

**BESTEMMINGSPLAN  
HERONTWIKKELING  
DORPSSTRAAT 38  
GEMEENTE BAARLE-NASSAU**

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

**Vastgesteld: 4 juli 2018**



## PLANGEGEVENS

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Naam bestemmingsplan  | Herontwikkeling Dorpsstraat 38       |
| IMRO idn              | NL.IMRO.0744.BSPDorpsstr38fase1-d001 |
| Voorontwerp           | Mei 2015                             |
| Ontwerp               | Mei 2017                             |
| Vastgesteld           | 4 juli 2018                          |
| Opgesteld door        | M.W.A. van den Heuvel                |
| Tweede contactpersoon | ing. M.J.M. Crijns                   |



# INHOUDSOPGAVE

|           |                                                        |           |
|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                 | <b>7</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                       | 7         |
| 1.2       | Plangebied .....                                       | 8         |
| 1.3       | Doel van het bestemmingsplan .....                     | 9         |
| 1.4       | Vigerend bestemmingsplan .....                         | 9         |
| <b>2.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING.....</b>                           | <b>11</b> |
| 2.1       | Huidige situatie plangebied .....                      | 11        |
| 2.2       | Beoogde situatie plangebied .....                      | 11        |
| 2.2.1     | Inleiding .....                                        | 11        |
| 2.2.2     | Verkaveling .....                                      | 12        |
| 2.2.3     | Stedenbouwkundige randvoorwaarden .....                | 13        |
| 2.2.4     | Beeldkwaliteit .....                                   | 14        |
| 2.2.5     | Landschappelijke inpassing .....                       | 16        |
| 2.2.6     | Verkeer en parkeren .....                              | 17        |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                              | <b>18</b> |
| 3.1       | Rijksbeleid .....                                      | 18        |
| 3.1.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....          | 18        |
| 3.1.2     | Ladder duurzame verstedelijking .....                  | 18        |
| 3.2       | Provinciaal beleid .....                               | 19        |
| 3.2.1     | Structuurvisie Ruimtelijke Ordening .....              | 19        |
| 3.2.2     | Verordening ruimte .....                               | 20        |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid .....                              | 24        |
| 3.3.1     | Visie op het wonen 2007 – 2016 .....                   | 24        |
| <b>4.</b> | <b>MILIEUASPECTEN.....</b>                             | <b>25</b> |
| 4.1       | Water .....                                            | 25        |
| 4.1.1     | Inleiding .....                                        | 25        |
| 4.1.2     | Keur .....                                             | 25        |
| 4.1.3     | Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie .....  | 26        |
| 4.1.4     | Hydrologisch neutraal bouwen .....                     | 26        |
| 4.1.5     | Hemelwaterafvoer na uiteindelijk herontwikkeling ..... | 27        |
| 4.1.6     | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater ..... | 27        |
| 4.2       | Natuur .....                                           | 27        |
| 4.2.1     | Wet natuurbescherming .....                            | 27        |
| 4.2.2     | Gebiedsbescherming .....                               | 28        |
| 4.2.3     | Soortenbescherming .....                               | 29        |
| 4.3       | Bedrijven en milieuzonering .....                      | 29        |
| 4.4       | Geurhinder .....                                       | 30        |
| 4.4.1     | Inleiding .....                                        | 30        |
| 4.4.2     | Veehouderijen in de omgeving .....                     | 31        |
| 4.4.3     | Vaste afstand veehouderijen .....                      | 34        |
| 4.4.4     | Woon- en leefklimaat .....                             | 34        |

|                  |                                                               |           |
|------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4.5            | Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....      | 37        |
| 4.4.6            | Conclusie .....                                               | 37        |
| 4.5              | Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen.....             | 37        |
| 4.5.1            | Endotoxine.....                                               | 37        |
| 4.5.2            | Geitenhouderij .....                                          | 38        |
| 4.6              | Geluid .....                                                  | 39        |
| 4.7              | Luchtkwaliteit .....                                          | 40        |
| 4.8              | Bodemkwaliteit.....                                           | 41        |
| 4.9              | Externe veiligheid .....                                      | 41        |
| 4.9.1            | Inleiding .....                                               | 41        |
| 4.9.2            | Bedrijven.....                                                | 41        |
| 4.9.3            | Vervoer van gevaarlijke stoffen .....                         | 41        |
| 4.9.4            | Hoogspanningslijnen .....                                     | 42        |
| 4.10             | Archeologie.....                                              | 42        |
| 4.10.1           | Verdrag van Valletta .....                                    | 42        |
| 4.10.2           | Wet op de archeologische monumentenzorg.....                  | 42        |
| 4.10.3           | Nota Archeologie gemeente Baarle-Nassau .....                 | 42        |
| 4.11             | Cultuurhistorie.....                                          | 44        |
| <b>5.</b>        | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</b>                       | <b>45</b> |
| 5.1              | Algemene toelichting verbeelding.....                         | 45        |
| 5.2              | Algemene toelichting voorschriften .....                      | 45        |
| <b>6.</b>        | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>                      | <b>46</b> |
| 6.1              | Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....                   | 46        |
| 6.2              | Economische gevolgen bestemmingsplan .....                    | 46        |
| <b>7.</b>        | <b>OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b>                 | <b>47</b> |
| 7.1              | Inspraakprocedure.....                                        | 47        |
| 7.2              | Overleg ex artikel 3.1.1. Bro .....                           | 47        |
| 7.3              | Omgevingsdialoog .....                                        | 47        |
| 7.4              | Procedure .....                                               | 48        |
| <b>BIJLAGEN:</b> |                                                               |           |
| 1.               | Inrichtingsschets landschappelijke inpassing                  |           |
| 2.               | Beplantingsplan met toelichting                               |           |
| 3.               | Invoergegevens achtergrondbelasting geur                      |           |
| 4.               | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai                         |           |
| 5.               | Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek |           |
| 6.               | Nota van zienswijzen                                          |           |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Dorpsstraat 38' is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten, hierna 'plangebied' genoemd. Het plangebied is gelegen in het oosten van de kern Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau en is thans in agrarisch gebruik. Initiatiefnemer exploiteert aan Dorpsstraat 38 thans een melkrundveebedrijf maar is samen met bedrijfsopvolger al sinds geruime tijd bezig met de verplaatsing van het bedrijf naar de locatie Wildertsebaan ongenummerd te Ulicoten. Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.' ten behoeve van de verplaatsing van het melkrundveebedrijf is door de gemeenteraad van Baarle-Nassau vastgesteld op 11 december 2013 en inmiddels onherroepelijk en in werking getreden. Initiatiefnemer is thans dan ook bezig met de daadwerkelijke verplaatsing van het melkrundveebedrijf, waarmee binnen afzienbare tijd het melkrundveebedrijf aan Dorpsstraat 38 geheel zal worden gesaneerd. Door deze verplaatsing wordt ter plaatse van het plangebied aan Dorpsstraat 38 te Ulicoten de ruimte geboden voor woningbouw.

Tussen initiatiefnemer, de gemeente Baarle-Nassau en de provincie Noord-Brabant zijn formele afspraken vastgelegd voor de herontwikkeling van het plangebied. Ter plaatse wordt de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van in totaal maximaal 15 woningbouwkavels. Herontwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden in twee fasen. Voor beide fasen wordt een apart bestemmingsplan in procedure gebracht.

Fase 1 betreft de ontwikkeling van 2 Ruimte voor Ruimte kavels gelegen aan de Maaijkant en de ontwikkeling van 1 vrijstaande woning uit het reguliere woningbouwprogramma op de locatie van de te slopen machineberging tussen Dorpsstraat 36 en Dorpsstraat 38. Tevens zal in fase 1 gestart worden met de aanleg van een deel van de inrichting van het beekdal.

Fase 2 bestaat uit de ontwikkeling van 4 Ruimte voor Ruimte kavels en tevens de overige woningbouwontwikkelingen uit het reguliere woningbouwprogramma en de completering van de inrichting van het beekdal in het noorden van het plangebied. Deze fase zal plaatsvinden mits de uitwerking voor wat betreft aantallen en woningtypen op dat moment passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciale volkshuisvestingsbeleid. In een brief d.d. 30 juni 2014 van de provincie Noord-Brabant aan de gemeente Baarle-Nassau is dit vastgelegd.

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de locaties aan Maaijkant de bestemming 'Agrarisch' en aan de Dorpsstraat de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.' te worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied aan Dorpsstraat 38 te Ulicoten, fase 1. De agrarische bestemming aan de Maaijkant zal daarmee worden omgezet naar twee woonbestemmingen en voor een woning aan de Dorpsstraat, tussen Dorpsstraat 36 en Dorpsstraat 38 zal een bouwvlak worden toegekend. Tevens zal in het noorden een gedeelte worden bestemd als 'Groen' ten behoeve van de inrichting van het beekdal.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het oosten van de kern Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau. Onderhavig bestemmingsplan ziet op fase 1 van de herontwikkeling en betreft daarmee de ontwikkeling van drie woningen en de aanleg van een deel van de beoogde landschappelijk inpassing van het beekdal. Derhalve omvat onderhavig bestemmingsplan meerdere percelen welke samen het plangebied vormen. In navolgende figuur is op luchtfoto de ligging van het plangebied en de omgeving hiervan weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie M, nummer 222. Het kadastraal perceel heeft een oppervlakte van 2 hectare, 66 are en 50 centiare. De herontwikkeling ziet slechts op een gedeelte van dit kadastraal perceel. De te herontwikkelen percelen kennen een oppervlakte van circa 3.340 m<sup>2</sup>, 1.785 m<sup>2</sup> en 625 m<sup>2</sup>. In navolgende figuur is het kadastraal perceel weergegeven, waarbij de te herontwikkelen gedeelten zijn omkaderd.



