

TOELICHTING

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2008
partiële herziening Heikantsestraat 5'

Planidentificatie: NL.IMRO.0744.BSPHeikantsestraat-d001

Status: Vastgesteld



Initiatiefnemer: A.A.M. Verbraak
Heikantsestraat 3
5113 BS Ulicoten

Opdrachtgever: Van Dun Advies B.V.
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Concept: 22 augustus 2012
Definitief: 6 december 2012

Opgesteld door: Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau
Scheerbiesstraat 6
4845 PL Wagenberg

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
2. Projectprofiel	3
2.1 Situering van het project	3
2.2 Eigendomssituatie	3
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Gebruiksfunctie van het project	6
2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project	7
2.6 Ontsluiting van het project	7
2.7 Inrichtingsschets	7
3. Integraal gebiedsprofiel	10
3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	10
3.2 Aanwezige waarden en functies	12
3.3 Aanwezige infrastructuur	13
4. Beleid	14
4.1 Vigerend rijksbeleid	14
4.2 Vigerend provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	16
4.4 Conclusie beleid	19
5. Planologisch relevante aspecten	20
5.1 Gevolgen voor natuur en landschap	20
5.2 Gevolgen voor milieu	21
5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie	24
5.4 Gevolgen voor water	26
5.5 Gevolgen voor stedenbouw	27
5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting	27
5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme	27
5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur	28
5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten	28
5.10 Gevolgen voor mobiliteit en parkeren	28
5.11 Gevolgen voor planschade	28
5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen	29
5.13 Gevolgen voor privaatrechtelijke belemmeringen	29
6. Motivatie van het verzoek	30
7. Uitvoerbaarheid	32
7.1 Economische uitvoerbaarheid	32
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.3 Handhaving	32
8. Overleg met andere overheden	33
9. Procedure	34
10. Juridische planbeschrijving	35
10.1 Planvorm	35
10.2 Toelichting op de bestemmingen	35
11. Slot	37

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Heikantsestraat 5 te Ulicoten

Bijlage 2 Geuronderzoek Heikantsestraat 5 in Ulicoten

1. Inleiding

De Heikantsestraat is gelegen in het buitengebied van gemeente Baarle-Nassau, ten zuiden van de kern Ulicoten. Ter plaatse van huisnummers 3 en 5 bevindt zich een historisch gegroeide ongewenste situatie, waarbij de burgerwoningen achter elkaar gelegen zijn. Vanuit stedenbouwkundig en praktisch oogpunt ligt het in de rede het bouwvlak van de achtergelegen woning aan de verharde Heikantsestraat te situeren.

De heer Verbraak heeft het initiatief genomen het bestemmingsplan ter plaatse zodanig te wijzigen, dat het verplaatsen van de achtergelegen woning mogelijk wordt. In de nieuwe situatie is sprake van een aanzienlijke verbetering in stedenbouwkundig opzicht en wordt het woongenot ter plaatse van Heikantsestraat 3 en 5 vergroot.

Uit overleg met gemeente Baarle-Nassau blijkt dat de bereidheid bestaat medewerking te verlenen aan het initiatief. Deze toelichting bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5' vormt samen met de planregels en de verbeelding de basis voor de te volgen planologische procedure.

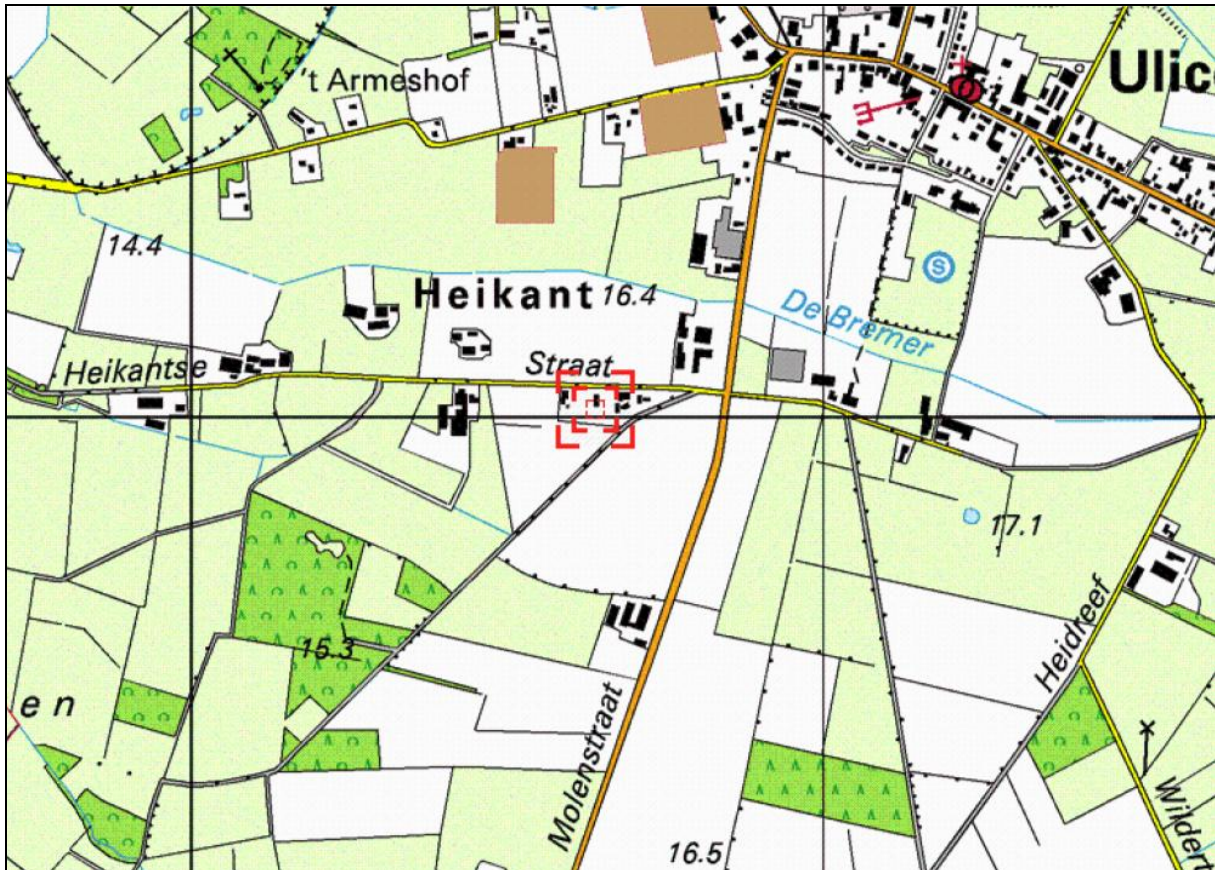
Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van het projectprofiel. De karakteristieken van de omgeving worden vervolgens weergegeven in het gebiedsprofiel. Het overheidsbeleid dat op het verzoek van toepassing is wordt beschreven in hoofdstuk vier. De aspecten die vanuit planologisch oogpunt relevant zijn worden in hoofdstuk vijf puntsgewijs nagelopen. De motivatie van het verzoek staat in hoofdstuk zes verwoord. De uitvoerbaarheid van het verzoek wordt geanalyseerd en gevolgd door hoofdstuk acht met een kort overzicht van het voorafgaand aan het verzoek gevoerde overleg. Na de behandeling van de procedure in hoofdstuk negen volgt een inhoudelijke beschrijving van het bestemmingsplan. De toelichting wordt in hoofdstuk elf met het slotwoord beëindigd.

