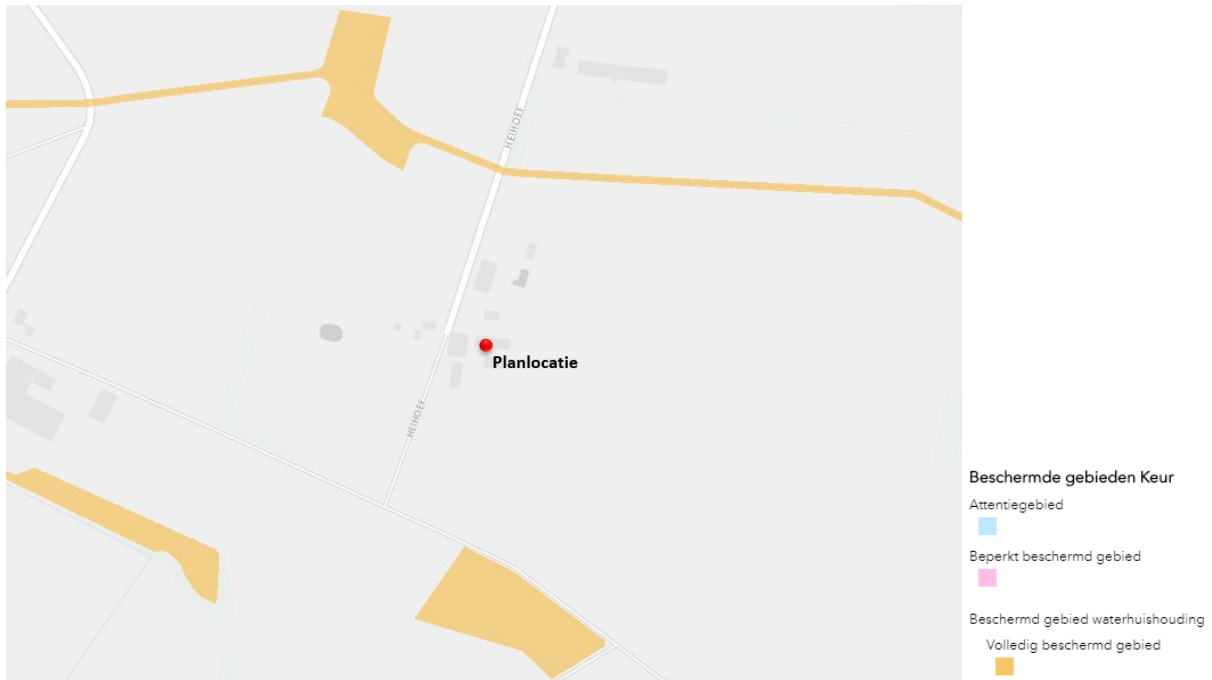
nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

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 plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.



Figuur13: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta



Figuur 14: Uitsnede Keurkaart Waterschap Brabantse Delta

5.4.2 Grondwaterbeschermingsgebied en waterlopen

De planlocatie is gelegen buiten een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en is gelegen buiten het Natura 2000 invloedsgebied. Even ten noorden van de planlocatie bevindt zich een categorie A waterloop. Deze waterloop en oevers zijn volledig beschermd gebied.

5.4.3 Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst. Voor de geprojecteerde bebouwing op de planlocatie geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat indien de toename van het verhard oppervlak minder dan 500 m² bedraagt, geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. De verharde oppervlakte op de planlocatie wordt verkleind doordat de bestaande varkensstal gesloopt wordt. Aangezien er geen toename is van verhard oppervlak, is het niet nodig om te voorzien in een extra voorziening voor infiltratie- of retentie.

5.4.4 Watertoets

Het watertoets proces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente

doorloopt met het waterschap het watertoets proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Die zal in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

5.5.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk. Het beleid dat daarop van toepassing is heeft geen betrekking op de planlocatie.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit kan schadelijk zijn voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Wanneer middels de AERIUS Calculator kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het 'Ulvenhoutse Bos' wat is gelegen op een afstand van circa 11 kilometer. Gezien de afstand van het plangebied tot deze gebieden zal de beoogde ontwikkeling niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden leiden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Op de planlocatie vinden geen ontwikkelingen plaats die een toename in stikstofdepositie tot gevolg kunnen hebben. Het initiatief betreft de splitsing van een woonboerderij. Ten opzichte van het vigerend planologisch regime zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie licht toenemen. Uit de stikstofdepositieberekeningen (bijlage 2) volgt dat er geen Natura 2000 gebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden. In de berekening wordt geen depositie getoond, omdat deze lager is dan 0,0 mol/ha/jaar.