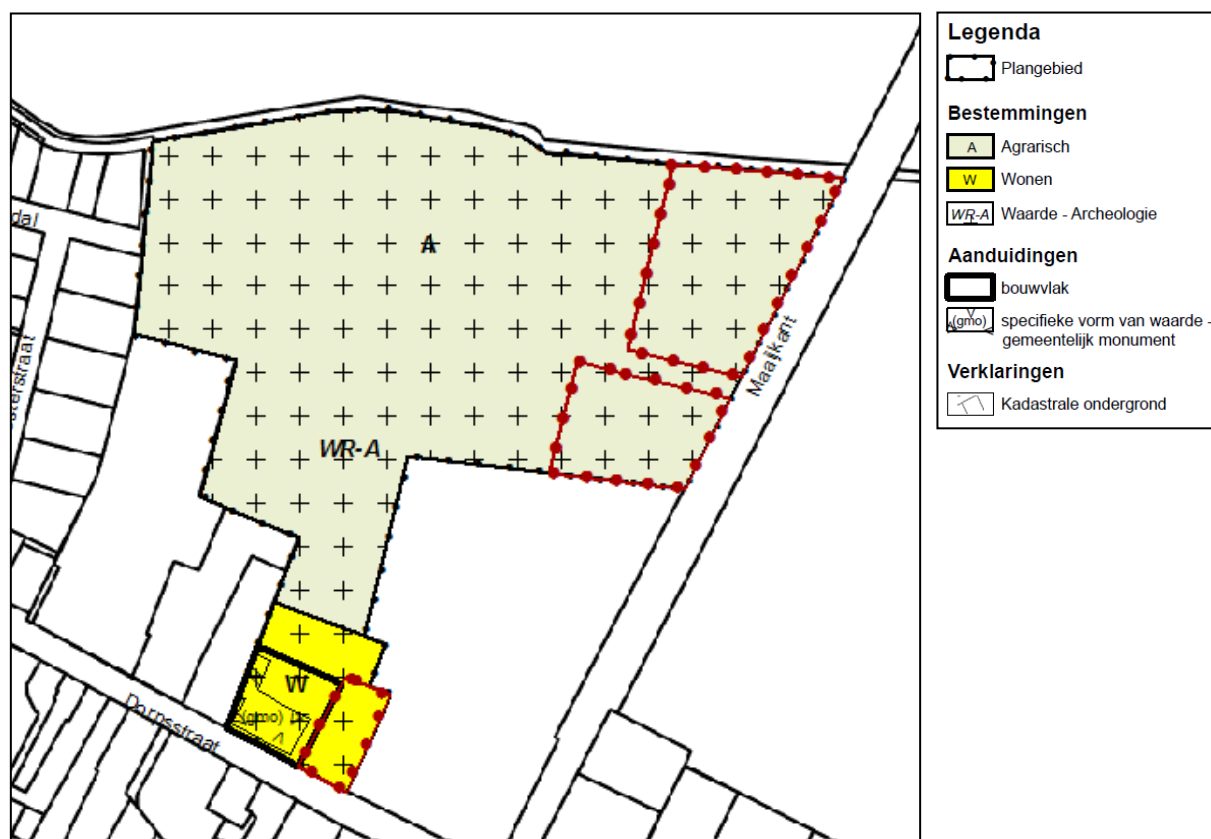
Figuur 2: Kadastraal perceel groen gearceerd met het plangebied omkaderd

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van Dorpsstraat ongenummerd (tussen 36 en 38) en Maaijkant ongenummerd en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Dorpsstraat 38' bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure.

### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 11 december 2013 en inmiddels onherroepelijk en in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.' omvat de verplaatsing van de melkveehouderij aan Dorpsstraat 38 naar een locatie in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau, te weten de Wildertsebaan ongenummerd te Ulicoten. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met daarbij het plangebied rood omkaderd

Het noorden van het plangebied kent daarmee de bestemming 'Agrarisch', waarbij geen mogelijkheden worden geboden voor de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. Het zuiden van het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', zonder de aanduiding 'bouwvlak', waarbij dan ook geen mogelijkheid wordt geboden om de beoogde reguliere woning op te richten. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.' ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau. Ter plaatse van het plangebied aan Dorpsstraat 38 te Ulicoten is thans een melkveehouderijbedrijf gelegen. De melkveehouderij zal worden verplaatst naar een andere locatie in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau. Initiatiefnemer is thans gestart met de feitelijke verplaatsing naar de Wildertsebaan. In de huidige situatie is echter nog sprake van een aantal agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de melkveehouderij. Het noorden van het plangebied is thans onbebouwd en wordt gebruikt voor beweiding. Ter plaatse van het zuiden van het plangebied, tussen Dorpsstraat 36 en 38, is thans sprake van een machineberging ten behoeve van het melkveebedrijf. In navolgende figuur is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Huidige situatie plangebied

### 2.2 Beoogde situatie plangebied

#### 2.2.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt aan de Maaijkant een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen opgericht en aan de Dorpsstraat, tussen 36 en 38, een reguliere woning. Ter plaatse van de beoogde

woning aan de Dorpsstraat zal de thans aanwezige machineberging van de melkveehouderij worden gesaneerd. De melkveehouderij van initiatiefnemer welke thans nog gedeeltelijk is gelegen aan Dorpsstraat 38, zal in samenhang hiermee geheel worden verplaatst naar de locatie Wildertsebaan ongenummerd te Ulicoten. Tevens wordt ter plaatse van de te realiseren landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen' opgenomen. Middels een voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in de regels is zeker gesteld dat de beoogde landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie van het plangebied weergegeven. De verbeelding op schaal maakt onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

## 2.2.2 Verkaveling

Ter plaatse van het plangebied wordt een drietal woonbestemmingen toegevoegd. In het noorden worden twee Ruimte voor Ruimte kavels beoogd en in het zuiden een reguliere woningbouwkavel. De meest noordelijk gelegen Ruimte voor Ruimte kavel zal een frontbreedte kennen van circa 40 meter en een oppervlakte van 3.340 m<sup>2</sup> waarvan 1.788 m<sup>2</sup> wordt herbestemd naar woningbouw en circa 1.552 wordt herbestemd naar groen ten behoeve van de aanleg van de beoogde landschappelijke inpassing. De zuidelijk gelegen Ruimte voor Ruimte kavel zal een frontbreedte kennen van circa 35 meter en heeft een oppervlakte van in totaal 1.805 m<sup>2</sup>. Met de situering van de bouwvlakken binnen de woonbestemmingen is rekening gehouden met een afstand van 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen. De bouwvlakken binnen de Ruimte voor Ruimte kavels kennen ieder een diepte van 30 meter.

De reguliere woningbouwkavel aan de Dorpsstraat zal een frontbreedte kennen van ruim 18,5 meter en een oppervlakte van 623 m<sup>2</sup>. Het bouwvlak is gelegen op 3 meter afstand tot de voorste- en zijdelingse perceelsgrens en zal een diepte kennen van circa 19 meter. In navolgende figuur zijn de bouwvlakken eveneens op luchtfoto inzichtelijk gemaakt.



Figuur 6: Bouwvlakken binnen plangebied geprojecteerd op luchtfoto

### 2.2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Met de oprichting van nieuwe woningen dient aangesloten te worden bij de reeds aanwezige woningen in de directe nabijheid en dient rekening te worden gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals ook gesteld in de bestemmingsplanregels. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen gelden in ieder geval de navolgende randvoorwaarden:

- De woning mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m<sup>3</sup>;
- De woning mag een goothoogte hebben van maximaal 4,5 meter;
- De woning mag een nokhoogte hebben van maximaal 10 meter;
- Per woning wordt maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan;
- De bouwhoogte van een aaneengebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- De goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- De bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 6,5 meter.

Voor de reguliere woningbouwkavel gelden in ieder geval de navolgende randvoorwaarden:

- Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- De woning mag een goothoogte hebben van maximaal 4,5 meter;
- De woning mag een nokhoogte hebben van maximaal 9 meter;
- Per woning wordt maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan;
- De bouwhoogte van een aaneengebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- De goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- De bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

Genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn eveneens vastgelegd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

## **2.2.4 Beeldkwaliteit**

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft beeldkwaliteit te passen binnen de thans aanwezige bebouwing in de directe nabijheid. De omgeving van de Maaijkant wordt gekenmerkt door voornamelijk (voormalige) agrarische bebouwing. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen wordt dan ook ingezet op een landelijke uitstraling. De beeldkwaliteit aan de Dorpsstraat is zeer divers, maar gezien de ligging tegen het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau en de ligging tussen de voormalige bedrijfsgebouwen, wordt bij deze woning eveneens ingezet op een landelijke uitstraling, eventueel modern uitgevoerd.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen is derhalve te omschrijven als: een rechthoekig grondplan, waarbij de woning aan de Dorpsstraat parallel aan de straat dient te worden gesitueerd, en de Ruimte voor Ruimte woningen aan Maaijkant zowel haaks op de weg kunnen worden gesitueerd, maar ook parallel aan de straat.

Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van laag doorlopende dakvlakken over aanbouwen en uitbouwen. Een mogelijkheid voor de Ruimte voor Ruimte woningen is het afwolven van de einden van het zadeldak. Voor de beoogde woning aan de Dorpsstraat is het afwolven van de einden van het zadeldak eveneens passend. Het is voor de Ruimte voor Ruimte woningen ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op de uitbouw ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. Haaks hierop geplaatste kruiskappen en/of dakkapellen vallen binnen de mogelijkheden. Het ambachtelijk karakter kan versterkt worden door middel van een pannendak, snijriet of eventueel leien. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen, waarbij voor wat betreft de kleur de voorkeur uitgaat naar natuurlijke aardtinten. In navolgende figuur is een tweetal voorbeelden weergegeven van passende beeldkwaliteit voor de reguliere woning aan de Dorpsstraat.



