

Ruimtelijke onderbouwing

Baarleseweg 6 te Ulicoten

22 juli 2015

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING.....	1
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
2	PLANBESCHRIJVING.....	4
2.1	HUIDIGE SITUATIE	4
2.2	PLANBESCHRIJVING	4
2.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	4
2.4	VIGERENDE BESTEMMING PLANGEBIED	5
3	BELEIDSTOETS.....	6
3.1	RIJKSBELEID.....	6
3.2	PROVINCIAAL BELEID	7
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	12
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	13
4.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	13
4.2	FLORA EN FAUNA	14
4.3	WATERPARAGRAAF.....	15
4.3.1	<i>Watertoets en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening</i>	<i>15</i>
4.3.2	<i>Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant</i>	<i>15</i>
4.4	BODEM	16
4.5	NATUUR	16
4.6	GEURHINDER/BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	17
4.7	AKOESTIEK.....	19
4.8	LUCHTKWALITEIT	19
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	21
5	JURIDISCHE OPZET.....	23
5.1	INLEIDING	23
5.2	OPZET VAN DE REGELS	23
5.2.1	<i>Algemeen.....</i>	<i>23</i>
5.2.2	<i>Inleidende regels.....</i>	<i>23</i>
5.2.3	<i>Bestemmingsregels.....</i>	<i>24</i>
5.2.4	<i>Algemene regels</i>	<i>24</i>
5.2.5	<i>Overgangs- en slotregels</i>	<i>24</i>
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	24
5.4	HANDHAVING.....	26
6	UITVOERBAARHEID	27
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	27
6.1.1	<i>Planschade</i>	<i>27</i>
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	28
6.2.1	<i>Vooroverleg en inspraak.....</i>	<i>28</i>
6.2.2	<i>Zienswijzen</i>	<i>30</i>
6.2.3	<i>Vaststelling.....</i>	<i>30</i>
7	CONCLUSIE	31
8	VERBEELDING	32
9	PLANREGELS.....	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Baarleseweg 6 te Ulicoten ligt een voormalig agrarisch bedrijf met een agrarisch bouwperceel/ agrarische bestemming. Dit bedrijf heeft deelgenomen aan de Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij (BIV).

Op dit agrarisch bouwperceel stond een varkensbedrijf voor 93 kraamzeugen, 640 guste en dragende zeugen, 2 beren, 5 paarden en 4 pony's.

Dit agrarisch bouwperceel ligt echter in een gebied met de aanduiding: Beperkingen veehouderij. Deze locatie is dan ook niet geschikt als agrarisch bouwperceel.

Dit bouwperceel viel dan ook binnen de voorwaarden van de provinciale BIV-regeling. Ondernemer heeft er voor gekozen deel te nemen aan deze regeling en zijn bedrijf te beëindigen.

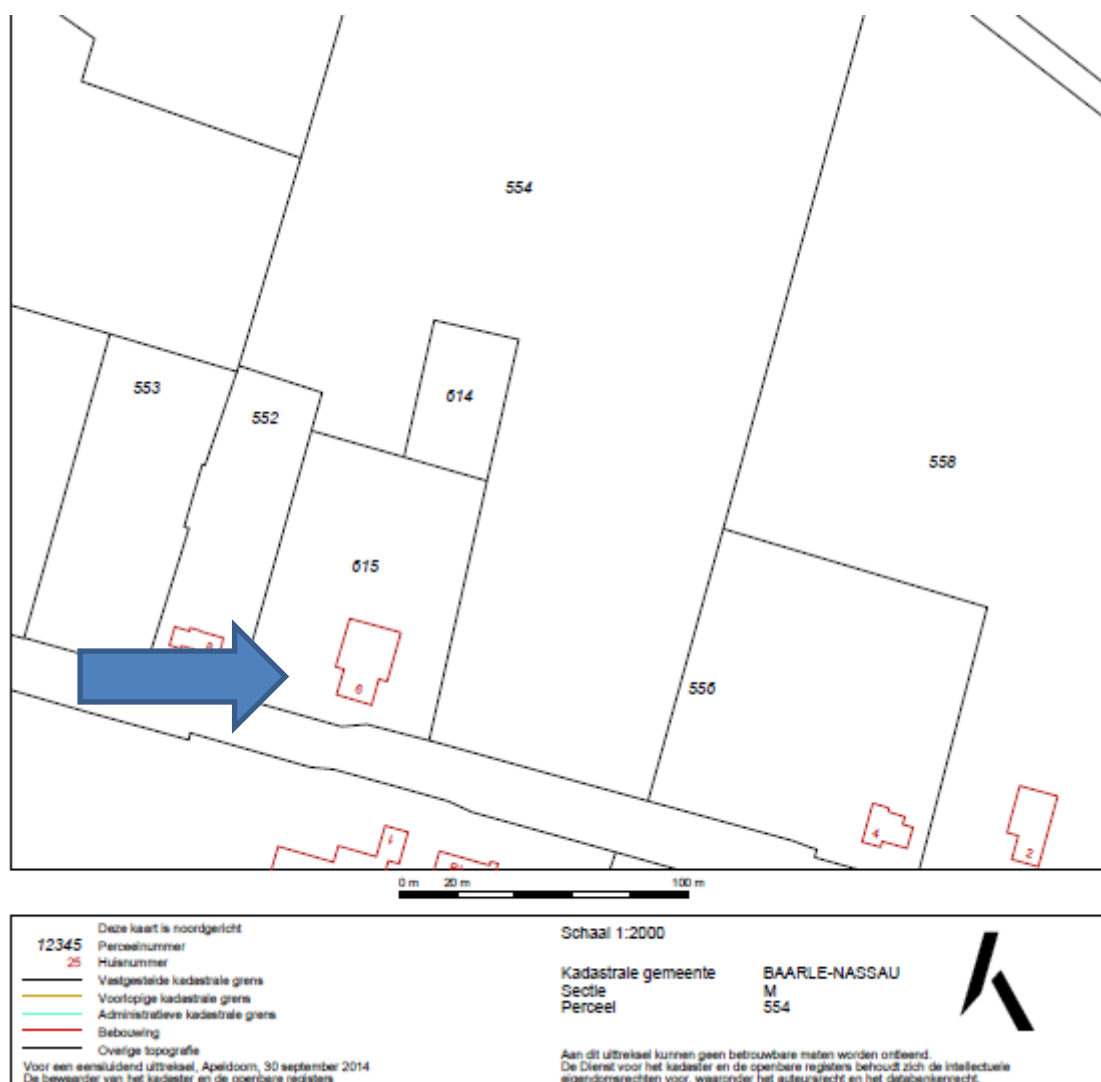
Een voorwaarde van de BIV-regeling is dat de bestemming van de intensieve veehouderij verdwijnt en wordt vervangen door een passende herbestemming.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