2. Projectprofiel

2.1 Situering van het project

De projectlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de Heikantsestraat in het buitengebied van gemeente Baarle-Nassau, op korte afstand ten zuiden van de kern Ulicoten. In de directe omgeving zijn enkele burgerwoningen en (voormalige) agrarische bedrijven gelegen. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van de locatie weergegeven.



Topografische kaart

2.2 Eigendomssituatie

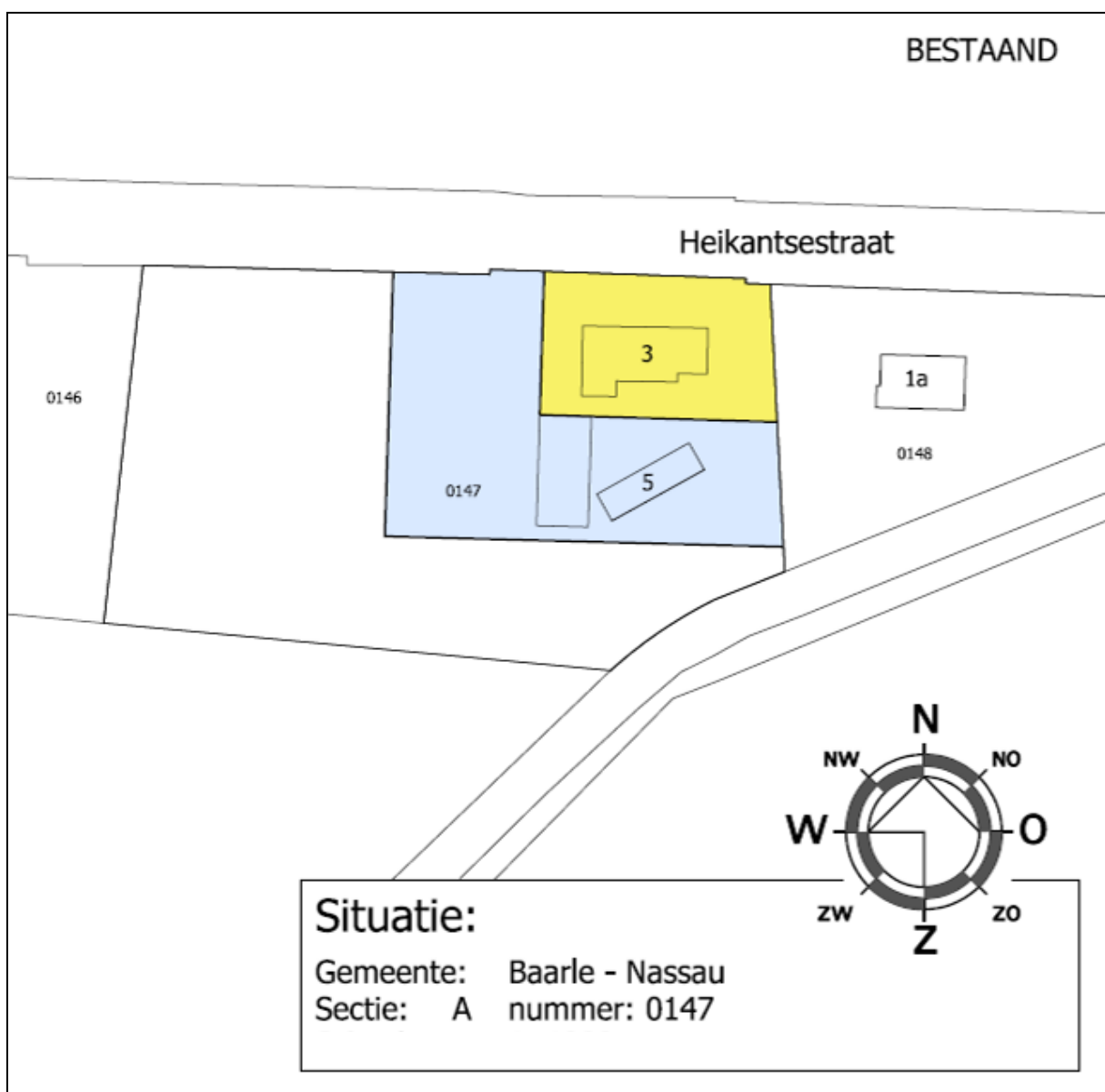
Het perceel aan de Heikantsestraat is kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie N, nummer 147. Het kadastrale perceel is eigendom van de heer en mevrouw Verbraak en heeft een oppervlakte van 4.390 m². Op de volgende pagina is een kadastrale kaart van de locatie opgenomen.



Kadastrale kaart

2.3 Huidige situatie

De Heikantsestraat maakt onderdeel uit van het buitengebied van gemeente Baarle-Nassau en de burgerwoningen met huisnummer 3 en 5 zijn gelegen op korte afstand ten zuiden van de kern Ulicoten. In de oksel van de verharde (noord) en onverharde (zuid) Heikantsestraat zijn een viertal burgerwoningen op korte afstand van elkaar gelegen. De huidige situering van de woningen met huisnummer 3 en 5 is een historisch gegroeide ongewenste situatie. De woningen zijn op korte afstand achter elkaar gelegen en het bijgebouw staat op korte afstand van beide woningen. Het bouwvlak van huisnummers 3 en 5 heeft een oppervlakte van 603 m² respectievelijk 1.289 m². Huisnummer 5 is op de verharde Heikantsestraat ontsloten via het erf van huisnummer 3. Onderstaand zijn een situatieschets en enkele foto's van het perceel en de omgeving weergegeven.



Schets perceel bestaande situatie



Huisnummer 5 met bijgebouw



Achterzijde te verplaatsen woning huisnummer 5



Voorzijde huisnummer 3



Straatbeeld met nieuwe locatie huisnummer 5



Nieuwe locatie nr. 5 met op achtergrond nr. 3



Verharde Heikantsestraat en zandpad

2.4 Gebruiksfunctie van het project

De heer Verbraak is voornemens de bestaande burgerwoning met huisnummer 5 te verwijderen en te herbouwen aan de verharde Heikantsestraat, op het grasveld ten westen van de bestaande burgerwoning met huisnummer 3. In de nieuwe situatie zullen beide percelen conform de huidige situatie gebruikt worden voor bewoning en omliggend erf en siertuin. Het bouwvlak van huisnummer 3 wordt in de nieuwe situatie vergroot en het bouwvlak van huisnummer 5 wordt verkleind, zodat beide bouwvlakken dezelfde oppervlakte hebben. De totale oppervlakte van de bouwvlakken wordt enigszins verkleind tot 1.888 m².

2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project

Het voorliggende verzoek betreft het wijzigen van het bestemmingplan, zodanig dat het herbouwen van een vrijstaande burgerwoning met bijgebouw aan de verharde Heikantsestraat mogelijk wordt. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie is in de planregels opgenomen dat de inhoud van een burgerwoning in principe maximaal 600 m³ mag bedragen en de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 80 m² mag bedragen. Er is in planologisch opzicht geen sprake van uitbreiding van bouwvolume of oppervlakte.