Figuur 7: Passende beeldkwaliteit reguliere woning aan Dorpsstraat

In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van passende beeldkwaliteit voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen.

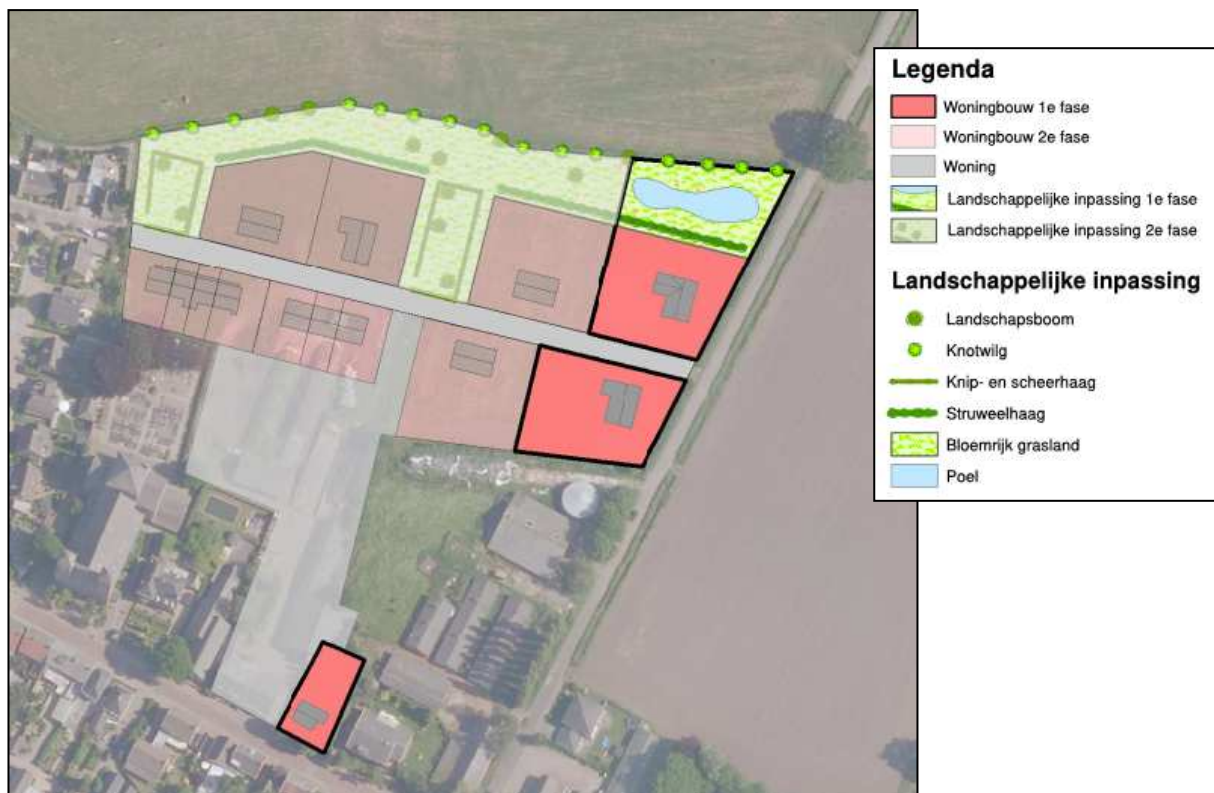


Figuur 8: Passende beeldkwaliteit Ruimte voor Ruimte woningen Maaijkant

## 2.2.5 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. De beoogde woningen zullen middels knip- en scheerhagen worden afgeschermd van de omgeving. De thans aanwezige landschapselementen worden met de beoogde herontwikkeling zo veel als mogelijk gehandhaafd.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Brabants Landschap een landschapsplan opgesteld. Beoogd wordt om ter plaatse in te spelen op de achtergelegen beekloop. Deze inpassing zal in samenhang met de herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 38 plaatsvinden. Dit betekent dat, evenals de ontwikkeling van de woningbouw, ook de landschappelijke inpassing gefaseerd zal worden gerealiseerd. Het oostelijke deel van de beoogde landschappelijke inpassing, het naar 'Groen' te bestemmen deel van het plangebied, zal in de eerste fase van de ontwikkeling gerealiseerd worden. Ter plaatse zal worden gewerkt met opgaande bomen en knotwilgen, passend in het beekdal, evenals struweelhagen, knip- en scheerhagen en bloemrijk grasland. Beoogd wordt om in het noordoosten een poel aan te leggen. In navolgende figuur is een inrichtingsschets opgenomen van de beoogde landschappelijke inpassing ter plaatse, naar voorbeeld van het landschapsplan zoals opgesteld door Brabants Landschap. Hierbij is onderscheid gemaakt in de ontwikkeling in fase 1 en in fase 2.



Figuur 9: Inrichtingsschets plangebied, te realiseren in samenhang met fase 2

Deze inrichtingsschets is tevens op schaal als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Tevens is daarbij de door Brabants Landschap opgestelde schets bijgevoegd met de daarbij behorende toelichting op het beplantingsplan. In de regels bij onderhavig plan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter verankering van de beoogde landschappelijke inpassing,

### **2.2.6 Verkeer en parkeren**

Met de beoogde herontwikkeling zal het aantal vervoersbewegingen van vrachtverkeer aanzienlijk afnemen. De rundveehouderij zal immers worden verplaatst naar een andere locatie elders in de gemeente Baarle-Nassau. Met de oprichting van drie nieuwe woningen zal het aantal vervoersbewegingen van personenvervoer toenemen. Dit zal echter niet leiden tot enige hinder in de omgeving.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Bij de drie beoogde nieuwe woningen zal per woning voldoende ruimte geboden moeten worden ten behoeve van twee auto's, exclusief garage. De woonbestemmingen bieden hiertoe voldoende ruimte.

## **3. BELEIDSKADER**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (middels het motto 'decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang en kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van de woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Tussen gemeente en provincie zijn bij overeenkomst afspraken gemaakt met betrekking tot de beoogde woningbouwontwikkeling ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfslocatie van initiatiefnemer. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van fase 1 van deze afspraken, waarbij twee Ruimte voor Ruimte woningen en een reguliere woning worden beoogd. Fase 2 bestaat uit de oprichting van vier Ruimte voor Ruimte woningen en een achttal reguliere woningen. Deze fase vindt pas plaats mits de uitwerking voor wat betreft aantallen en woningtypen op dat moment passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciale volkshuisvestingsbeleid.

Gezien de gemaakte afspraken tussen provincie en gemeente is de beoogde herontwikkeling passend binnen de doelstellingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### **3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking**

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om, in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de

zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen opgericht en tevens een reguliere woning. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Toepassing van de ladder is derhalve ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen niet nodig. Op basis van jurisprudentie blijkt tevens dat één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRO) de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelied.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, hierna de SRO genoemd, vastgesteld. Deze ruimtelijke keuzes die in deze SRO zijn opgenomen zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;

---

VASTGESTELD

- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De belangen die geformuleerd zijn de SRO worden in de Verordening ruimte nader uitgewerkt in direct bindende regels.

## **3.2.2 Verordening ruimte**

### **3.2.2.1 Inleiding**

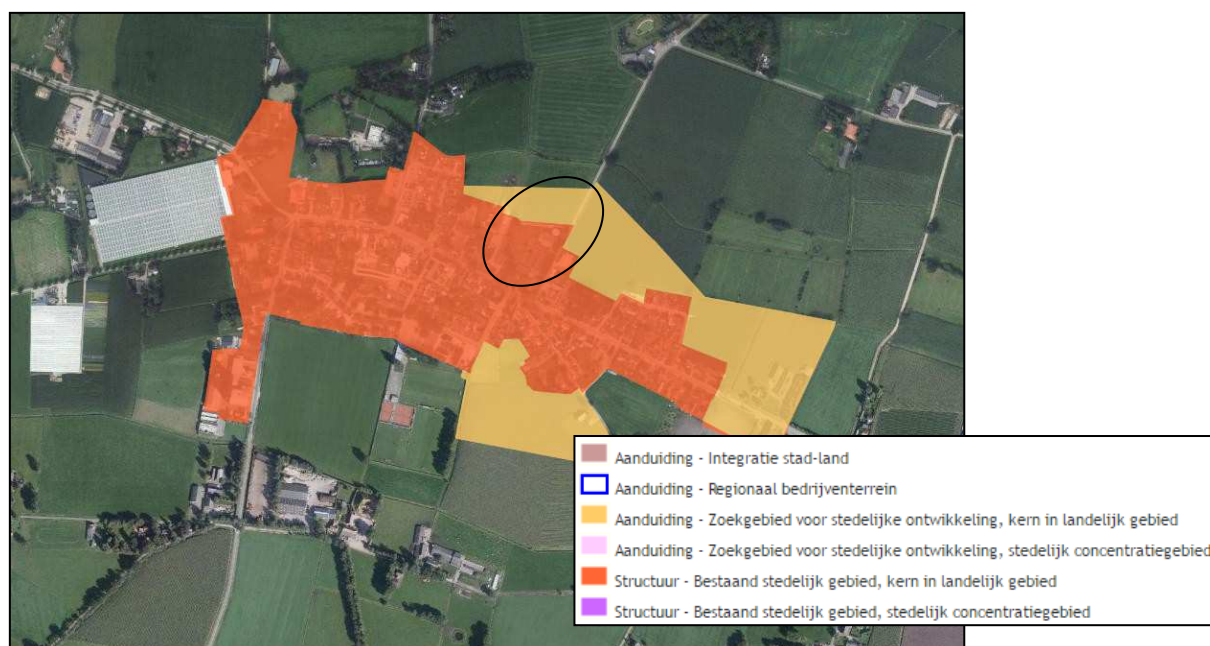
De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Inmiddels is de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017) de vigerende versie van de Verordening ruimte. Thans is de Verordening ruimte 2014, veegronde 2017 in procedure. Voor wat betreft de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn er geen wijzigingen in deze Verordening ruimte ten opzichte van de vigerende Verordening ruimte.