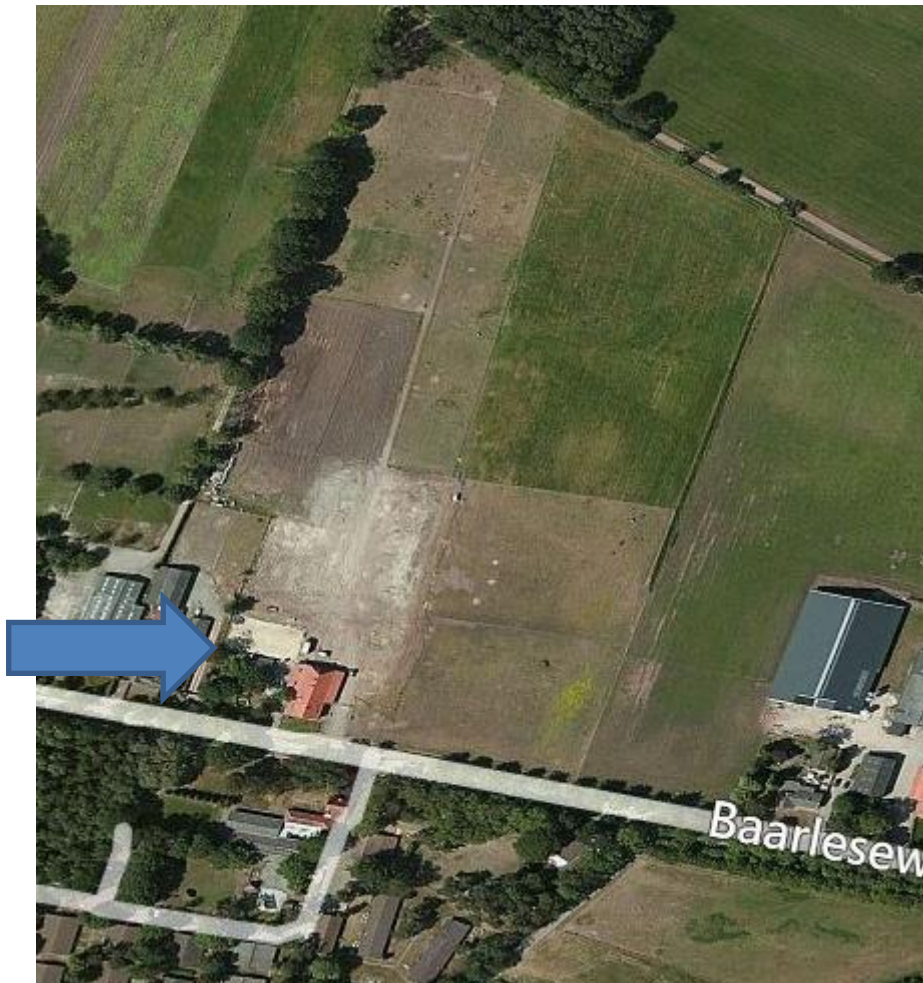
Dit plangebied bevat een perceel in de gemeente Baarle Nassau.

De bestaande bedrijfslocatie aan de Baarleseweg 6 is kadastraal bekend, gemeente Baarle Nassau, sectie M, nummer 614, 615 en 554 (gedeeltelijk).

Een uitsnede van de exacte locatie is hieronder weergegeven op de kadastrale kaart.



Ter verduidelijking van de ligging is hieronder een luchtfoto ingevoegd.



Luchtfoto Baarleseweg 6 te Ulicoten

Bron: bing maps

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Initiatiefnemer heeft een agrarisch bouwperceel, hetwelk op grond van de BIV een passende herbestemming dient te krijgen.