2.6 Ontsluiting van het project

In de nieuwe situatie zijn beide burgerwoningen vanaf de openbare weg goed bereikbaar vanaf de verharde Heikantsestraat. Deze geasfalteerde weg kruist op circa 150 meter van de projectlocatie de Molenstraat. De Molenstraat verbindt Ulicoten met het ten zuiden gelegen buitengebied en sluit aan op de verbindingswegen naar de omliggende kernen Baarle-Nassau, Chaam en Meerle (België). De autosnelwegen A16 en A58 vormen de hoofdverkeersaders voor Ulicoten en omgeving.

2.7 Inrichtingsschets

De Heikantsestraat is gelegen in het buitengebied van Baarle-Nassau op ongeveer 400 meter ten zuiden van de kern Ulicoten. De onderstaande luchtfoto geeft het perceel en de directe omgeving weer. De bestaande burgerwoningen met huisnummer 3 en 5 maken onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie van vier burgerwoningen in de oksel van de Heikantsestraat.



Luchtfoto van perceel en omgeving

Het voorliggende initiatief maakt de herbouw van de burgerwoning met huisnummer 5 aan de verharde Heikantsestraat mogelijk, door vormverandering en vergroting respectievelijk verkleining van de bouwvlakken van huisnummer 3 en 5.

	Bouwvlak bestaand	Bouwvlak nieuw
Huisnummer 3	603 m ²	944 m ²
Huisnummer 5	1.289 m ²	944 m ²
Totaal	1.892 m²	1.888 m²

Omvang bouwvlakken

In de nieuwe situatie wordt de bestaande burgerwoning met huisnummer 5 verwijderd. Het bestaande bijgebouw is functioneel verbonden met huisnummer 3 en is in de nieuwe situatie gelegen op het bijbehorende bouwvlak. Op het grasveld ten westen van huisnummer 3 wordt het bouwvlak van huisnummer 5 gesitueerd. Ter plaatse wordt de vrijstaande burgerwoning met bijgebouw herbouwd.

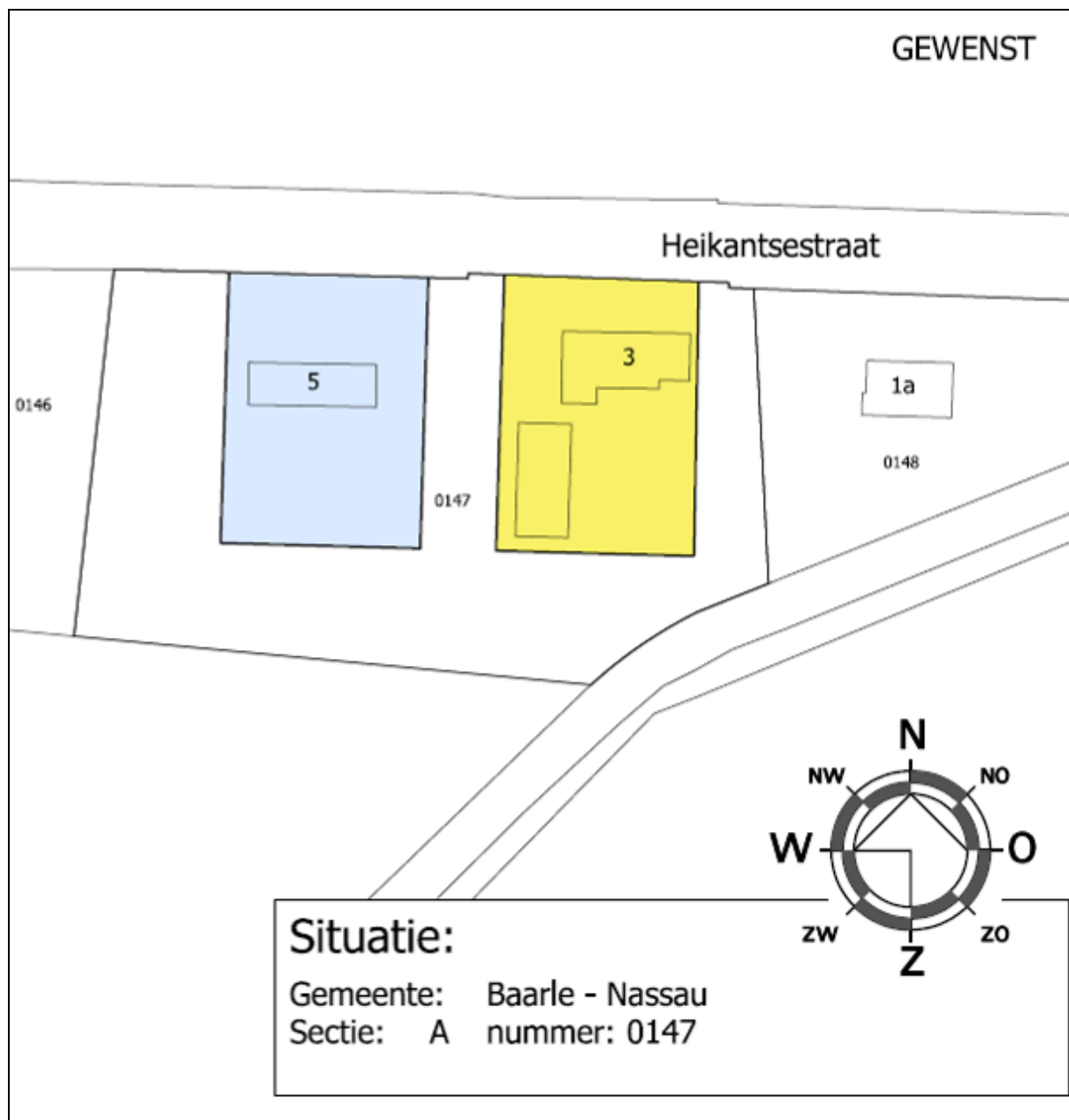
Het streven is de herbouwde vrijstaande woningen met bijgebouw in te passen in de omgeving. Vanwege de grote variatie in huidige bebouwing aan de Heikantsestraat, bestaat geen dwingende voorkeur voor een bepaalde bouwstijl. De heer Verbraak streeft naar een harmonieuze inpassing van het project. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal toetsing aan de gemeentelijke welstandsnota plaatsvinden. Daarmee wordt een passend ontwerp gewaarborgd.

Er is in de nieuwe situatie sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de woningen. De ruim aanwezige bestaande erfbeplanting rondom de bouwvlakken schermt de bebouwing af van de omgeving. Onderstaande afbeelding geeft dit weer.



Landschappelijke inpassing

Op onderstaande situatietekening is de ligging van de bouwvlakken weergegeven, waarbinnen in de nieuwe situatie de woningen en bijgebouwen gelegen zullen zijn. De bestaande woning met huisnummer 5 is verwijderd.



Schets perceel nieuwe situatie

3. Integraal gebiedsprofiel

3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

Baarle is één dorp dat op het grondgebied van twee gemeenten ligt: Baarle-Hertog (België) en Baarle-Nassau (Nederland). Het is gelegen in de driehoek Tilburg-Turnhout-Breda. De bebouwde kom van Baarle-Nassau bestaat uit de kern Baarle-Nassau met omliggende buurtschappen en de kernen Ulicoten en Castelré. De zuid-, west- en oostgrens van de gemeente wordt gevormd door de Belgische grens. In het noorden grenst Baarle-Nassau aan de gemeente Alphen-Chaam. De gemeente Baarle-Nassau telt op 1 april 2011 6.652 inwoners en heeft een oppervlakte van 76,3 km².