### **3.2.2.2 Themakaarten**

In de Verordening ruimte is een aantal themakaarten opgenomen, waarop beoogde ontwikkelingen voor de provincie Noord-Brabant zijn aangegeven. Deze kaarten laten een toetsingskader zien van beoogde ontwikkelingen in het kader van: 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.



Figuur 10: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is gedeeltelijk aangewezen als gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' en gedeeltelijk binnen 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. De beoogde ontwikkeling van de woningen is passend binnen de regels van zowel het bestaand stedelijk gebied als binnen de regels van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Figuur 11: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het noordelijke gedeelte van het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen 'Gemengd landelijk gebied' en kent tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of

burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.8 van de verordening bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken indien wordt voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekevels. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Een bebouwingsconcentratie is volgens de Verordening ruimte een *“kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster”*. Het plangebied kan worden aangeduid als kernrandzone. Bij een kernrandzone gaat het namelijk om *“een overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie”*. De Maaijkant betreft de uitloper van de kern Ulicoten en mede gezien de woningbouwontwikkeling aan de Maaijkant (bestemmingsplan 'Twee woningen Maaijkant en Den Dries') kan het plangebied gezien worden als kernrandzone. In paragraaf 3.2.3 wordt de Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen nader toegelicht. De beoogde herontwikkeling betreft een passende ontwikkeling binnen het gemengd landelijk gebied.

Het plangebied is op de overige themakaarten niet nader aangeduid.

### **3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3)**

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing. De beoogde woning aan Dorpsstraat betreft geen ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Artikel 3.2 is voor wat betreft deze reguliere woning dan ook evenmin van toepassing. In afspraken tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Baarle-Nassau is vastgelegd dat het beekdal ingericht dient te worden. Deels wordt dit meegenomen in de eerste fase van het plan, en deels zal dit in de tweede fase van de beoogde herontwikkeling plaatsvinden.

### 3.2.2.4 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen (artikel 7.8)

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. In artikel 7.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

Een bestemmingsplan kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*  
Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m<sup>2</sup> aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald.
- *de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*  
Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, te weten een kernrandzone.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*  
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zal sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels bij onderhavig bestemmingsplan.
- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*  
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per*

*beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*

- de rechten als hiervoor genoemd moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

De bouwtitels voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen worden aangekocht bij de provincie Noord-Brabant. Hiermee is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald. Tenslotte is in de regels voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen dat artikel 3.2 (regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Visie op het wonen 2007 – 2016**

Op 28 juni 2007 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau de 'Visie op het wonen 2007 – 2016, Baarle-Nassau, het is er goed wonen!' vastgesteld. Deze woonvisie betreft een actualisatie van de in 2005 opgestelde Woonvisie. Onderzocht is in hoeverre het daarin opgenomen woningbouwprogramma nog actueel is, of ambities gehaald zijn en in hoeverre sprake is van stagnatie en planbijstelling. Verder vormt het stuk een belangrijke basis voor prestatieafspraken tussen de gemeente en woningbouwcorporaties.

De gemeente Baarle-Nassau geeft in de woonvisie aan dat gekoerst wordt op een 'aaneensmeding' van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog en het daarin gelegen woongebied. Dit kan door herinrichting van vrijkomende en open gebieden en/of transformatie. Doel is meer samenhang in de stedenbouwkundige structuur te krijgen.

De gemeente Baarle-Nassau wil voldoende woningen bouwen zodat bewoners er naar tevredenheid wonen en mensen niet noodgedwongen naar elders hoeven verhuizen. Tevens wil de gemeente dat de vitaliteit van de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten ook voor de toekomst gewaarborgd blijft. Door voldoende bouwmogelijkheden in de kernen te waarborgen wordt het voor de doelgroepen ook mogelijk gemaakt om in de eigen kern te blijven wonen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen opgericht en tevens een reguliere woning. De Ruimte voor Ruimte woningen hebben geen gevolgen voor het gemeentelijk woningbouwcontingent. De beoogde reguliere woning ter plaatse van het plangebied zal gelegen zijn in de bebouwde kom van Ulicoten. Hiermee wordt ingespeeld op de gemeentelijke visie zoals neergelegd in de 'Visie op het wonen 2007 – 2016, Baarle-Nassau, het is er goed wonen!'.

## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Water

#### 4.1.1 Inleiding

In het kader van de watertoets dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten; een waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemers worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied.

#### 4.1.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden, zonder watervergunning van het dagelijks bestuur, handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur van Waterschap Brabantse Delta niet aangeduid als beschermd gebied of attentiegebied. Ten noorden van het plangebied is wel een categorie A waterloop gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart, waar de ligging van deze waterloop is weergegeven.



Figuur 12: Keurkaart Waterschap Brabantse Delta 2015

Het plangebied is wel aangewezen als gelegen binnen het 'Invloedsgebied Natura 2000'. Met de beoogde herontwikkeling wordt een drietal nieuwe woningen opgericht op een voormalige veehouderijlocatie. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op het invloedsgebied.

Er zal op een verantwoorde manier met water omgegaan dienen te worden. Het plaatsen van een obstakel binnen 4 meter en voor bouwwerken en bomen binnen 5 meter uit de insteek van watergangen welke in het beheer en onderhoud zijn van het waterschap is alleen toegestaan met een vergunning van het waterschap.

#### **4.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie**

Het plangebied is gelegen op een hoge zwarte enkeerdgrond, bestaande uit lemig, fijn zand met een grondwatertrap VI. Enkeerdgronden zijn gronden met een onvergraven humeuze bovengrond die dikker is dan 50 centimeter. Grondwatertrap VI betekent dat het grondwaterpeil in de zomer dieper dan 120 centimeter beneden maaiveld ligt en in de winter tussen de 40 en 80 centimeter. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt NAP 17,6 meter.

#### **4.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen**

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen en een reguliere woning. Per Ruimte voor Ruimte woning wordt een nieuw verhard oppervlak van circa 400 m<sup>2</sup> verwacht, bestaande uit 150 m<sup>2</sup> hoofdgebouw, 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen en 100 m<sup>2</sup> erfverharding. Voor de beoogde reguliere woning aan de Dorpsstraat wordt een nieuw verhard oppervlak verwacht van circa 250 m<sup>2</sup>, bestaande uit 100 m<sup>2</sup> hoofdgebouw, 75 m<sup>2</sup> bijgebouw en 75 m<sup>2</sup> erfverharding. Derhalve wordt voorzien in nieuw verhard oppervlak van circa 1.050 m<sup>2</sup>. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur Waterschap Brabantse Delta' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m<sup>2</sup> een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

#### **4.1.5 Hemelwaterafvoer na uiteindelijk herontwikkeling**

Op termijn zal een tweede fase van herontwikkeling plaatsvinden aan Dorpsstraat 38 / Maaijkant ongenummerd als gevolg van de sanering van de veehouderij ter plaatse. In deze tweede fase zullen 4 Ruimte voor Ruimte woningen en maximaal 8 reguliere woningen worden ontwikkeld. Deze fase zal plaatsvinden mits de uitwerking voor wat betreft aantallen en woningtypen op dat moment passen binnen het gemeentelijk woningbouwcontingent en het provinciale volkshuisvestingsbeleid. In totaal zal de oppervlakte verharding wel groter zijn dan 2.000 m<sup>2</sup>. In de tweede fase zal alsdan een uitgebreider afweging plaatsvinden van de hemelwaterafvoer ter plaatse van de gehele locatie.

#### **4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Ter plaatse van het plangebied zal een melkveehouderij worden gesaneerd. Risico's voor de kwaliteit van het grondwater zullen hiermee afnemen. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht wordt het advies als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### **4.2 Natuur**

#### **4.2.1 Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met de invoering van de Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kader voor gebieden die op grond van internationale

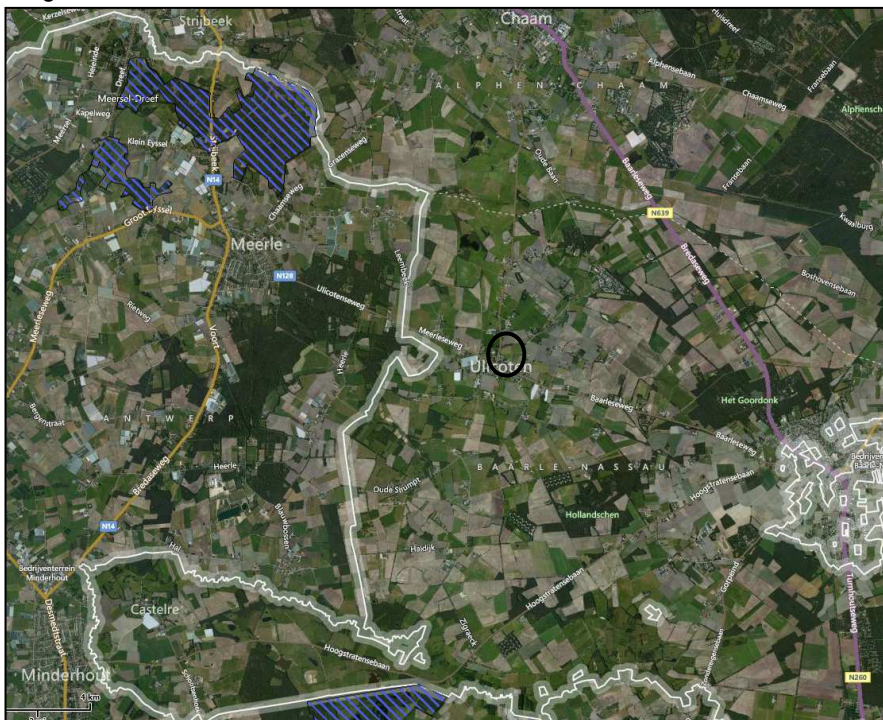
verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd.