De bestaande locatie aan de Baarleseweg 6 ligt in een gebied dat op grond van de Verordening ruimte 2014 is aangeduid als gebied met Beperkingen veehouderij en is derhalve geen geschikte locatie voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Bovendien dient op grond van de deelname aan de BIV de agrarische bestemming te worden herzien in een passende herbestemming. De vereiste sloop van de bedrijfsgebouwen heeft inmiddels plaatsgevonden.

2.2 Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil zijn bedrijfswoning herbestemmen tot burgerwoning. Verdere ontwikkelingen gaan niet plaatsvinden. Het initiatief gaat niet gepaard met fysieke veranderingen op het perceel, enkel de bestaande woning wijzigt in functie/bestemming.

2.3 Landschappelijke inpassing

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt:

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid 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 ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.”

Lid 3 van bovenstaand artikel geeft aan dat een landschappelijke inpassing van bebouwing noodzakelijk is voor zover dit expliciet is vereist op grond van deze Verordening.

Een landschappelijke inpassing is, op grond van artikel 7.7, lid 4 van de Verordening ruimte, het gebruik van een bedrijfswoning voor burgerwoning in een gemengd landelijk gebied, niet noodzakelijk.

2.4 Vigerende bestemming plangebied

Locatie Baarleseweg 6

De locatie is gelegen in de Beheersverordening Buitengebied Baarle-Nassau. In de Beheersverordening is het bestemmingsplan Buitengebied 1990 (part. Herz. 1994) van toepassing verklaard. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “Agrarisch gebied” met de aanduiding “agrarisch bouwblok”.



Uitsnede Beheersverordening Buitengebied Baarle-Nassau

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Op grond van een Beheersverordening wordt de bestaande situatie beheerd. De bestaande situatie aan de Baarleseweg 6 te Ulicoten is Intensieve Veehouderij. De wijziging van functie van de woning van bedrijfswoning in de bestemming Agrarisch naar burgerwoning met de bestemming Wonen past niet binnen deze Beheersverordening.

Derhalve is dit bestemmingsplan opgesteld enkel ten behoeve van de Baarleseweg 6 te Ulicoten.

3 **Beleidstoets**

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijkstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Het plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het omzetten van een agrarisch bedrijf naar Wonen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Locatie Baarleseweg 6 te Ulicoten

De locatie Baarleseweg 6 te Ulicoten is in deze visie bestemd als gemengd landelijk gebied doch ook met de rechtstreeks werkende regel uit de Verordening ruimte 2014: sanerings- en verplaatsingslocatie BIV alsmede de Beperkingen veehouderij.

Gekoppeld aan de partiële herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 vindt er een beleidsrijke actualisatie van de Verordening ruimte plaats. In deze verordening worden naast een vertaling van de beleidskeuzes uit de partiële herziening ook de uitkomsten van de evaluatie van de Verordening ruimte betrokken die in 2012 heeft plaatsgevonden.

Conclusie

Een Woonbestemming past in een gebied met de aanduiding Sanerings- en verplaatsingslocatie alsmede in een gebied met beperkingen voor de veehouderij.

De uitwerking van de Verordening ruimte wordt in de volgende paragraaf uiteengezet.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. Deze verordening is per 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines, water en Natuur/Landschap. De regels zijn een doorvertaling van het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Ruimtelijke kwaliteit, verbetering ruimtelijke kwaliteit is het eerste onderwerp dat als belangrijk onderwerp staat weergegeven.

Deze verbetering moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is.

Verordening ruimte 2014, hoofdstuk 2 , artikel 3, Algemene regels

Artikel 3.1

De provincie heeft in hoofdstuk 2, artikel 3.1 de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Hieronder valt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.1, lid 2 geeft aan wat onder zorgvuldig ruimtegebruik wordt verstaan:

- a. Gebruik maken van een bestaand bouwperceel bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, tenzij anders is bepaald door de provincie;
- b. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts mogelijk mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. Ingeval van stedelijke ontwikkeling moet toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied moet bepalen dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel moet worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;

Ad a. Bestaand bouwperceel

Er is sprake van een bestaand bouwperceel. Er is alleen sprake van een functiewijziging.

Ad b. Uitbreiding ruimtebeslag

Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts mogelijk mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijk ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

In casu is geen sprake van uitbreiding ruimtebeslag. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen is sprake van minder ruimtebeslag. De ruimtelijke ontwikkeling heeft enkel betrekking op de wijziging in functie van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Ad c. stedelijke ontwikkeling

Beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is.

Ad d. bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied

Deze voorwaarde zal worden verwoord in het op te stellen bestemmingsplan voor deze locatie waardoor te allen tijde aan artikel 3.1, lid 2 onder d van de Verordening ruimte 2014 kan worden voldaan.

Conclusie Verordening ruimte 2014, artikel 3.1

Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering

Reeds in paragraaf 2.3 is artikel 3.2 van de Verordening ruimte uiteengezet.

Echter de gemeente Baarle Nassau heeft op 29 mei 2013 een notitie : toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West Brabant vastgesteld.

In deze notitie is uiteengezet hoe artikel 3.2 van de Verordening ruimte in deze gemeente wordt gehanteerd. Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving heeft de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uitgesloten van deze verplichting.

Deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn verdeeld in drie categorieën. Categorie 1 zijn ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2 zijn ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3 zijn alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In Categorie 1 valt onder andere ontwikkelingen die naar hun aard reeds een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben alsmede ontwikkelingen in wijziging van de bestemming Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, met een omvang van minimaal 1 ha., in bestemming Wonen of andere bestemming zoals Horeca, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500 m² , overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen (wat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn).