5.5.3 Beschermde soorten

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan, datum 15 oktober 2021, uitgevoerd op de planlocatie. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlagen. De conclusie is als volgt:

Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële en actuele natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Op basis van het advies (vogels algemeen) zijn de ingrepen zonder meer mogelijk.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Advies

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in of nabij de te slopen stal aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen de sloop uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien is vastgesteld, dat geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

5.6 Wegverkeerslawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48$ dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

Op de planlocatie is reeds een woonbestemming aanwezig. Daarnaast is de Heihoef 3 de laatste locatie aan de verharde weg, de weg wordt alleen door bestemmingsverkeer gebruikt. Hierop gelet kan gesteld worden dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

5.7.2 Milieuzones

De planlocatie ligt in het landelijk gebied. Binnen een straal van 200 meter is van de planlocatie is enkel een B&B gevestigd. De B&B is gevestigd op Heihoef 1a. Een B&B is niet specifiek genoemd in de VNG- publicatie maar is vergelijkbaar met milieucategorie 1. De grootste richtafstand van milieucategorie 1 is 10 meter. De bestemmingsvlakken van Heihoef 1a en Heihoef 3 liggen tegen elkaar aan. Echter ligt er een oprit van circa 11 meter voor Heihoef 3. De B&B zal geen hinder ondervinden door het toevoegen van een woning op de planlocatie.

Door het voorliggend initiatief worden geen bedrijven in de omgeving in hun bestaande rechten beperkt en ter plaatse van de planlocatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals dit in de bestaande situatie ook het geval is.

5.7.3 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

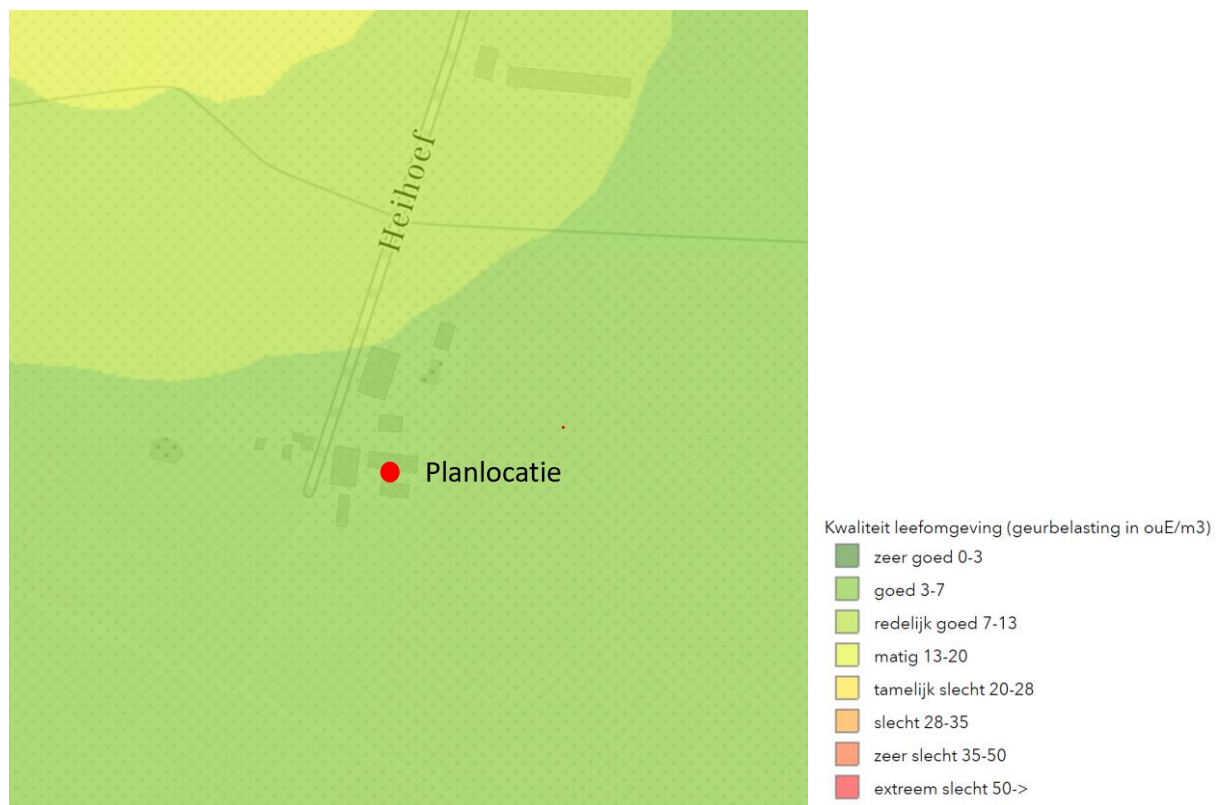
Vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer dient onderscheid te worden gemaakt in twee soorten contouren, namelijk contouren die gelden voor de bebouwde kom (3 ou-contouren of een vaste afstand van 100 meter) en contouren die gelden buiten de bebouwde kom (14 ou-contouren of een vaste afstand van 50 meter). De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom.