#### 4.2.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Op een afstand van circa 4,5 kilometer ten westen van het plangebied en 5 kilometer ten zuiden van het plangebied is het Habitatrichtlijn 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop' gelegen. In navolgende figuur is de ligging van dit Habitatgebied ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is gelegen op dermate grote afstand van het habitatrichtlijngebied, dat de beoogde herontwikkeling geen effect zal hebben op dit gebied.



Figuur 13: Ligging plangebied ten opzichte van Habitatgebied 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop'

### 4.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Het plangebied bestaat in de noordzijde uit grasland, welke thans intensief wordt begraasd. Door dit intensieve agrarische gebruik wordt niet aannemelijk geacht dat ter plaatse sprake zal zijn van beschermde soorten. Niettemin zal een veldbezoek worden uitgevoerd om zeker te stellen dat ter plaatse geen sprake is van beschermde soorten.

Het plangebied is in het zuiden thans bebouwd. Ter plaatse van de beoogde woning aan de Dorpsstraat is thans sprake van een machineloods ten behoeve van het melkveebedrijf van initiatiefnemers. Met de beoogde herontwikkeling wordt deze machineloods gesaneerd. In (oudere) agrarische stallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van het melkveebedrijf dient rekening gehouden te worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Het wordt niet aannemelijk geacht dat na de sloop van de machineberging ter plaatse van het plangebied nog sprake kan zijn van aanwezige flora en fauna. Derhalve vormt de beoogde herontwikkeling van het plangebied in het kader van de Wet natuurbescherming geen bezwaar.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de

gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan voor wat betreft de locaties aan Maaijkant getypeerd worden als 'gemengd gebied', en voor wat betreft de locatie aan de Dorpsstraat als 'rustige woonwijk'. Het kan in 'gemengde gebieden' gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de directe omgeving van het plangebied is een tweetal niet-agrarische bedrijven gelegen, te weten:

- Sommen automatisering en elektrotechniek BV aan Bernardusstraat 4;
- Angela's Coiffure aan Wilhelminastraat 2.

Het bedrijf aan Bernardusstraat 4 valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een rustige woonwijk een afstand aangehouden dient te worden van 30 meter ten opzichte van gevoelige objecten. Het meest dichtbijgelegen gevoelige object binnen het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 35 meter van dit bedrijf. Derhalve vormt het bedrijf aan Bernardusstraat 4 te Ulicoten in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

Het bedrijf aan Wilhelminastraat 2 valt binnen de milieucategorie 1, waarvoor in een rustige woonwijk een afstand aangehouden dient te worden van 10 meter ten opzichte van gevoelige objecten. Het meest dichtbijgelegen gevoelige object binnen het plangebied is gelegen op een afstand van circa 50 meter van dit bedrijf. Derhalve vormt het bedrijf aan Wilhelminastraat 2 te Ulicoten in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied is tevens een aantal agrarische bedrijven gelegen. Deze agrarische bedrijven worden in paragraaf 4.5 nader toegelicht. Hieruit blijkt dat ook deze bedrijven geen belemmering vormen voor de beoogde herontwikkeling.

## **4.4 Geurhinder**

### **4.4.1 Inleiding**

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van de beoogde woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord te worden gegeven op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige

geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht ( $\text{oue}/\text{m}^3$ ) binnen de bebouwde kom en een norm van  $14 \text{ oue}/\text{m}^3$  buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/ de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente Baarle-Nassau heeft geen eigen geurverordening opgesteld. Derhalve gelden ter plaatse van het plangebied de geurnormen zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de beoogde woning aan Dorpsstraat geldt een geurnorm van  $3 \text{ oue}/\text{m}^3$  en een vaste afstand van 100 meter en voor de beoogde woningen aan de Maaijkant geldt een geurnorm van  $14 \text{ oue}/\text{m}^3$  en een vaste afstand van 50 meter. Deze geurnormen gelden voornamelijk bij vergunningaanvraag van veehouderijen.

#### 4.4.2 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierbij aangegeven in de zwarte cirkel. De eigen veehouderij aan Dorpsstraat 38 is hierbij thans nog inzichtelijk.



Figuur 14: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijbedrijven zijn navolgende dierenaantallen vergund:

#### 5113 BH, Chaamseweg-Hazenberg 3, ULICOTEN, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 24-06-2014

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

##### Stalgroepen

| Dier cat | Omschrijving                                                                                       | RAV code | Pas code       | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| A1       | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar                                                               | A1.5     |                |             |             | bedrijf      | 11.8                  | 82            | 968              | 0   | 99      | 0                | 12                |
| A1       | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar                                                               | A1.13    |                |             |             | bedrijf      | 7                     | 75            | 525              | 0   | 90      | 0                | 11                |
| A1       | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar                                                               | A1.100   | PAS 2015.08-02 |             |             | bedrijf      | 12                    | 121           | 1452             | 0   | 146     | 0                | 14                |
| A3       | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar                                                                      | A3.100   |                |             |             | bedrijf      | 4.4                   | 225           | 990              | 0   | 57      | 0                | 9                 |
| A7       | fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar                                                      | A7.100   |                |             |             | bedrijf      | 6.2                   | 5             | 31               | 0   | 3       | 0                | 1                 |
| D3.      | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.2.14  |                |             |             | bedrijf      | 0.15                  | 240           | 36               | 171 | 10      | 3864             | 24                |
| D3.      | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.100   |                |             |             | bedrijf      | 3.0                   | 320           | 960              | 320 | 14      | 7360             | 49                |
| Totalen  |                                                                                                    |          |                |             |             |              | 1068                  | 4962          | 491              | 419 | 11224   | 120              |                   |

Figuur 15: Vergunde dierenaantallen Chaamseweg-Hazenberg 3 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

#### 5113 BJ, Chaamseweg-Hazenberg 10, ULICOTEN, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 16-05-2011

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

##### Stalgroepen

| Dier<br>cat | Omschrijving                                                                                       | RAV<br>code | Pas<br>code | 2e<br>RAV<br>code | 3e<br>RAV<br>code | Emissie<br>punt | NH3fac<br>(kg/jr/<br>dierpl) | Aantal<br>dieren | NH3<br>emis<br>(kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur<br>emis<br>(Ou/s) | PM10<br>emis<br>(kg/jr) |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------------------|------------------|------------------------|-----|---------|------------------------|-------------------------|
| D3.         | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.2.14     |             |                   |                   | bedrijf         | 0.15                         | 385              | 58                     | 275 | 17      | 6198,50                | 38                      |
| D3.         | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.100      |             |                   |                   | bedrijf         | 3.0                          | 439              | 1317                   | 439 | 19      | 10097                  | 67                      |
| Totalen     |                                                                                                    |             |             |                   |                   |                 |                              | 824              | 1375                   | 714 | 36      | 16295,50               | 105                     |

Figuur 16: Vergunde dierenaantallen Chaamseweg-Hazenberg 10 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

#### 5113 TE, Dorpsstraat 4, ULICOTEN, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 09-02-2011

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

##### Stalgroepen

| Dier cat | Omschrijving                                                                                       | RAV code  | Pas code | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis MVE (kg/jr) | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|----------------------|---------|------------------|-------------------|----|
| D1.1     | biggenopfok (gespeende biggen)                                                                     | D1.1.13   |          |             |             | bedrijf      | 0.20                  | 1450          | 290                  | 66      | 0                | 7830              | 81 |
| D1.1     | biggenopfok (gespeende biggen)                                                                     | D1.1.100  |          |             |             | bedrijf      | 0.69                  | 225           | 155                  | 20      | 0                | 1755              | 17 |
| D1.2     | kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)                                                              | D1.2.17.1 |          |             |             | bedrijf      | 1.3                   | 150           | 195                  | 65      | 39               | 1260              | 5  |
| D1.3     | guste en dragende zeugen                                                                           | D1.3.10   |          |             |             | bedrijf      | 2.6                   | 400           | 1040                 | 95      | 104              | 7480              | 70 |
| D1.3     | guste en dragende zeugen                                                                           | D1.3.100  |          |             |             | bedrijf      | 4.2                   | 42            | 176                  | 14      | 11               | 785,40            | 7  |
| D2.      | dekberen, 7 maanden en ouder                                                                       | D2.100    |          |             |             | bedrijf      | 5.5                   | 3             | 17                   | 2       | 1                | 56,10             | 1  |
| D3.      | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.100    |          |             |             | bedrijf      | 3.0                   | 32            | 96                   | 32      | 1                | 736               | 5  |
| K1       | volwassen paarden (3 jaar en ouder)                                                                | K1.100    |          |             |             | bedrijf      | 5.0                   | 5             | 25                   | 0       | 7                | 0                 | 0  |
| Totalen  |                                                                                                    |           |          |             |             |              | 2307                  | 1994          | 294                  | 163     | 19902,50         | 186               | 18 |

Figuur 17: Vergunde dierenaantallen Dorpsstraat 4 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De veehouderij aan Dorpsstraat 4 is thans beëindigd en bestemd naar woningbouwlocatie in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Het oprichten van bebouwing voor de veehouderij of het houden van dieren, is ter plaatse niet meer mogelijk. Deze veehouderij wordt dan ook verderop niet nader toegelicht.