Het initiatief van betrokkene valt in categorie 1. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen alsmede de verwijdering van de erfverharding heeft een fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van zowel bodem, water alsmede van het landschap plaatsgevonden. Daarnaast voldoet het initiatief aan de criteria voor de wijziging van Agrarisch Bedrijf naar Wonen, waardoor onderhavig initiatief op een tweetal gronden in categorie 1 valt.

Categorie 1 betekent dat geen extra kwaliteitsverbetering wordt geëist.

Dit aspect levert dan ook geen beperkingen op voor de ontwikkeling van dit initiatief.

Artikel 7.7 Wonen

Artikel 7.7 van deze Verordening geeft de mogelijkheid van Wonen in een gemengd landelijk gebied aan:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
5. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Op grond van artikel 7.7, lid 4 van de Verordening kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat geen splitsing plaatsvindt en overtollige bebouwing is gesloopt.

In casu is geen sprake van splitsing van de woning en zijn reeds op grond van de BIV de overtollige bebouwing gesloopt.

Conclusie

Aan de Verordening ruimte 2014 wordt voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Thans geldt voor het projectgebied een Beheersverordening, hetgeen een beheersing van de bestaande situatie betekent. De actuele situatie is een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf heeft echter meegedaan aan de Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij zodat op dit moment voor deze locatie een passende herbestemming moet worden gezocht.

Het gebied is een voormalig extensiveringsgebied, een gebied met Beperkingen veehouderij. Het saneren van een agrarisch bedrijf past binnen deze (provinciale) visie.

Wonen past in een gebied met recreatieve voorzieningen en woonfuncties.

Het voorliggende bestemmingsplan "Baarleseweg 6 Ulicoten" voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project.

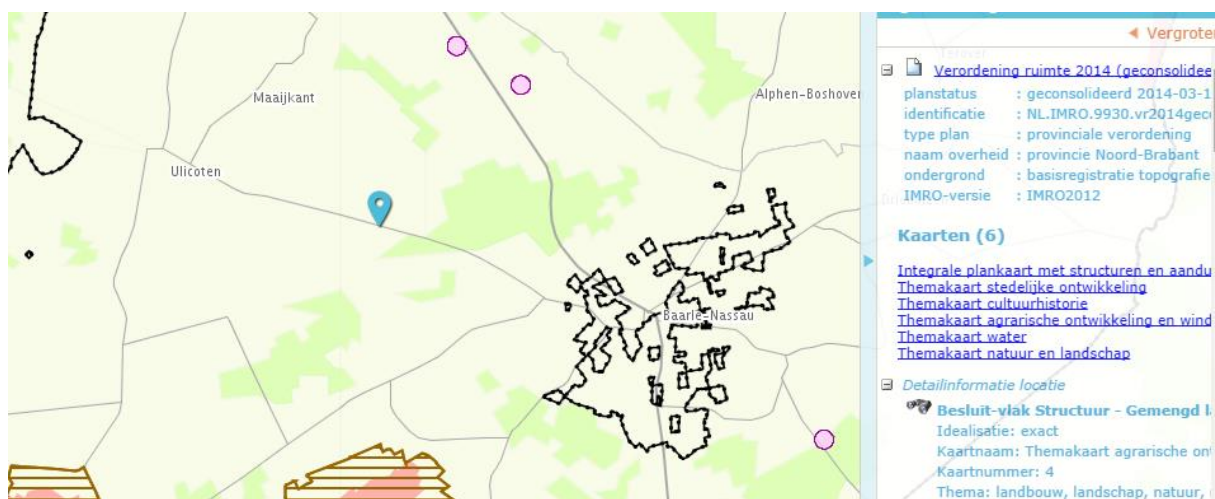
Conclusie

Onderhavig project, het wijzigen van een functie van een woning past binnen het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