Het Activiteitenbesluit geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Baarle-Nassau heeft geen geurverordening opgesteld.

Woon- en leefklimaat

Onder voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van één veehouderij, die de meeste geurbelasting op het geurgevoelige object veroorzaakt, verstaan. Voor de een representatieve bepaling van de voorgrondbelasting dient de geurbelasting van de omliggende veehouderijen afzonderlijk berekend te worden, om te bepalen welke de dominante veehouderij is.

Onder achtergrondbelasting wordt de geurbelasting van de in de omgeving liggende veehouderijen op een geurgevoelig object verstaan.



Figuur15: uitsnede kaart Achtergrondbelasting geur

In figuur 15 is de achtergrondbelasting geur in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting geur ter plaatse van de planlocatie als 'goed' te kwalificeren is. De dichtstbijzijnde veehouderij is op circa 600 meter gelegen.

Conclusie

Gelet op de afstand van de planlocatie tot de dichtstbijzijnde veehouderij wordt de desbetreffende veehouderij door de bestemmingswijziging niet belemmerd en is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging op de locatie Heihoef 3.

5.8 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt op de planlocatie een toevoeging plaats van maximaal een woning. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling op de planlocatie zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de ontsluitingswegen van de planlocatie. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3%. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling op de planlocatie zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3% grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een nieuwe woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de planlocatie Heihoef 3 zijn bij benadering:

- x = 118360
- y = 385204

De Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

2020: PM10: 18.62 µg/m³, PM2,5: 8.60 en NO2: 13.65 µg/m³

2025: PM10: 16.84 µg/m³, PM2,5: 9.04 en NO2: 11.76 µg/m³

2030: PM10: 15.18 µg/m³, PM2,5: 7,08 en NO2: 9.87 µg/m³

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit te bepalen wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO2 en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25

microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM 2,5 wordt eveneens niet overschreden.

5.9 Externe Veiligheid

5.9.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.9.2 Risico inventarisatie externe veiligheid