De bodem van Baarle-Nassau is in het begin van het Pleistoceen gevormd door rivierafzettingen van de Rijn, Maas en Schelde. Deze afzettingen bestonden uit een combinatie van klei, zand en leem. Gedurende de ijstijden zijn over deze laag dekzanden neergelegd. Op de dekzandrug zijn de eerste nederzettingen ontstaan, die de gronden rondom in cultuur hebben gebracht.

De waterlopen hebben, aanvankelijk door smeltwater, geulen in het dekzand uitgesleten. Rond bestaande en verdwenen beken zijn de lagere beekdalgronden te vinden. Het niveauverschil is relatief klein, maar toch van groot belang voor de hydrologische situatie. Er is sprake van natuurlijk reliëf en kunstmatig aangebracht reliëf. Onder natuurlijk reliëf vallen de diepe beekdalen (het Merkske), de laagten ter plaatse van de voormalige vennen, de overgebleven vennen en poeltjes en enkele landduinen die als een waaier om de kern Baarle-Nassau liggen. Kunstmatig reliëf komt voor in de vorm van afgravingen in natuurlijk reliëf, in de vorm van steilranden langs bolle akkers en in de vorm van kunstmatige ophogingen. Het beekdal van het Merkske is één van de meest oorspronkelijke beekdalen in Nederland met een nog niet vergraven meanderend verloop.

De bodem van het buitengebied van Baarle-Nassau kan globaal onderverdeeld worden in drie categorieën: oude cultuurgronden (eerdgronden), lagere ontginningsgronden (voedselarme zandgronden) en beekdalgronden. De oude cultuurgronden komen voor in een groot gebied rond de kernen Baarle-Nassau, Ulicoten en Castelré. Deze gronden zijn in de lange periode van gebruik als akker opgehoogd met stalmest. Hierdoor hebben ze een dikke humushoudende bovengrond verkregen. Deze gronden bezitten een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw. De lagere ontginningsgronden zijn zandgronden met een ondiepe humushoudende bovenlaag. Het betreft heidevelden die na het beschikbaar komen van kunstmest in cultuur gebracht zijn als bouwland en grasland. Deze voedselarme zandgronden vormen vaak enorm uitgestrekte blokken op enige afstand van de oude woonkernen. De beekdalgronden zijn smalle stroken langs bestaande of verdwenen rivieren en beken. Ze liggen relatief laag en kennen vrij ondiepe grondwaterstanden. Op dergelijke vochtige bodems hebben zich vaak veenbodems ontwikkeld, die de grens afbakenen van de gronden die 's winters onder water kwamen te staan.

Het dekzandplateau waarop Baarle-Nassau zich bevindt vormt een scheiding tussen het stroomgebied van de Mark (west) en de stroomgebieden van de Donge en de Leij (oost). Kenmerkend voor het stroomgebied van de Mark is de overwegend oost-west ligging van de beken. Deze beken komen samen in grotere beken (substroomgebieden): Strijbeekse Beek, Heerlese Loop, het Merkske en de Noordermark. Ten oosten van Baarle-Nassau stromen onder andere de bovenlopen van de Leij en de Poppelse Leij van zuidwest naar noordoost,

respectievelijk richting Donge en Dommel. Naast de verschillende beken in het gebied is sprake van oppervlaktewater in de vorm van vennen en poelen.

Hooggelegen gronden zijn belangrijke infiltratiegebieden, watergangen zijn er schaars. De neerslag wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en het grondwater. Dit grondwater kwelt deels op binnen het zandgebied in beekdalén, deels op de overgang van het zand naar het kleigebied of in het kleigebied zelf. In deze kwelgebieden is een dicht stelsel van sloten en beken aanwezig, dat zorgt voor de afvoer van het kwelwater en van de ter plaatse gevallen neerslag. In intermediaire gebieden vindt zowel infiltratie als kwel plaats.

Rond de kernen overheerst het cultuurhistorische element het landschap. Zo ligt de kern Baarle-Nassau centraal in een interessant patroon van wegen dat vanuit alle richtingen op het dorp gericht is. Dit patroon in combinatie met de ring van akker- en weidegronden, met daaromheen een krans van boscomplexen en kleine nederzettingen geeft het landschap zijn karakter. Voor het landelijk gebied van de gemeente Baarle-Nassau zijn met name de groene elementen overheersend en bepalend voor het beeld. Het landschap varieert van besloten (bos) en halfopen (landschapselementen) tot open (uitgestrekte landbouwgebieden). Het grootste deel van de gemeente heeft geen duidelijk ruimtelijk kenmerk. Er is sprake van verspreide bosjes, bosschages, bomenrijtjes, solitairén, verspreide bebouwing en onregelmatige verkaveling. Het landschap kent nauwelijks grote storende elementen zoals rijkswegen, hoogspanningsleidingen of elektriciteitscentrales.

De milieukundige karakteristiek wordt bepaald door gevoeligheid van de zandgronden voor verzuring, vermesting en verdroging. Ook is in het buitengebied in beperkte mate sprake van verstoring door geluidhinder en versnippering door infrastructuur.

Door menselijke invloeden is het landschap veranderd. Zo is het natuurlijk reliëf vergroot door eeuwenlange ophoging van de oude dorpsakkers met stalmest. In de vroege Middeleeuwen (9^e-10^e eeuw), toen de nederzettingen op het grote dekzandplateau lagen, bestond de vegetatie van het gebied voornamelijk uit loofbos. In de periode van de 10^e tot de 12^e eeuw verplaatste de bewoning zich gedeeltelijk naar de beekdalranden, waardoor de beekdalén gedeeltelijk werden ontgonnen. De bosvegetatie maakte geleidelijk plaats voor een heidevegetatie, plaatselijk afgewisseld met akkercomplexen. Tussen 1500 en 1850 was slechts sprake van kleine individuele ontginningen aan de rand van het middeleeuwse cultuurland. Verder trad in deze periode een schaalverkleining op (verkeutering) in de hoevelandschappen en de groei van de akkercomplexen. In het begin van de 19^e eeuw had Baarle-Nassau een gevarieerd landschap met een duidelijke en functionele structuur: akkercomplexen rond Baarle-Nassau, Ulicoten en Castelré, een krans van nederzettingen en boscomplexen daaromheen en daarachter de natte open heidegebieden. Het geheel werd doorsneden door beken met een besloten kleinschalig landschapsbeeld (weiden met houtwallen). Het landschap bestond uit ontgonnen cultuurlanden (30%), beekdalén (10%) en heidevelden (60%). Vanaf 1850 brak de periode van de moderne heideontginningen aan, waarbij op grote schaal heide werd bebost en in cultuur gebracht. Dankzij de uitvinding van de kunstmest kon een grote oppervlakte omgezet worden in landbouwgrond. Desondanks is vrij veel bos onontgonnen gebleven.