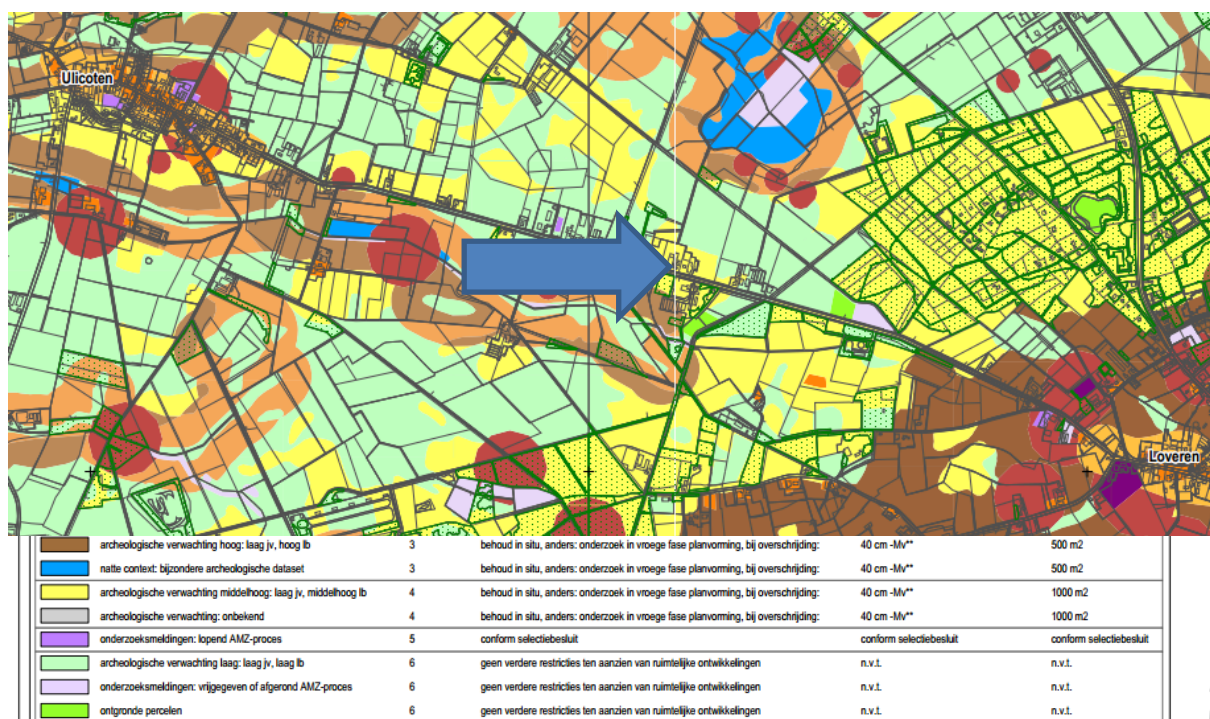
4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de themakaart cultuurhistorie van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is de onderhavige locatie niet aangewezen als te beschermen gebied. Met de Verordening hoeft ten aanzien van dit aspect geen rekening te worden gehouden.



Uitsnede Verordening ruimte 2014; kaart cultuurhistorie Bron: Provincie Noord-Brabant

Echter op de archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle Nassau van 5 september 2012 is onderhavige locatie aangemerkt als een gebied met een archeologische verwachting middelhoog; laag. Deze beleidskaart is hieronder weergegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart

Bron: gemeente Baarle Nassau

Voor de bestemming met een dergelijke verwachtingswaarde geldt het behoud in de bestaande situatie of dat in een vroeg stadium van de plan fase een archeologisch onderzoek wordt gedaan bij ingrepen dieper dan 0.40 centimeter en groter dan 1.000 m2.

Met deze beleidskaart behoeft voor dit project geen rekening te worden gehouden omdat bij de realisering van dit project de gronden onaangetast blijven. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar burgerwoning met de bestemming Wonen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie/archeologie levert geen belemmeringen op voor de realisering van dit project.

4.1.2 Cultuurhistorische waarden

Belvédère

Belvédère richt zich op het dichten van de kloof tussen verleden en toekomst. Traditioneel staan cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting tegenover elkaar. Cultuurhistorie is gericht op het beschermen van het verleden. Ruimtelijke ordening is gericht op het ontwerpen voor de toekomst.

Ulicoten ligt niet binnen een belvédèregebied. Omdat in de directe omgeving van de inrichting totaal geen cultuurhistorische waarden, of aardkundige waarden voorkomen zal de geplande ontwikkeling geen nadelige gevolgen opleveren voor het belvédèregebied.

4.2 Flora en fauna

In artikel 7 van de Flora- en faunawet is vastgelegd dat de overheid lijsten opstelt van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland voorkomen en die bedreigd zijn. In de nota "Natuur voor mensen, mensen voor natuur" is het opstellen van Rode Lijsten één van de instrumenten voor de soortbescherming.

Soorten van een Rode lijst genieten op grond daarvan nog geen wettelijke bescherming. Wettelijk is wel vastgelegd dat de overheid zich inzet voor de bescherming van deze soorten en dat zij het onderzoek daartoe bevordert. Van provincies, gemeenten en terrein beheerders wordt verwacht dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode Lijsten. Rode Lijsten worden vastgesteld door het ministerie van LNV. Ze geven op een objectieve manier aan hoe goed of slecht het gaat met een bepaalde soortengroep.

De locatie is momenteel in gebruik als woonbestemming. Deze feitelijke situatie wordt middels deze procedure in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan.

Verdere ontwikkelingen vinden niet plaats op de locatie, vandaar dat het aspect flora en fauna niet nader onderzocht is. Eventuele flora en fauna blijft onaangetast.

Conclusie

Deze leefomgeving blijft onaangetast zodat dit aspect geen belemmeringen vormt voor de functiewijziging op deze locatie.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Watertoets en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Tegelijkertijd is ook het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden. Dit heeft consequenties voor de watertoets en voor de wijze waarop het waterschap hiermee wenst om te gaan. Zo wil het waterschap nog meer de focus leggen op een goede afstemming tussen gemeente en waterschap in het voortraject van de planvorming.

Voor de watertoets zijn diverse gegevens noodzakelijk. In de Wateratlas staan deze genoemd en worden hieronder uitgewerkt.

Om goed te weten wat voor consequenties plannen hebben voor een gebied is het zinvol de bestaande watersituatie duidelijk te maken.

4.3.2 Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant

De locatie wordt op grond van de Verordening ruimte 2014 op het gebied van water niet specifiek beschermd. De locatie is niet aangewezen als een te beschermen gebied, op geen enkele grond.

Op onderstaande passage uit de Verordening ruimte 2014 is dit te zien.