#### 5113 TC, Dorpsstraat 7, ULICOTEN, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 02-03-2011

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

##### Stalgroepen

| Dier cat | Omschrijving                      | RAV code | Pas code | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot  | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
|----------|-----------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|----------|------------------|-------------------|
| A4       | vleeskalveren van 0 tot 8 maanden | A4.100   |          |             |             | bedrijf      | 3.5                   | 632           | 2212             | 632 | 91       | 22499,20         | 21                |
| E5       | vleeskuikens                      | E5.11    |          |             |             | bedrijf      | 0.021                 | 28100         | 590              | 141 | 37       | 9273             | 618               |
| Totalen  |                                   |          |          |             |             |              | 28732                 | 2802          | 773              | 128 | 31772,20 | 639              |                   |

Figuur 18: Vergunde dierenaantallen Dorpsstraat 7 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

VASTGESTELD

Crijns Rentmeesters bv

De veehouderij aan Dorpsstraat 7 is gelijktijdig met Dorpsstraat 4 gesaneerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling en wordt dan ook niet nader toegelicht.

#### 5113 BS, Heikantsestraat 2, ULICOTEN, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 07-01-2014

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

##### Stalgroepen

| Dier cat | Omschrijving                         | RAV code | Pas code       | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
|----------|--------------------------------------|----------|----------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| A1       | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.14    |                |             |             | bedrijf      | 7                     | 125           | 875              | 0   | 151     | 0                | 19                |
| A1       | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.100   |                |             |             | bedrijf      | 13                    | 25            | 325              | 0   | 30      | 0                | 4                 |
| A1       | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.100   | PAS 2015.08-02 |             |             | bedrijf      | 12                    | 100           | 1200             | 0   | 120     | 0                | 12                |
| Totalen  |                                      |          |                |             |             |              |                       | 250           | 2400             | 0   | 301     | 0                | 35                |

Figuur 19: Vergunde dieraantallen Heikantsestraat 2 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

#### 5113 BE, Hondseind 1, ULICOTEN, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 04-06-2012

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

##### Stalgroepen

| Dier cat | Omschrijving                      | RAV code | Pas code | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
|----------|-----------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| A3       | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar     | A3.100   |          |             |             | bedrijf      | 4,4                   | 278           | 1223             | 0   | 70      | 0                | 11                |
| A4       | vleeskalveren van 0 tot 8 maanden | A4.100   |          |             |             | bedrijf      | 3,5                   | 344           | 1204             | 344 | 50      | 12246,40         | 11                |
| Totalen  |                                   |          |          |             |             |              |                       | 622           | 2427             | 344 | 120     | 12246,40         | 22                |

Figuur 20: Vergunde dieraantallen Hondseind 1 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

#### 5113 BE, Hondseind 2, ULICOTEN, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 01-01-1992

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

##### Stalgroepen

| Dier cat | Omschrijving                         | RAV code | Pas code | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
|----------|--------------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| A1       | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.100   |          |             |             | bedrijf      | 13,0                  | 23            | 299              | 0   | 28      | 0                | 3                 |
| A3       | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | A3.100   |          |             |             | bedrijf      | 4,4                   | 28            | 123              | 0   | 7       | 0                | 1                 |
| Totalen  |                                      |          |          |             |             |              |                       | 51            | 422              | 0   | 35      | 0                | 4                 |

Figuur 21: Vergunde dieraantallen Hondseind 2 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

#### 5113 BC, Maaijkant 3, ULICOTEN, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 10-05-2011

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

##### Stalgroepen

| Dier cat | Omschrijving                                    | RAV code  | Pas code | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt    | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE  | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|----------|-------------|-------------|-----------------|-----------------------|---------------|------------------|------|---------|------------------|-------------------|
| E2       | legkippen en (groot-)ouderdieren van leggrassen | E2.11.2.1 |          |             |             | bedrijf         | 0,055                 | 11990         | 659              | 266  | 31      | 4076,60          | 779               |
| E2       | legkippen en (groot-)ouderdieren van leggrassen | E2.11.2.1 |          |             |             | E6.4.1b bedrijf | 0,057                 | 48000         | 2736             | 1067 | 125     | 16320            | 2184              |
| Totalen  |                                                 |           |          |             |             |                 |                       | 59990         | 3395             | 1333 | 156     | 20396,60         | 2963              |

Figuur 22: Vergunde dieraantallen Maaijkant 3 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

#### 5113 GG, Molenstraat 10, ULICOTEN, BAARLE-NASSAU

Beschikingsdatum: 11-11-2005

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

##### Stalgroepen

| Dier cat | Omschrijving                        | RAV code | Pas code | 2e RAV code | 3e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur emis (Ou/s) | PM10 emis (kg/jr) |
|----------|-------------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| K1       | volwassen paarden (3 jaar en ouder) | K1.100   |          |             |             | bedrijf      | 5,0                   | 6             | 30               | 0   | 9       | 0                | 0                 |
| Totalen  |                                     |          |          |             |             |              |                       | 6             | 30               | 0   | 9       | 0                | 0                 |

Figuur 23: Vergunde dieraantallen Molenstraat 10 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

### 4.4.3 Vaste afstand veehouderijen

Op de veehouderijen Heikantsestraat 2, Hondseind 2 en Molenstraat 10 worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand aangehouden te worden van 100 meter ten opzichte van de beoogde woning aan Dorpsstraat en 50 meter ten opzichte van de beoogde woningen aan Maaijkant.

De veehouderij aan Heikantstraat 2 is met 450 meter ten zuiden van de meest dichtbij geprojecteerde woning gelegen op voldoende afstand. De veehouderij Hondseind 2 is met ruim 400 meter ten noordoosten van de meest dichtbij geprojecteerde woning gelegen op voldoende afstand. De veehouderij aan Molenstraat 10 is met een afstand van ruim 400 meter ten zuidwesten van de meest dichtbij geprojecteerde woning eveneens gelegen op voldoende afstand. Deze veehouderijen vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

### 4.4.4 Woon- en leefklimaat

#### 4.4.4.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

#### 4.4.4.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft, is voor de veehouderijen Chaamseweg-Hazenberg 3, Chaamseweg-Hazenberg 10, Hondseind 1 en Maaijkant 3 de voorgrondbelasting berekend met het programma V-Stacks Vergunning. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen hierbij de hoeken van de agrarische bouwvlakken. Hiermee is de worstcasescenario berekend. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van de drie beoogde woonbestemmingen binnen het plangebied. Een samenvatting van de resultaten van deze berekeningen is navolgend weergegeven.

|                            | Chaamseweg-<br>Hazenberg 3 | Chaamseweg-<br>Hazenberg 10 | Hondseind 1 | Maaijkant 3 |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| x-coördinaat               | 118 179                    | 118 332                     | 118 965     | 118 622     |
| y-coördinaat               | 385 997                    | 385 970                     | 385 759     | 385 919     |
| geuremissie                | 11.224                     | 16.296                      | 12.246      | 20.397      |
| hoogste voorgrondbelasting | 0,8                        | 1,5                         | 0,7         | 2,4         |

Tabel 1: Samenvatting voorgrondbelasting omliggende veehouderijen

VASTGESTELD

Uit de berekeningen blijkt dat de veehouderij aan Maaijkant 3 de dominante veehouderij betreft. Navolgend is de volledige berekening van de voorgrondbelasting van de veehouderij aan Maaijkant 3 op het plangebied weergegeven. GGLID 1 tot en met 4 betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde woonbestemming aan de Dorpsstraat; GGLID 5 tot en met 12 betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels aan de Maaijkant.

Brongegevens:

| Volgnr. | BronID      | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP Uitr. snelh. | E-Aanvraag |
|---------|-------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------------|------------|
| 1       | Maaijkant 3 | 118 622  | 385 919  | 6,0       | 6,0             | 0,50     | 4,00            | 20 397     |

Geur gevoelige locaties:

| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | 1     | 118 312     | 385 502     | 3,0      | 1,3           |
| 3          | 2     | 118 296     | 385 471     | 3,0      | 1,2           |
| 4          | 3     | 118 327     | 385 495     | 3,0      | 1,3           |
| 5          | 4     | 118 313     | 385 462     | 3,0      | 1,1           |
| 6          | 5     | 118 390     | 385 608     | 14,0     | 1,9           |
| 7          | 6     | 118 381     | 385 571     | 14,0     | 1,7           |
| 8          | 7     | 118 443     | 385 596     | 14,0     | 2,0           |
| 9          | 8     | 118 428     | 385 565     | 14,0     | 1,7           |
| 10         | 9     | 118 418     | 385 651     | 14,0     | 2,4           |
| 11         | 10    | 118 408     | 385 613     | 14,0     | 2,1           |
| 12         | 11    | 118 466     | 385 640     | 14,0     | 2,4           |
| 13         | 12    | 118 447     | 385 603     | 14,0     | 2,0           |

Tabel 2: Voorgrondbelasting veehouderij Maaijkant 3 op plangebied

Met een voorgrondbelasting van maximaal 1,3 oue/m<sup>3</sup> op de woning aan de Dorpsstraat wordt ruim voldaan aan de geurnorm van 3 oue/m<sup>3</sup>. Met een voorgrondbelasting van maximaal 2,4 oue/m<sup>3</sup> op de Ruimte voor Ruimte kavels aan de Maaijkant wordt eveneens ruim voldaan aan de geurnorm van 14 oue/m<sup>3</sup>.