Vermoedelijk bestond de kern Baarle al in de 10^e eeuw. De eerste vermelding van Ulicoten gaat terug tot 1340. De oudste bewoningsresten van Baarle zijn gevonden op het grote, hooggelegen dekzandplateau. Baarle is een goed voorbeeld van een zogenaamd kerkakker- of tiendakkerdorp. Dit zijn enkele kleine buurtschappen gegroepeerd rond een centraal gelegen

parochiekerk. In Baarle zijn twee kransen van buurtschappen en gehuchten te onderscheiden. De eerste krans wordt gevormd door Loveren, Hoogbraak, Boschoven, Nijhoven, Reth, Schaluinen en Tommel. De tweede krans bestaat uit Heikant, Gorpeind, Eikelenbosch, Hoogeind, Heesboom, Reuth, Liefkenshoek, Veldbraak, Keizershoek, Voske en Driehuizen. Tussen de twee kransen liggen grote complexen van oude akkergronden. Naast de bebouwing in beide kransen zijn verspreid over het gebied een aantal kleine nederzettingen ontstaan, doordat opkomende adel en kloosters een woest stuk grond ver buiten het dorp aankochten en daarop een boerderij plaatste van waaruit het land werd bewerkt. Deze hoeven werden in latere tijden opgedeeld en ‘verkeuterden’ tot meerdere boerderijtjes die tot een gehucht aaneenklonterden; de zogenaamde hoeve- en akkergehuchten waarvan Oude en Nieuwe Strumpt en Groot en Klein Bedaf voorbeelden zijn.

3.2 Aanwezige waarden en functies

Landbouw

Baarle-Nassau is van oudsher een agrarisch ingestelde gemeente. In het buitengebied zijn veel agrarische bedrijven te vinden en het grootste deel van de grond is in agrarisch gebruik. In totaal is in de gemeente Baarle-Nassau 9.860 ha grond in agrarisch gebruik, waarbij akker- en grasland vrijwel de volledige oppervlakte cultuurgrond beslaan. Uit de landbouwtellingen van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat sprake is van een geleidelijke afname aan agrarische bedrijven. Dit is in overeenstemming met de landelijke trend. Het aandeel bedrijven met akkerbouw en graasdieren is het grootst. De bedrijven met hokdieren (intensieve veehouderij) maakt circa een kwart van het aantal bedrijven uit. Een groot aantal bedrijven combineert verschillende agrarische functies. De bedrijven zijn relatief groot, met name in de intensieve veehouderij. Deze heeft zich de laatste dertig jaar vooral sterk ontwikkeld op de hoge zandgronden. Dankzij de ruilverkaveling zijn de productieomstandigheden voor de landbouw in delen van de gemeente sterk verbeterd.

Recreatie

In het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau is een grote verscheidenheid aan voorzieningen ten behoeve van recreatie en toerisme te vinden. De omvangrijke verblijfsrecreatie binnen de gemeente richt zich voornamelijk op de kwaliteiten van het landschap, zoals natuur en rust. Het aanbod in de verblijfsrecreatie betreft overwegend terreinen met een hoog voorzieningenniveau. Opvallend is dat het overgrote deel van de bungalows in eigendom is van de recreant en dat de beschikbare standplaatsen veelal zijn gereserveerd voor seizoenkampeersers. Het landelijk gebied van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog is erg aantrekkelijk voor recreatie in natuur en landschap. Het gebied is toegankelijk gemaakt voor activiteiten als wandelen, fietsen en paardrijden. Dit recreatief medegebruik is vaak routegebonden en overschrijdt de gemeente- en landsgrenzen. Daarnaast zijn onder andere een visvijver en een motorcrossterrein aanwezig.

Natuur

Verspreid tussen de agrarische percelen zijn er houtwallen, singels en natuurlijke oevers van beken en sloten die het natuurlijke aspect van het gebied bepalen. Binnen de gemeentegrenzen liggen ook verschillende bos- en natuurgebieden. De actuele natuurwaarden hangen sterk samen met het abiotische systeem en zijn vooral aanwezig in het dal van het Merkske en de Hollandse Loop, het gebied ten westen van Groot Bedaf, de Castelreesche Heide, de Withagen, de Witte Bergen, de Hollandse Bossen, de Tommelsche en Rethsche Heide. Naast

de actuele natuurwaarden liggen er ook goede kansen voor de verdere ontwikkeling van een samenhangende ecologische structuur. Houtwallen, struwelen en beken kunnen een belangrijke rol spelen als ecologische verbindingzones.

Overig

Naast agrarische bedrijven, recreatie en natuur komen verspreid in het buitengebied ook andere vormen van bedrijvigheid voor. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen bedrijven die al dan niet een functionele band hebben met het buitengebied (agrarisch-technisch hulpbedrijf) of qua activiteiten sterk te vergelijken zijn met agrarische activiteiten (agrarisch verwant bedrijf en paardenhouderijen). Ook komen enkele vormen van bedrijvigheid voor die niet aan het buitengebied gebonden zijn. In het buitengebied bevindt zich ook een groeiend aantal burgerwoningen, zowel in de buurtschappen als verspreid in het buitengebied.

3.3 Aanwezige infrastructuur

Bij de infrastructuur wordt onderscheid gemaakt tussen land- en vaarwegen enerzijds en leidingen en straalpaden anderzijds. De gemeente Baarle-Nassau ligt tussen de steden Tilburg, Turnhout en Breda. De gemeente heeft geen directe aansluiting op het rijkswegen netwerk. In het gebied komt een groot aantal plattelandswegen voor. Afhankelijk van de functie van de weg varieert de wegbreedte en de verkeersintensiteit. De belangrijkste wegen in de gemeente zijn de provinciale wegen N260, die Hulst, Gilze, Alphen en Baarle met elkaar verbindt en de N639 die de N260 met rijkswegen A27 en A58 verbindt. Lokaal zijn de Baarleseweg, de Oordeelsestraat en de Hoogstratensebaan structuurbepalende wegen.

De gemeente omvat een natte infrastructuur die bestaat uit een aantal beken en waterlopen. In Baarle-Nassau liggen geen waterlopen met een functie als vaarweg. In het gebied zijn ondergrondse gastransportleidingen en persleidingen voor afvalwater aanwezig.

4. Beleid

4.1 Vigerend rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt de basis voor het landelijk (ruimtelijk) beleid. De nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De centrale doelstellingen zijn:

- Decentralisatie van het ruimtelijk beleid;
- Rijk beperkt zich tot brain-, main-, en greenports;
- Vereenvoudiging van het omgevingsrecht.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Baarle-Nassaux. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

4.2 Vigerend provinciaal beleid

Het relevante beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 en het reconstructieplan 'de Baronie' en de daarvan deel uitmakende correctieve herziening.