Passage Verordening ruimte: kaart water

Bron: provincie Noord-Brabant

De wateratlas is in het kader van deze procedure niet verder beoordeeld. Dit project zorgt namelijk voor een vergroting van het infiltrerend oppervlak ter plaatse door de sloop van de bedrijfsgebouwen zodat geen compensatiemaatregelen noodzakelijk zijn.

Het grondwater blijft onaangetast zodat verdere beoordeling achterwege kan blijven.

4.4 Bodem

In het kader van de ruimtelijke procedure dient beoordeeld te worden, conform de NEN 5740 (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek), of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van het plangebied.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigende bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.

De woning is een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn, echter deze woning is een bestaande woning.

Derhalve is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem is niet onderzocht omdat de bodem onaangetast blijft.

4.5 Natuur

Sedert 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet van kracht en dienen alle veehouderijbedrijven welke de dierenaantallen wijzigen binnen hun inrichting t.o.v. de aanwijsdatum van het omliggende Natura 2000 gebied te beschikken over een natuurbeschermingswetvergunning.

De provincie Noord-Brabant is hiervoor in beginsel het bevoegd gezag en een toename in depositie (ammoniak) is voor het verkrijgen van een vergunning in principe uitgesloten.

Door de sanering van het agrarisch bedrijf wordt de depositie van ammoniak verlaagd, hetgeen een verbetering betekent van de uitstoot op alle omliggende gebieden. Een overzicht van de omliggende gebieden wordt hieronder in paragraaf Ecologische Hoofdstructuur weergegeven.

Ecologische Hoofdstructuur

Op grond van de Verordening ruimte 2014 is onderhavige locatie niet aangewezen als gebied dat op grond van Natuur of Landschap moet worden beschermd. Hieronder valt ook de Ecologische Hoofdstructuur.

Hieronder is de passage uit de beleidskaart natuur en landschap van deze Verordening weergegeven. Dit aspect is dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig project.

Het saneren van het agrarisch bedrijfsmogelijkheid levert juist een verbetering op van de woon- en leefomgeving. Ook voor de recreanten op het tegenovergelegen recreatiepark zal dit een verbetering van de plaatselijke omgeving opleveren.



Passage Verordening ruimte

Bron: provincie Noord-Brabant

Conclusie

Het aspect natuur zal geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van onderhavig project.

4.6 Geurhinder/Bedrijven en milieuzonering

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel

V-stacksvergunningen. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). De wet stelt in artikel 3 vier standaardnormen voor: concentratiegebieden/niet-concentratiegebieden en de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. De emissie van de geurstoffen wordt uitgedrukt in Europese odour units (Ou).

De geuremissies per dier zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen.

Op dit (voormalig) agrarisch bouwperceel stond een varkensbedrijf voor 93 kraamzeugen, 640 guse en dragende zeugen, 2 beren, 5 paarden en 4 pony's. De omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is inmiddels ingetrokken zodat de huisvesting van dieren ter plaatse niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Geurhinder van dieren is derhalve niet beoordeeld in het kader van dit bestemmingsplan.

Bedrijven en milieuzonering

De vraag of de nieuwe bestemming, Wonen, een goed leef- een woonklimaat oplevert voor de woning kan worden beantwoord op grond van de Brochure Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Daarnaast mag de woning de bestaande bedrijfsvoering in de omgeving van de woning niet belemmeren.

Aan de overzijde van de woning is een camping, vakantieoord De Steppe gelegen. Aan de zuidzijde ligt Het Pelgrimspark. Beide bedrijven hebben een recreatieve bestemming.

LOGIES-, MAALTIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING					
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10
Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10
Café's, bars	0	0	10 C	10	10
Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30
Kantines	10	0	10 C	10	10
Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30

Passage Brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009

Bron: VNG

De in bovenstaande tabel opgenomen afstanden zijn richtafstanden, doch getracht wordt aan deze afstanden te voldoen.

De afstand van de woning aan de Baarleseweg 6 tot het dichtst bijgelegen bedrijfssonderdeel, het restaurant van het Vakantieoord De Steppe, bedraagt 58 meter.

De afstand van deze woning ten opzichte van het dichtst bijgelegen bedrijfssonderdeel binnen de bestemming Recreatie van het Pelgrimspark bedraagt: 80 meter

Deze twee omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd omdat ter plaatse geen nieuwe woning komt maar sprake is van een bestaande woning. Met deze woning hebben beide bedrijven ten allen tijden rekening moeten houden.

Aan de grootste richtafstand wordt derhalve voldaan.

Conclusie

De Wet geurhinder veehouderij/Brochure Bedrijven en Milieuzonering is geen beperking voor de ontwikkeling van deze locatie tot woonbestemming.

4.7 Akoestiek

4.7.1 Infrastructuur

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen aan de Baarleseweg. Een doorgaande weg met doorgaand-, landbouw- en bestemmingsverkeer.

De sanering van een mogelijke agrarische bedrijfsvoering levert een aanzienlijke verlaging van het aantal verkeersbewegingen op, alleen de verkeersbewegingen ten behoeve van de woonfunctie blijven behouden.

De afname van het aantal verkeersbewegingen leidt in ieder geval niet tot nadelige gevolgen voor de geluidsbelasting op omliggende geluidgevoelige objecten.

4.7.2 Parkeren

De bestaande woning met parkeervoorziening zal worden herbestemd tot burgerwoning met dezelfde parkeervoorziening.

Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de bestemmingswijziging op onderhavige locatie.

Geluidgevoelige object

De bedrijfswoning ligt aan een weg met doorgaand, agrarisch- en bestemmingsverkeer. Onlangs is de snelheid op deze weg terug gebracht van 80 km/h naar 60 km/h.. De woning is echter een bestaande woning zodat de geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder op deze woning niet is beoordeeld. Door de afname van snelheid op de Baarleseweg zal de geluidsbelasting op de woning minder zijn.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen beperkingen op ten aanzien van de ontwikkeling van dit project, een herziening van de bestemming tot Wonen.

4.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen, zoals de Regeling niet in betekende mate (NIBM).

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal categorieën van projecten aan –getalsmatige- invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verder toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt **automatisch als een NIBM-project** en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het grote voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteit onderzoek nodig is.

Bijlage 3a en 3b van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium (interimperiode):

- _ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- _ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- _ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- _ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Dit betekent dat een woningbouwproject van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling een **niet in betekenende mate-project** is. Hetgeen betekent dat **geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is**.

Conclusie

De luchtkwaliteit staat de functiewijziging van de woning aan de Baarleseweg 6 niet in de weg.

Conclusie

Het aspect fijn stof staat de ontwikkeling van dit project niet in de weg.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Intern

Integrale veiligheid is een verzamelnaam voor alles wat bedrijven ondernemen om de veiligheid en gezondheid van de mens en milieu te beschermen. Door middel van het naleven van voorschriften van de milieuvergunning wordt er binnen de inrichting verantwoord omgegaan met deze aspecten. Het recreatiebedrijf valt onder het Activiteitenbesluit, zodat het naleven van de hierin gestelde voorschriften in deze wetgeving wordt gecontroleerd.

4.9.2 Extern

Het Registratiebesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) hebben beiden betrekking op risicovolle inrichtingen met gevaarlijke stoffen en bevatten beiden regels voor gemeenten en provincies. Beide besluiten liggen zodoende in elkaars verlengde en worden, ten aanzien van inrichtingen, op elkaar afgestemd. Dit betekent onder andere dat:

- de vaste afstanden die tussen een risicovolle inrichting en een (beperkt) kwetsbaar object moeten worden aangehouden ook in het Register terug te vinden zijn;
- de fasering waarmee de saneringsverplichting uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking treden (eerst voor LPG tankstations en Brzo bedrijven) gelijk oploopt met de fasering waarmee de inventarisatie volgens het Registratiebesluit moet plaatsvinden.

Woningen zijn die kwetsbare objecten die beschermd moeten worden. Daarom wordt gekeken of in de omgeving van deze kwetsbare objecten risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Risicokaart

In Nederland zijn deze risicovolle inrichtingen in kaart gebracht. Ook de provincie Noord-Brabant heeft een dergelijke kaart. Een passage van deze kaart is hieronder weergegeven.



Passage risicokaart Brabant

bron: provincie Noord-Brabant

Op de locatie waarop de woning her bestemd wordt alsmede in de omgeving van de locatie zijn geen risicovolle objecten dan wel gevoelige objecten aanwezig die de wijziging in functie van de woning belemmeren.

Linksboven is een propaantank aan de Dorpsstraat waarvoor een veiligheidsafstand geldt op basis van het Barim van 15 meter. Hetzelfde geldt voor de inrichting welke op de kaart rechtsboven is weergegeven. Dit is een propaantank op een camping.

Rechtsonder is een sporthotel waarin een tank chloorbleekloog aanwezig is. Voor deze tank is geen PR 10 – 6 aanwezig.

Conclusie

Het aspect gevaar levert geen belemmeringen op voor de onderhavige functiewijziging.

5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2012 (vervangend) is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- **Begrippen (Artikel 1)**

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- **Wijze van meten (Artikel 2)**

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

5.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)**

Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.

- **Algemene bouwregels (Artikel 7)**

Dit artikel bepaalt dat indien er sprake is van een afwijkende bestaande maatvoering, deze als minimale respectievelijk maximale toegestane maatvoering mag worden aangehouden.

- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)**

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.

- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)**

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld

- **Agrarisch (Artikel 3)**

Gronden met de bestemming “Agrarisch” zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsvoering en extensief recreatief medegebruik. Het bouwen van gebouwen is op deze bestemming niet toegestaan

In de bouwregels is ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen dat de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen niet meer dan 1 meter, de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

- **Wonen (Artikel 4)**

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn bestemd voor wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat maximaal 40 % van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m².

Daarnaast is deze bestemming mede bedoeld voor bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde .

Ter plaatse van de woning is één woning toegestaan. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw; bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³, tenzij de inhoud van de bestaande woning op het moment waarop het ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd, groter is. In dat geval geldt de inhoud van de woning zoals die aanwezig is op het moment van het ter visie leggen van het plan als maximum.

De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, tenzij de goothoogte van de bestaande woning op het moment waarop het ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd, hoger is, dan dient deze goothoogte als maximum te worden aangehouden. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij de bouwhoogte van de bestaande woning op het moment waarop het ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd, hoger is, dan dient deze bouwhoogte als maximum te worden aangehouden.

Bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van de woning dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerken mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3,5 en 6,5 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 80 m² bedragen, tenzij de oppervlakte van de bestaande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw op het moment waarop het ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd groter is. In dat geval geldt de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw zoals die aanwezig is op het moment van het ter visie leggen van het plan als maximum.