#### 4.4.4.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Baarle-Nassau ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 18 mei 2018). De invoergegevens zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De achtergrondbelasting is hierbij berekend op de hoekpunten van de beoogde woonbestemmingen binnen het plangebied. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,18 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25%

Rasterpunt linksonder x: 117 796 m

Rasterpunt linksonder y: 384 971 m

Gebied lengte (x): 1.000 m , Aantal gridpunten: 50

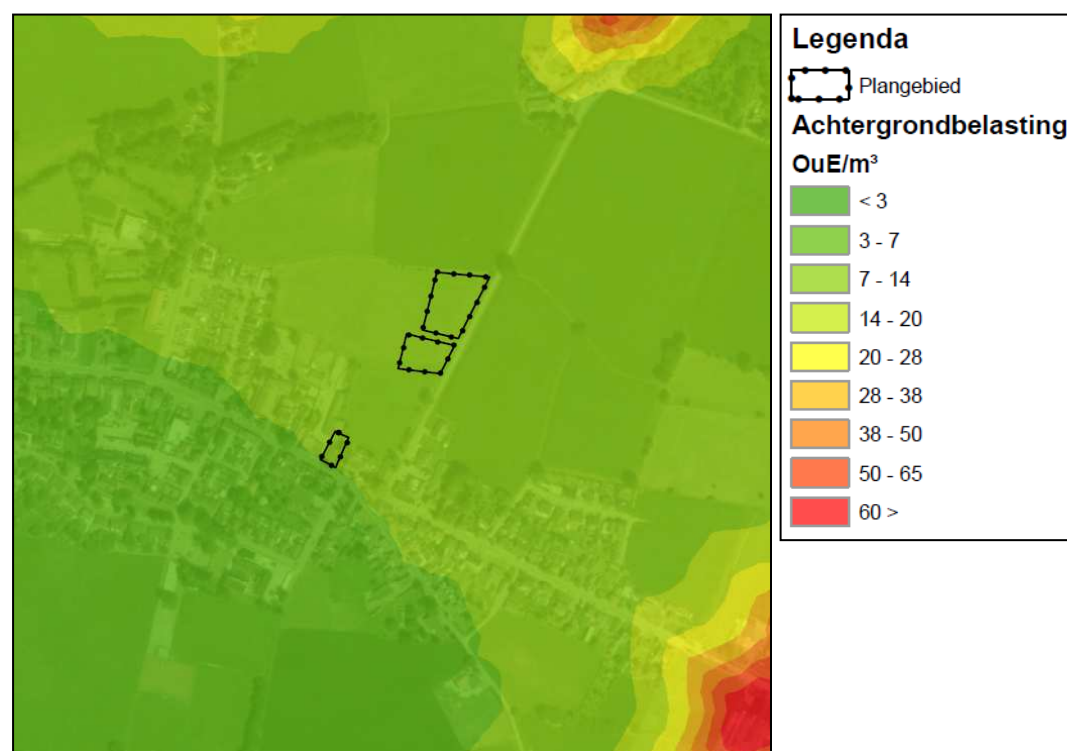
Gebied breedte (y): 1.000 m , Aantal gridpunten: 50.

In navolgende tabel is het resultaat van de berekende achtergrondbelasting weergegeven:

| Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend |        |        |                       |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|-----------------------|
| ReceptID                                                    | X-coor | Y-coor | Geurbelasting [OU/m3] |
| 1001                                                        | 118312 | 385502 | 7,16                  |
| 1002                                                        | 118296 | 385471 | 6,97                  |
| 1003                                                        | 118327 | 385495 | 7,21                  |
| 1004                                                        | 118313 | 385462 | 7,02                  |
| 1005                                                        | 118390 | 385608 | 7,92                  |
| 1006                                                        | 118381 | 385571 | 7,72                  |
| 1007                                                        | 118443 | 385596 | 8,08                  |
| 1008                                                        | 118428 | 385565 | 7,90                  |
| 1009                                                        | 118418 | 385651 | 8,26                  |
| 1010                                                        | 118408 | 385613 | 8,04                  |
| 1011                                                        | 118466 | 385640 | 8,31                  |
| 1012                                                        | 118447 | 385603 | 8,10                  |

Tabel 3: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

De achtergrondbelasting is op navolgende figuur inzichtelijk gemaakt op kaart.



Figuur 24: Achtergrondbelasting plangebied en omgeving

VASTGESTELD

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt maximaal 8,3 oue/m<sup>3</sup>. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat bij een concentratiegebied bij dergelijke achtergrondbelasting sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

#### **4.4.4.4 Conclusie woon- en leefklimaat**

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting is in onderhavig geval hoger dan de voorgrondbelasting. Derhalve is de achtergrondbelasting bepalend. Op grond van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

#### **4.4.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen**

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Uit voorgaande subparagrafen blijkt dat in de huidige situatie ruim kan worden voldaan aan de geurnormen en dat ter plaatse sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Bezien vanuit het plangebied bestaat er praktisch gezien dan ook nog uitbreidingsruimte voor de omliggende veehouderijen. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds enkele andere geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds zouden kunnen belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

#### **4.4.6 Conclusie**

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van de beoogde woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord te worden gegeven op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij en derden).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Ook wordt niemand onevenredig in de belangen geschaad. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen bezwaar is in het kader van het aspect 'geur'.

### **4.5 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen**

#### **4.5.1 Endotoxine**

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM<sub>10</sub> in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m<sup>3</sup> aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m<sup>3</sup> eenvoudig bepaald kan worden. Navolgend worden deze afstanden behorende bij de omliggende veehouderijbedrijven nader toegelicht:

- Chaamseweg-Hazenberg 3: melk- en kalfkoeien, fokstieren en vleesvarkens, met een fijnstofemissie PM<sup>10</sup> van 120 kg/jaar. Derhalve dient een afstand aangehouden te worden van 56 meter. Met een afstand van ruim 400 meter wordt hieraan ruim voldaan.
- Chaamseweg-Hazenberg 10: vleesvarkens, met een fijnstofemissie PM<sup>10</sup> van 105 kg/jaar. Derhalve dient een afstand van 48 meter aangehouden te worden. Met een afstand van ruim 300 meter wordt hieraan ruim voldaan.
- Heikantstraat 2: melk- en kalfkoeien, met een fijnstofemissie PM<sup>10</sup> van 35 kg/jaar. Met deze fijnstofemissie geldt geen vaste afstand in het kader van endotoxine.
- Hondseind 1: vrouwelijk jongvee en vleesvarkens, met een fijnstofemissie PM<sup>10</sup> van 22 kg/jaar. Met deze fijnstofemissie geldt geen vaste afstand in het kader van endotoxine.
- Hondseind 2: melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee, met een fijnstofemissie PM<sup>10</sup> van 4 kg/jaar. Deze fijnstofemissie is dan ook verwaarloosbaar.
- Maaijkant 3: legkippen, met een fijnstofemissie PM<sup>10</sup> van 2963 kg/jaar. Met deze fijnstofemissie geldt een vaste afstand van 175 meter. Met een afstand van circa 320 meter wordt aan deze afstand ruim voldaan.
- Molenstraat 10: volwassen paarden, zonder fijnstofemissie.

Gesteld kan worden dat het aspect endotoxine voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar is.

#### **4.5.2 Geitenhouderij**

In RIVM Rapport 2017-0062 (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) (aanvullende studies), is gesteld dat er gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van intensieve veehouderijbedrijven. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden van, met name, pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden, die nu nader onderbouwd zijn over een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch

mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. De Brabantse GGD vindt tevens dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen aan veehouders de aangetoonde effecten op de gezondheid van omwonenden in aanmerking moeten nemen. De adviezen van de GGD zijn geen harde richtlijnen. De Gemeente Baarle-Nassau mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van woningen binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

Uit het VGO onderzoek komt naar voren dat de longfunctie van mensen die in de buurt van veehouderijen wonen, verminderd kan zijn. Deze vermindering wordt gevonden als er veel veehouderijen in de buurt zijn, vooral bij de groep met 15 of meer bedrijven binnen een kilometer afstand. Dit verband hangt niet duidelijk samen met het type veehouderij. Verondersteld wordt wel dat gezondheidsrisico's afkomstig van intensieve veehouderijbedrijven, vanwege verhoogde endotoxine en fijnstof concentraties, groter zijn dan bij grondgebonden melkveehouderijbedrijven.

Tevens komt uit het rapport naar voren dat het niet mogelijk is om een veilige afstand aan te geven. De lokale omstandigheden verschillen daarvoor te sterk. De volgende omstandigheden zijn van invloed:

- landgebruik (akkers, weilanden, bebouwing, bos)
- het type veehouderij (koe, varken, geit, pluimvee)
- de soort uitstoot (fijnstof, endotoxinen, bacteriën)
- het aantal dieren in een stal.

Tevens speelt de windrichting een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. Omdat de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt zal de verspreiding van geur en fijnstof zich doorgaans naar het noordoosten verplaatsen.