Structuurvisie en Verordening Ruimte

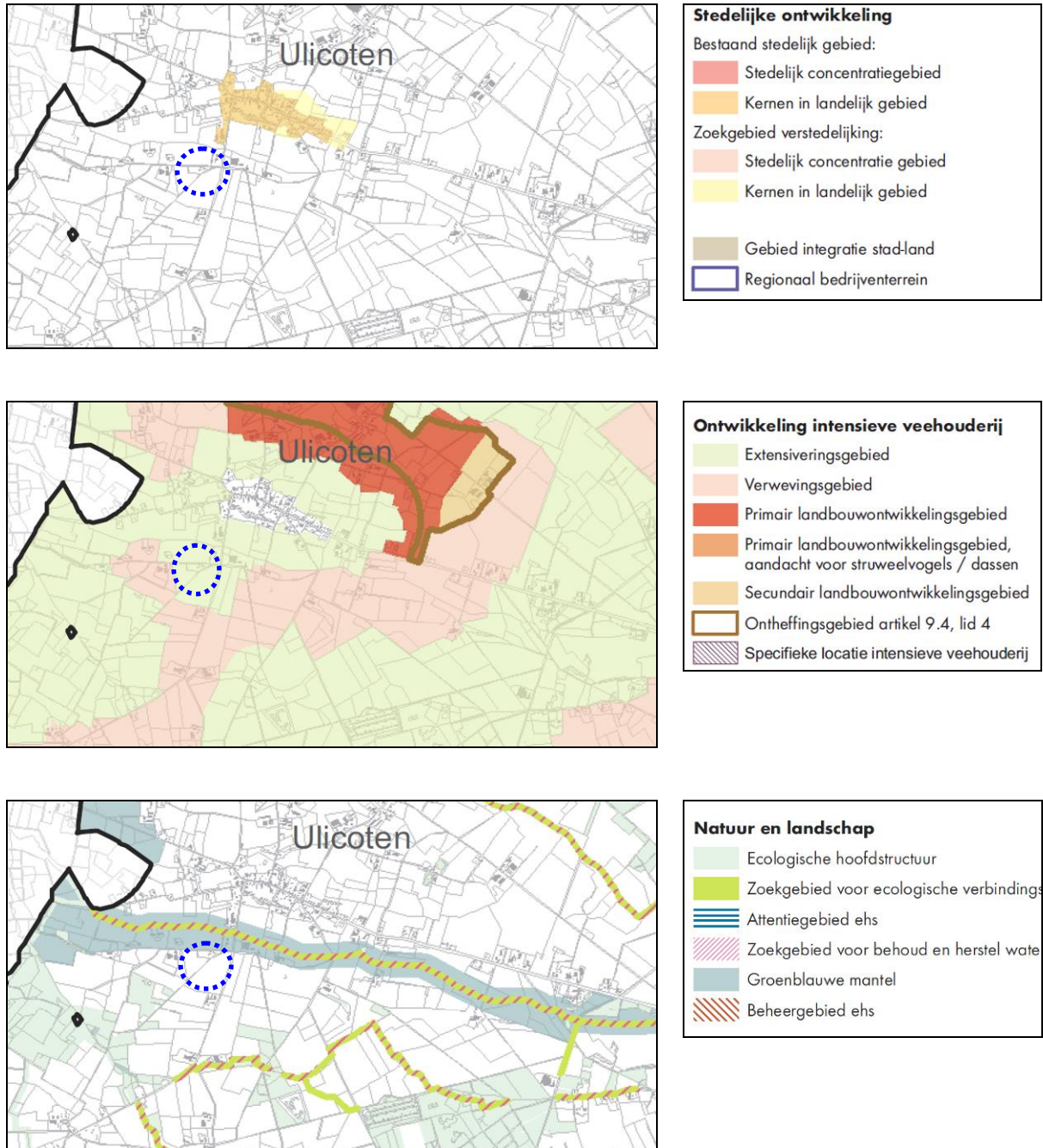
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

In de Verordening Ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 fase 2 is op 17 december 2010 door GS vastgesteld en sinds maart 2011 in deels gewijzigde vorm van kracht.

Hoofdstuk 2 geeft de regels weer voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voorliggende initiatief betreft een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van uitbreiding van het ruimtebeslag. Het verplaatsen van de woning met huisnummer 5 leidt in combinatie met het beplantingsplan tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De sloop van de bestaande woning met huisnummer 5 en het uitvoeren van het beplantingsplan worden gewaarborgd door hierover in de anterieure overeenkomst bepalingen op te nemen.

Deze toelichting bevat, conform de eisen van de Verordening Ruimte, een verantwoording van de aspecten bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, aardkundige, ecologische en landschappelijke waarden, verkeer en inpasbaarheid in de omgeving. De landschappelijke inpassing van het initiatief komt eveneens aan de orde. De in het plangebied

aanwezige beplanting blijft behouden en wordt waar nodig versterkt, op basis van een beplantingsplan. De afbeelding in paragraaf 2.7 geeft weer dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt hiermee de kwaliteitsverbetering binnen het plangebied voldoende gerealiseerd.



Kaarten Verordening Ruimte

Op bovenstaand kaartmateriaal is weergegeven dat de kern Ulicoten is aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Het plangebied ligt op relatief korte afstand van de kern. De locatie is gelegen in een extensiveringsgebied. Op relatief korte afstand van het plangebied is een verwevingsgebied gelegen. Het gebied ten noorden van de Heikantsestraat maakt onderdeel

uit van de groenblauwe mantel die om het zoekgebied voor een ecologische verbindingszone ligt. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere aanduiding voor natuur en landschap.

Hoofdstuk 11 van de Verordening Ruimte geeft de regels weer voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. In artikel 11.1 worden de regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied gegeven. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, stelt regels ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen en zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bestemmingsvlak, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het voorliggende initiatief voldoet aan deze voorwaarde.

Reconstructieplan De Baronie

In het kader van de reconstructie van het buitengebied zijn voor provincie Noord-Brabant zeven reconstructieplannen en twee plannen voor revitalisering opgesteld. De locatie aan de Heikantsestraat in Ulicoten is gelegen binnen de grenzen van reconstructieplan de Baronie.

Aanleiding voor het opstellen van de correctieve herziening van reconstructieplan de Baronie is de uitspraak van de Raad van State, waarbij enkele onderdelen van het reconstructieplan zijn vernietigd. In de correctieve herziening zijn alleen deze onderdelen en enkele geconstateerde onjuistheden aangepast. Er zijn geen beleidswijzigingen meegenomen. De in de herziening opgenomen wijzigingen maken deel uit van het reconstructieplan de Baronie.

Verbetering van de ruimtelijke structuur van de intensieve veehouderij vormt het hart van het reconstructieplan. Het belangrijkste instrument hiervoor is de integrale zonering intensieve veehouderij. Het reconstructiegebied is ingedeeld in landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. Het doel van de integrale zonering is het planologisch reguleren van de intensieve veehouderij. Dit betekent het terugdringen van deze bedrijfstak in kwetsbare gebieden en nabij woongebieden maar ook het bieden van mogelijkheden voor de bedrijfstak in gebieden die hiervoor ruimtelijk en milieuhygiënisch geschikt zijn. De directe omgeving van de kern Ulicoten, waaronder de locatie aan de Heikantsestraat, is aangeduid als extensiveringsgebied-overig.

Aan de locatie wordt op plankaart 1 geen bijzondere omgevingskwaliteit toegeschreven. Op plankaart 2 is de kern Ulicoten aangeduid als aandachtskern voor wat betreft leefbaarheid. Het verplaatsen van de woning met huisnummer 5 verhoogt het woongenot voor de bewoners van huisnummer zowel huisnummer 3 als 5. Een prettige woonomgeving kan indirect de leefbaarheid in de nabij gelegen kern ten goede komen.