Ten aanzien van overkapping is bepaald er slechts één overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden en dat deze binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m² en de bouwhoogte van een overkapping niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Tot slot zijn binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 meter en voor zover gelegen achter de voorgevel maximaal 2 meter.

De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen. De afstand van een zwembad tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.

- **Archeologie (artikel 5)**

Gronden met de bestemming “Archeologie” zijn , behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijke gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m over een oppervlakte groter dan 1.000 m² en bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 1.000 m², voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m.

5.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer zal de uitvoering van dit project volledig voor zijn rekening nemen.

6.1.1 Planschade

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardeminderung geldt een eigen risico van 2%. Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of ontheffing).

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije(woon)bebouwing;
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid;
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf;
- een beperking van de bouwmogelijkheden;
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Gezien de locatie van het potentieel project en gelet op de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de woningen aan weerszijden van het plangebied echter geen sprake.

Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging zeer waarschijnlijk geen planschade zal ontstaan. Het project zal geen waardevermindering tot gevolg hebben voor de omliggende percelen.

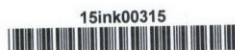
Op grond van artikel 6.4a Wro kunnen burgemeester en wethouders met verzoeken overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Een dergelijke overeenkomst zal door potentiële initiatiefnemer moeten worden ondertekend.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Reactie Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant	
Gemeente Baarle-Nassau Postbus 105 5110 AC BAARLE-NASSAU	Brabantfoon 1 Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch Telefoon (073) 681 28 12 Fax (073) 614 11 15 info@brabant.nl www.brabant.nl IBAN NL68ING0674560043 15ink90219 VERZONDEN 28 JAN. 2015
Onderwerp Vooroverlegreactie voorontwerp-bestedingsplan 'Baarleseweg 6' Geacht college, In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestedingsplan 'Baarleseweg 6'. Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Uw voorontwerp-bestedingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Cluster Ruimte, namens deze,  P.M.A. van Beek, afdelingshoofd Cluster Ruimte In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.	Datum 28 januari 2015 Ons kenmerk C2164828/3773848 Uw kenmerk - Contactpersoon G.A.M. (Gerard) van den Broek Telefoon (073) 681 27 83 Email gvdbroek@brabant.nl Bijlage(n) - Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar.



B. en W.		Read
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	09 FEB. 2015	
No.	Sect. Ro/hu	
B.	S.	W. u



Gemeente Baarle-Nassau
De heer J. Klei
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Uw brief van : 20 januari 2015
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 15.ZK00629
Ons kenmerk : 15UT001598
Barcode :

Behandeld door : de heer E. Jansen
Doorkiesnummer : 076 564 13 29
Datum : 6 februari 2015
Verzenddatum :

06 FEB 2015

Onderwerp: wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Baarleseweg 6 te Ulicoten

Geachte heer Klei,

Op 20 januari 2015 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Baarleseweg 6 te Ulicoten toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan kunnen wij u het volgende mededelen.

Aanleiding

De locatie aan de Baarleseweg 6 te Ulicoten is gelegen in de Beheersverordening Buitengebied Baarle-Nassau. In de Beheersverordening is het bestemmingsplan Buitengebied 1990 (part. Herz. 1994) van toepassing verklaard. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Agrarisch gebied" met de aanduiding "agrarisch bouwblok". Het bedrijf heeft deelgenomen aan de Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij (BIV). Een voorwaarde van de BIV-regeling is dat de bestemming van de intensieve veehouderij verdwijnt en wordt vervangen door een passende herbestemming. Initiatiefnemer wil de bedrijfswoning herbestemmen tot burgerwoning met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch- voormalig agrarisch bedrijf". Verdere ontwikkelingen gaan niet plaatsvinden. Het initiatief gaat niet gepaard met fysieke veranderingen op het perceel, enkel de bestaande woning wijzigt in functie/bestemming.

Toelichting

Er zijn geen opmerkingen over de toelichting.

Planregels

Er zijn geen opmerkingen over de planregels.

Verbeelding

Er zijn geen opmerkingen over de verbeelding.

Overige opmerkingen

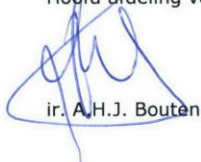
Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11
E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl IBAN NL88 NWAB 0636 7592 02

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer E. Jansen van het waterschap via telefoonnummer 076 564 13 29.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen



ir. A.H.J. Bouten

6.2.2 Zienswijzen

Op het ontwerp besluit zijn geen zienswijzen ingediend

6.2.3 Vaststelling

Bij besluit van 24 juni 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

De wijziging ten opzichte van het ontwerp betreft het verwijderen van de dubbelbestemming waarde archeologie voor het agrarische gedeelte.

7 Conclusie

Deze bestemmingsplantoelichting is opgesteld om een bedrijfswoning her te bestemmen tot burgerwoning.

Het project van initiatiefnemer past binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Deze functiewijziging levert voor de omgeving geen belemmeringen op, de omgeving kan in dezelfde functie blijven.

Bovendien zijn er geen milieuaspecten waardoor deze functiewijziging ter plaatse niet gerealiseerd kan worden.

Derhalve past deze bestemmingsplanherziening in het huidige ruimtelijke en milieubeleid en kan de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan worden opgestart.

8 Verbeelding

9 Planregels