Binnen 2 kilometer van het plangebied bevindt zich één geitenhouderij: Kleine Maaijen 1 bevindt zich op circa 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de dermate grote afstand tot het plangebied en de overwegende windrichting richting het noordoosten kan worden gesteld dat deze geitenhouderij te verwaarlozen is op het plangebied en dan ook geen belemmering vormt voor de beoogde woningen ter plaatse van het plangebied.

## 4.6 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden. Ter plaatse van het plangebied wordt een drietal nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht. Derhalve is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

*“Voor de Maaijkant, zowel het gezoneerde deel met een snelheidsregime van 60 km/uur en het gedeelte met een snelheidsregime van 30 km/uur, geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.*

*Voor de 30 km/uur weg Dorpsstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde met maximaal 6 dB overschrijdt. Echter, dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze weg geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze weg niet zoneplichtig is. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.*

*Aangezien er voor onderhavige woningen formeel geen sprake is van een procedure hogere waarde is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet nodig. Echter, vanwege de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de 30 km/uur weg Dorpsstraat wordt de uitvoering van een dergelijk onderzoek voor de woning aan deze weg wel geadviseerd. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woningen beschikken over een geluidluwe (achter-)gevel danwel buitenruimte.”*

Het uitgevoerde onderzoek (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder) Dorpsstraat en Maaijkant Ulicoten, documentnummer 1712/017/RV-01, d.d. 3 juli 2018) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen en een reguliere woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

## **4.8 Bodemkwaliteit**

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

## **4.9 Externe veiligheid**

### **4.9.1 Inleiding**

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

### **4.9.2 Bedrijven**

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het meest dichtbijgelegen risico-object betreft een bovengrondse propaantank aan Dorpsstraat 7. De veiligheidsafstand op basis van het Barim is 15 meter. De locatie Dorpsstraat 7 te Ulicoten is gelegen op een afstand van circa 480 meter tot het plangebied. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit risico-object.

### **4.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen**

#### Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Baarle-Nassau bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

#### Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de N639. Het plangebied ligt op een afstand van circa 3 kilometer en ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

#### Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Baarle-Nassau is geen waterweg gelegen. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

#### Vervoer via buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van het plangebied.

#### **4.9.4 Hoogspanningslijnen**

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Er kan dan ook geen interactie plaatshebben.

### **4.10 Archeologie**

#### **4.10.1 Verdrag van Valletta**

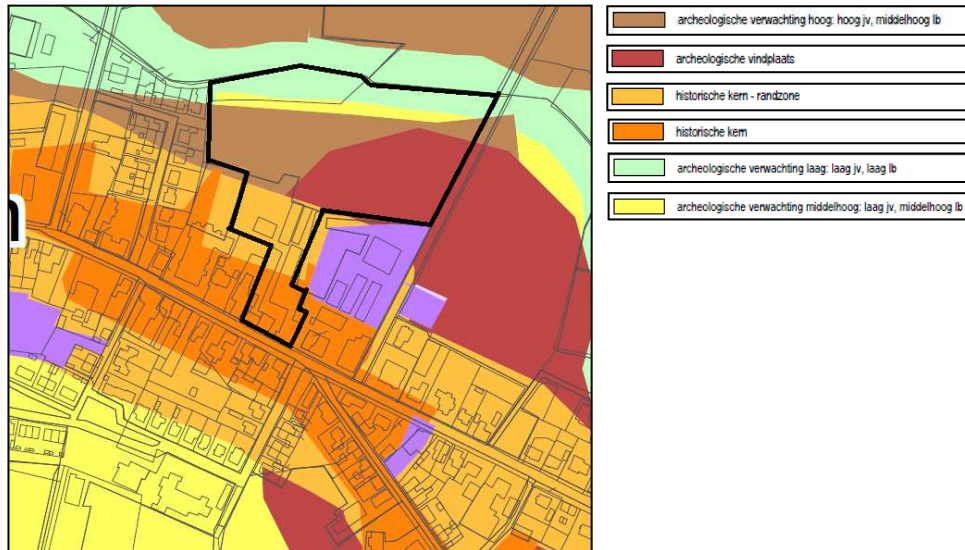
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

#### **4.10.2 Wet op de archeologische monumentenzorg**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

#### **4.10.3 Nota Archeologie gemeente Baarle-Nassau**

De gemeente Baarle-Nassau heeft op 5 september 2012 een gemeentelijke Archeologieverordening vastgesteld. Hiertoe heeft de gemeente reeds een gebiedsdekkende archeologische waarden- en verwachtingskaart op laten stellen die is omgezet naar een beleidskaart. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze 'Beleidskaart Archeologie' van de gemeente Baarle-Nassau.



Figuur 25: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart ter plaatse van plangebied

In September 2010 is door archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende fase door middel van boringen uitgevoerd aan de Dorpsstraat 38 te Ulicoten. Dit onderzoek is uitgevoerd voor de destijds beoogde uitbreiding van het agrarisch bedrijf en heeft plaatsgevonden op het achterterrein van het plangebied, in de directe nabijheid van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen aan Maaijkant. Om tot een gespecificeerde verwachting van het plangebied te komen, is niet alleen gekeken naar bekende gegevens over het plangebied zelf maar ook naar de omgeving. Voor het totale onderzochte gebied, oftewel het onderzoeksgebied, is als begrenzing een straal van 900 meter rond het plangebied gekozen. Derhalve kan voor wat betreft de beoogde herontwikkeling naar woningbouw worden volstaan met het in 2010 uitgevoerde archeologisch onderzoek.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied in het verleden diep geploegd is en geëgaliseerd. Voor deze handelingen was het plangebied te drassig om met de tractor te berijden. Uit de boringen bleek ook dat er in het plangebied in het verleden een beekeerdgrond voorkwam, een bodem gevormd onder vochtige omstandigheden. De combinatie van een vochtige bodem en het diepploegen maakt dat de kans op archeologische waarden zeer klein is. Navolgende aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek:

*“Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied diep geploegd is waardoor de bodem tot in de C-horizont verstoord is. Daarnaast was het tot het diepploegen te drassig voor woningbouw. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.”*

Derhalve kan worden gesteld dat met de beoogde herontwikkeling geen archeologische waarden worden verstoord.

De rapportage ‘Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, karterende fase, Dorpsstraat 38, Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau’, zoals opgesteld door Becker & Van de Graaf bv,

met projectnummer 23430810/42983 d.d. 15 oktober 2010, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

## **4.11 Cultuurhistorie**

Het plangebied is gelegen in het pleistocene dekzandlandschap op de flank van een dekzandrug. Het gebied is ontgonnen tussen 1198 en 1328. De eerste vermelding van Ulicoten dateert uit 1340. De volgende vermelding dateert uit 1444. Ulicoten is dan groot genoeg om haar eigen kerk te mogen hebben. De bebouwing zal zich rondom de kerk geconcentreerd hebben, maar verspreide bebouwing is niet uit te sluiten. Ulicoten is altijd een landbouwdorp geweest, met als specialiteit de productie van boekweit. Verder van het dorp af, op de heide, werden schapen gehouden daar goed grasland schaars was. In de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw zijn de heidegebieden die het dorp omringden ontgonnen en in gebruik genomen als weides en akkers. Het plangebied is, voor zover dit na te gaan is aan de hand van oude kaarten, sinds de kadastrale kaart van 1811 – 1832 altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. (Bron: 'Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, karterende fase', Becker & Van de Graaf bv).

## **5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### **5.1 Algemene toelichting verbeelding**

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

### **5.2 Algemene toelichting voorschriften**

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemmingen 'Groen' en 'Wonen'.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet**

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Baarle-Nassau zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Baarle-Nassau een anterieure overeenkomst sluiten. Een planschadeovereenkomst wordt tevens in de anterieure overeenkomst opgenomen, waarin is bepaald dat initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

### **6.2 Economische gevolgen bestemmingsplan**

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

## **7. OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN**

### **7.1 Inspraakprocedure**

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

### **7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De betreffende vooroverlegreacties worden navolgend nader toegelicht:

#### **Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant d.d. 17 december 2015**

De provincie Noord-Brabant heeft geconstateerd dat het voorontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de beoogde vrijstaande woning aan Dorpsstraat tussen nummer 36 en 38, voldoet aan de provinciale regelgeving. Geconstateerd is echter dat er voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen aan Maaijkant nog geen formele aanvraag was gedaan voor Ruimte voor Ruimte, waarmee het plan dan ook nog in strijd was met artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

Inmiddels is door de gemeente Baarle-Nassau een formele aanvraag ingediend voor de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen. Na verkrijg van de bouwtitels worden de bewijsstukken als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

#### **Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta d.d. 4 januari 2016**

Waterschap Brabantse Delta geeft middels de vooroverlegreactie een positief wateradvies, daar de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Gewezen wordt op eventuele gebods- of verbodsbepalingen die gelden op basis van de Keur. De vooroverlegreactie heeft niet geleid tot aanpassingen van onderhavig bestemmingsplan.

### **7.3 Omgevingsdialoog**

Door initiatiefnemer is met omwonenden op informele wijze een omgevingsdialoog gevoerd. Begin april heeft initiatiefnemer gesproken met eigenaren van de adressen Dorpsstraat 34, Dorpsstraat 36, Maaijkant 2c en Maaijkant 21. Tijdens dit informele overleg is gesproken over de ontwikkelingen ter plaatse in het verleden. Daarna is de beoogde situatie, na volledige sanering van de veehouderij,

toegelicht, waarbij ook de fasering van het plan is besproken. Omwonenden zijn daarmee voldoende op de hoogte en stemmen in met de beoogde herontwikkeling, waarbij op termijn de veehouderij volledig is gesaneerd en ter plaatse sprake zal zijn van een woningbouwlocatie met bijbehorende landschapselementen.

## 7.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.