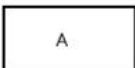
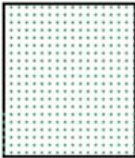
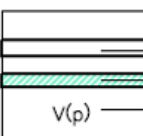
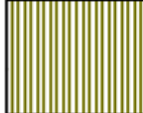
4.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologisch beleid van gemeente Baarle-Nassau is neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5' is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Vigerend bestemmingsplan

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau het bestemmingsplan Buitengebied 2008 vastgesteld. Onderstaand is een uitsnede van verbeelding 1 weergegeven. De locatie aan de Heikantsestraat heeft de bestemming 'wonen' en bestaat uit twee bouwvlakken. In artikel 18 van het bestemmingsplan zijn de bepalingen opgenomen die op deze bestemming van toepassing zijn.



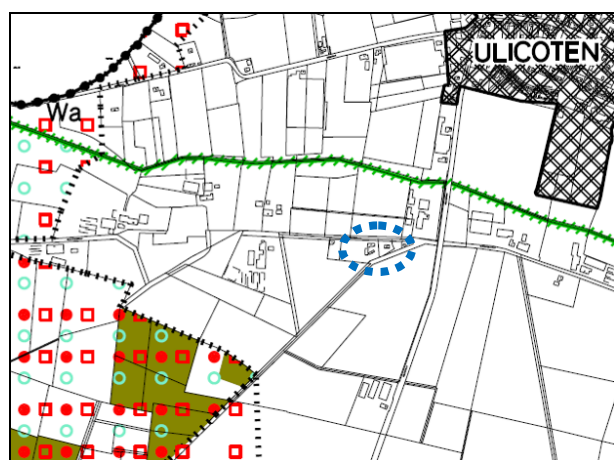
art 3.		AGRARISCH
art 4.		AGRARISCH, agrarisch bedrijf gl glastuinbouw iv intensieve veehouderij gg teelten in gesloten gebouwen
art 5.		AGRARISCH, agrarisch technisch-hulpbedrijf
art 16.		VERKEER — verharde weg — onverharde weg V(p) — parkeerplaats
art 18.		WONEN (aeg): aaneengebouwde woningen (rw): ruimte-voor-ruimte woningen (wl): woonlocatie

Uitsnede verbeelding 1 met legenda

Het voornemen de woning met huisnummer 5 aan de verharde Heikantsestraat te herbouwen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien de woning deels buiten het bestaande bestemmingsvlak 'wonen' wordt gesitueerd.

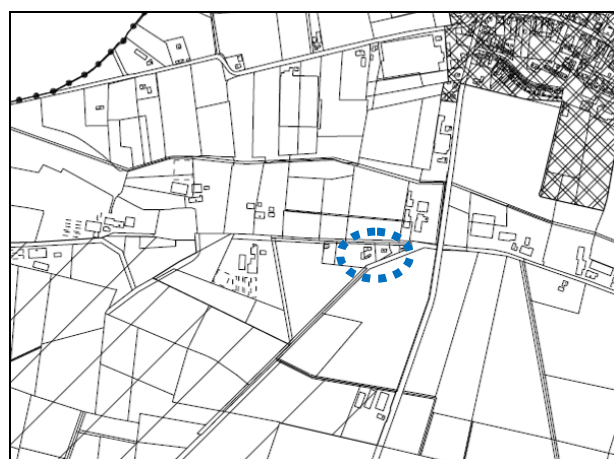
Het bestemmingsplan dient herzien te worden. In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van twee bestemmingsvlakken 'wonen' van gelijke omvang, die beide zijn gelegen aan de

verharde Heikantsestraat. De bestemming 'agrarisch' wordt toegekend aan een gedeelte van het huidige bestemmingsvlak 'wonen' van huisnummer 5.



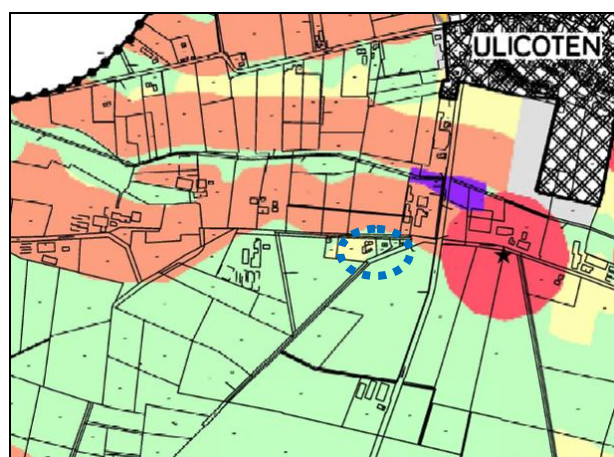
NATUURWAARDEN

	LEVENSMEENSCHAPPEN VAN BOSSEN EN OVERIGE NATUURGE
	LEEFGEBIED AMFIBIEËN EN REPTIELEN
	LEEFGEBIED PLANTEN EN PLANTENGEMEENSCHAPPEN
	LEEFGEBIED WEIDEVOGELS, ZWANEN EN GANZEN
	LEEFGEBIED STRUWELVOGELS
	ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE (IN WERKLIJKHEID 25 METER)
	NATUURONTWIKKELINGSGEBIED



LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

	CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL GEBIED
	LANDSCHAPSDEEL REGIONALE NATUUR- EN LANDSCHAPSEENHEID
	AARDKUNDIG WAARDEVOL GEBIED
	TERREIN VAN ARCHEOLOGISCHE WAARDE



ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING

	HOOG - HISTORISCHE BEWONINGSKERN
	HOOG - ARCHEOLOGISCH MONUMENT
	HOOG - BEKENDE ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATS
	HOOG
	HOOG - REEDS ONDERZOEKT EN ADVIES 'BEHOUD' OF 'NADER ONDERZOEK'
	MIDDEL-HOOG
	MIDDEL-HOOG - REEDS ONDERZOEKT EN ADVIES 'DEELS NADER ONDERZOEK'
	LAAG
	LAAG - REEDS ONDERZOEKT EN ADVIES 'GEEN NADER ONDERZOEK'
	LAAG - BODEM ONTGROND
	ONBEKEND - GEEN DATA
	SPECIEKE VERWACHTING VOOR AAN NATTE CONTEXT GERELATEERDE ARCHEOLOGISCHE RESTEN
	VERWACHTING OP BASIS VAN BODEMKAART 1:50.000



Plangebied

Kaartmateriaal bij bestemmingsplan Buitengebied 2008

Het vigerende bestemmingsplan wordt mede gevormd door verbeelding 2a (natuurwaarden), 2b (landschappelijke waarden) en de archeologische waardenkaart. Uit bovenstaande uitsneden uit deze kaarten blijkt dat aan het plangebied voor de aspecten natuur en landschap geen bijzondere waarde is toegekend. Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting.

Bestemmingsplan Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en deze toelichting. Hoofdstuk 10 geeft een inhoudelijke beschrijving van het nieuwe bestemmingsplan weer.

4.4 Conclusie beleid

Het initiatief past binnen de kaders van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Tijdens overleg met medewerkers van gemeente Baarle-Nassau is aangegeven dat de gemeente medewerking wil verlenen aan het verplaatsen van de woning met huisnummer 5. De zorgvuldige landschappelijke inpassing en de sloop van de bestaande woning met huisnummer 5 worden gewaarborgd door hierover in de anterieure overeenkomst een bepaling op te nemen. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.