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

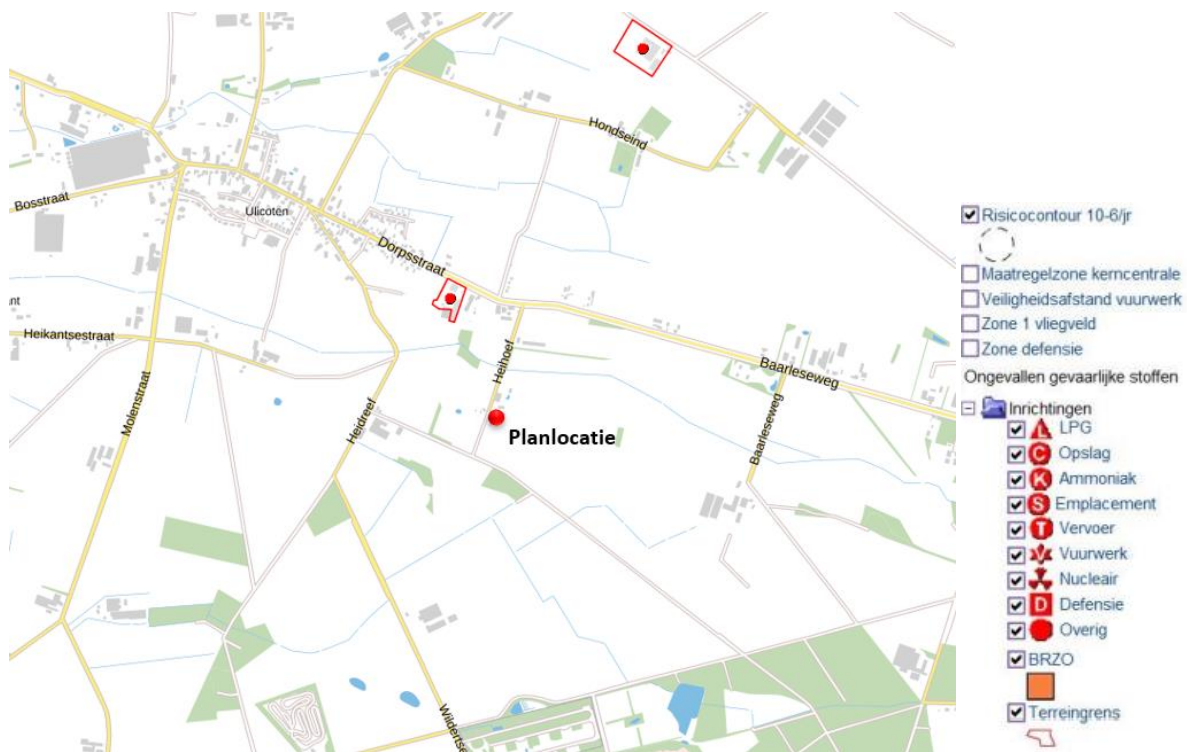
Transportleidingen

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Samenvatting

Om te bepalen of in de omgeving van de planlocatie risicovolle bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn is de risicokaart van Nederland geraadpleegd. De gemeente Baarle-Nassau heeft geen beleid voor externe veiligheid. Uit figuur 16 blijkt dat binnen een afstand van 380 meter van de planlocatie geen risicovolle bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn.

Aangezien de planlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Figuur 16: risicokaart provincie Noord-Brabant

5.10 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen. Indien er graafwerkzaamheden uitgevoerd worden, zal er een KLIC-melding worden gedaan voor het uitvoeren van de werkzaamheden om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde activiteiten binnen de planlocatie vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. – beoordeling of m.e.r – plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', een globaal bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze zijn gehanteerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die van toepassing zijn op de regels verklaard. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, behoud en herstel van ruimtelijke, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden en extensief dagrecreatief medegebruik.

Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap.

Artikel 5 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, langzaamverkeersroutes, en bij deze bestemmingen behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Artikel 8 Waarde – Beeldbepalend

De voor 'Waarde - Beeldbepalend' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de beeldbepalende waarden, waarbij de bestemming 'Waarde – Beeldbepalend' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 14 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Heihoef 3 te Ulicoten is een particulier initiatief. De in deze toelichting beschreven ontwikkeling zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inleiding procedure

Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. De procedure bestaat uit drie fasen: vooroverleg, ontwerp en vastgesteld plan. In de vooroverlegfase wordt vooroverleg gepleegd met alle betrokken overheden en partijen.

De achtereenvolgende fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (6 weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplannen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

7.2.2 Omgevingsdialoog

Er is in een brief aan de omwonenden uitlegt wat de plannen zijn betreft Heihoef 3 te Ulicoten. De brief is toegestuurd aan de bewoners van Heihoef nummers 1, 1a, 1c en 5. Zij hebben aangeven geen bezwaren te hebben betreft de plannen op de locatie Heihoef 3 en wensen de initiatiefnemers succes met de plannen.

7.2.3 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het Rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.
- Brandweer Midden- en West-Brabant.

De Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden- en West-Brabant hebben een vooroverlegreactie ingediend. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale belangen. Het Waterschap Brabantse Delta verwijst naar het waterbeheerprogramma 2022-2027, de waterparagraaf is hierop aangepast. De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen geeft Brandweer Midden- en West-Brabant aan.

7.2.4 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heihoef 3 te Ulicoten' wordt vanaf 15 december 2022 voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het gemeentehuis van de gemeente Baarle-Nassau. Daarnaast is het

plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

7.2.5 Vaststelling bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan 'Heihoef 3 te Ulicoten' wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het gemeentehuis van de gemeente Baarle-Nassau. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.