5. Planologisch relevante aspecten

5.1 Gevolgen voor natuur en landschap

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het grootste deel zijn bestaande bossen en natuurgebieden. Gemeenten wordt verzocht om de EHS in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Het plangebied aan de Heikantsestraat is niet gelegen in de EHS en valt niet onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De EVZ langs de beek De Bremer is gelegen op enige afstand ten noorden van het plangebied. De ligging is weergegeven op het kaartmateriaal in paragraaf 4.2. Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor de EVZ.

In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

In de huidige situatie is het perceel aan de Heikantsestraat in gebruik voor twee burgerwoningen met bijbehorende tuinen en grasveld. De locatie en omringende percelen zijn altijd intensief gebruikt voor bewoning en agrarische activiteiten. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten, diersoorten en vogels is niet waarschijnlijk. Daarnaast zijn in de directe omgeving voldoende vergelijkbare percelen aanwezig, die voor eventueel aanwezige dieren een alternatieve rust- of verblijfplaats vormen.

Op basis van een visuele waarneming ter plaatse door Mureau Advies, uitgevoerd op 20 oktober 2011, zijn er geen aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of nesten, verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn. Gezien het (historisch) gebruik en de situering van het gebied ligt dit ook niet voor de hand.

Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten, in het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. Voor de meer algemene soorten die tijdens het veldbezoek niet zijn aangetroffen (konijn, mol, huisspitsmuis) maar gezien de aard en ligging van de locatie in de nabije toekomst wel voor zouden kunnen komen, bestaat een vrijstelling voor het aanvragen van ontheffing.

De momenteel aanwezige groene elementen aan de randen van het perceel rondom de bouwvlakken worden in de nieuwe situatie gehandhaafd. Het betreft veelal inheemse bomen en struiken die op een natuurlijke wijze zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. De afbeelding in paragraaf 2.7 geeft de beplanting weer.

Het voorliggende initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect natuur en landschap en het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.

5.2 Gevolgen voor milieu

Bodem

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

De locatie waar de woning met huisnummer 5 in de nieuwe situatie gesitueerd wordt is momenteel in gebruik als grasveld. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de initiatiefnemers geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht.

De hypothese dat de bodem niet verontreinigd is, wordt getoetst in een verkennend bodemonderzoek. Econsultancy heeft de resultaten van het onderzoek opgenomen in het rapport van 19 oktober 2011 met kenmerk 11083587.

De conclusies van het uitgevoerde onderzoek zijn als volgt:

- De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is bovendien plaatselijk tot maximaal 70 cm onder het maaiveld zwak humeus. Verder is de bodem plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend;
- In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen;
- Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten;
- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB en cadmium. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd;
- Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en naftaleen. Econsultancy heeft hier, mede gelet op het ontbreken van een verontreinigingsbron ter plaatse van de onderzoekslocatie en de directe omgeving ervan en gelet op het ontbreken van een xylenen en/of naftaleenverontreiniging in de bodem, vooralsnog geen verklaring voor;
- De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van de verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie;
- Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

Op basis van de conclusies van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek wordt gesteld dat het aspect bodem geen belemmeringen opwerpt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het volledige rapport is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Lucht

Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking getreden. De ‘Wet luchtkwaliteit’ vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de ‘Wet luchtkwaliteit’ en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De ‘Wet luchtkwaliteit’ (2007) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Dit houdt in dat wanneer een activiteit of project minder dan 1% bijdraagt aan luchtverontreiniging deze activiteit of dit project zonder verdere toetsing kan worden uitgevoerd. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 1% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën, waaronder woningbouw. Over het algemeen kan gesteld worden dat de 1% grens overschreden wordt bij woningbouwprojecten met 1500 woningen of meer (bij minimaal 1 ontsluitingsweg). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de herbouw van één nieuwe woning. Het project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Geur en milieuzonering

Door Schoonderbeek en Partners Advies B.V. is een geuronderzoek in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 17 oktober 2011 met kenmerk 20110482B.R01.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Aan de afstandscriteria wordt voldaan;
- Wat betreft de voorgrondbelasting op het plangebied is de veehouderij aan de Nieuwe Struimp 1 in Ulicoten maatgevend. De geurconcentratie die veroorzaakt wordt door deze veehouderij voldoet op het dichtstbij gelegen hoekpunt van de nieuwe woning ruim aan de wettelijke norm. De rechten van de veehouder in kwestie worden door de gewenste ontwikkeling ook niet aangetast;

- Het te verwachten geurhinderpercentage leidt bij de geplande nieuwe woning tot een goed woonklimaat. In dat verband wordt de gewenste ontwikkeling toelaatbaar geacht. Het is echter aan de gemeenteraad hierover te beslissen.

Op basis van de conclusies van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek wordt gesteld dat het aspect geur geen belemmeringen opwerpt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige gebieden aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In het geuronderzoek is uitgebreid aandacht besteed aan de aanwezige agrarische bedrijven in de omgeving. Op circa 225 meter afstand van de woning met huisnummer 5 is aan de Molenstraat 10 de niet-agrarische bedrijfslocatie van Theeuwes Mengvoerders gelegen. In de nieuwe situatie bevindt de woning met huisnummer 5 zich op een afstand van circa 335 meter van de bedrijfslocatie. Aangezien de afstand tussen de woning met huisnummer 5 en de bedrijfslocatie toeneemt, en zich op kortere afstand van de bedrijfslocatie diverse andere burgerwoningen bevinden, vormt de aanwezigheid van de bedrijfslocatie van Theeuwes Mengvoerders geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

Licht

De herbouw van de vrijstaande woning met bijgebouw zal in vergelijking met de huidige situatie niet leiden tot een toename van de lichtbelasting voor de directe omgeving. Buitenverlichting wordt slechts beperkt toegepast en zal niet leiden tot overlast voor omwonenden. Door het gebruik van tijdschakelaars en bewegingssensoren kan het lichtgebruik verder verminderd worden.

Geluid

De Heikantsestraat betreft een geasfalteerde weg met een lokale functie, waar een maximumsnelheid van 60 km per uur van kracht is. Conform de planregels voor de bestemming 'woondoeleinden' bedraagt de afstand van de voorgevel van de woning tot de as van de weg minimaal 10 meter. De woning dient gesitueerd te worden buiten de 50dB(A)-contour van het wegverkeer, dan wel tussen de vastgestelde grenswaarden voor zover passend binnen de verkregen ontheffing(en) op grond van de Wet geluidhinder.

De locatie aan de Heikantsestraat valt ruim buiten de invloedssfeer van provinciale wegen en rijkswegen. Vanwege de relatief grote afstand tot de weg van de Heikantsestraat, de grote afstand tot overige wegen en het toepassen van moderne geluiddempende materialen bij de herbouw van de woning zal naar verwachting geen sprake zijn van het overschrijden van normen op het gebied van geluid.

Indien gemeente Baarle-Nassau dit vereist, zullen de initiatiefnemers, in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, opdracht geven voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek, om te bepalen of aanvullende maatregelen bij de bouw van de nieuwe woning gewenst zijn en of het vaststellen van een hogere grenswaarde noodzakelijk is.

Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Ook in de directe omgeving zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden.

Duurzaam bouwen

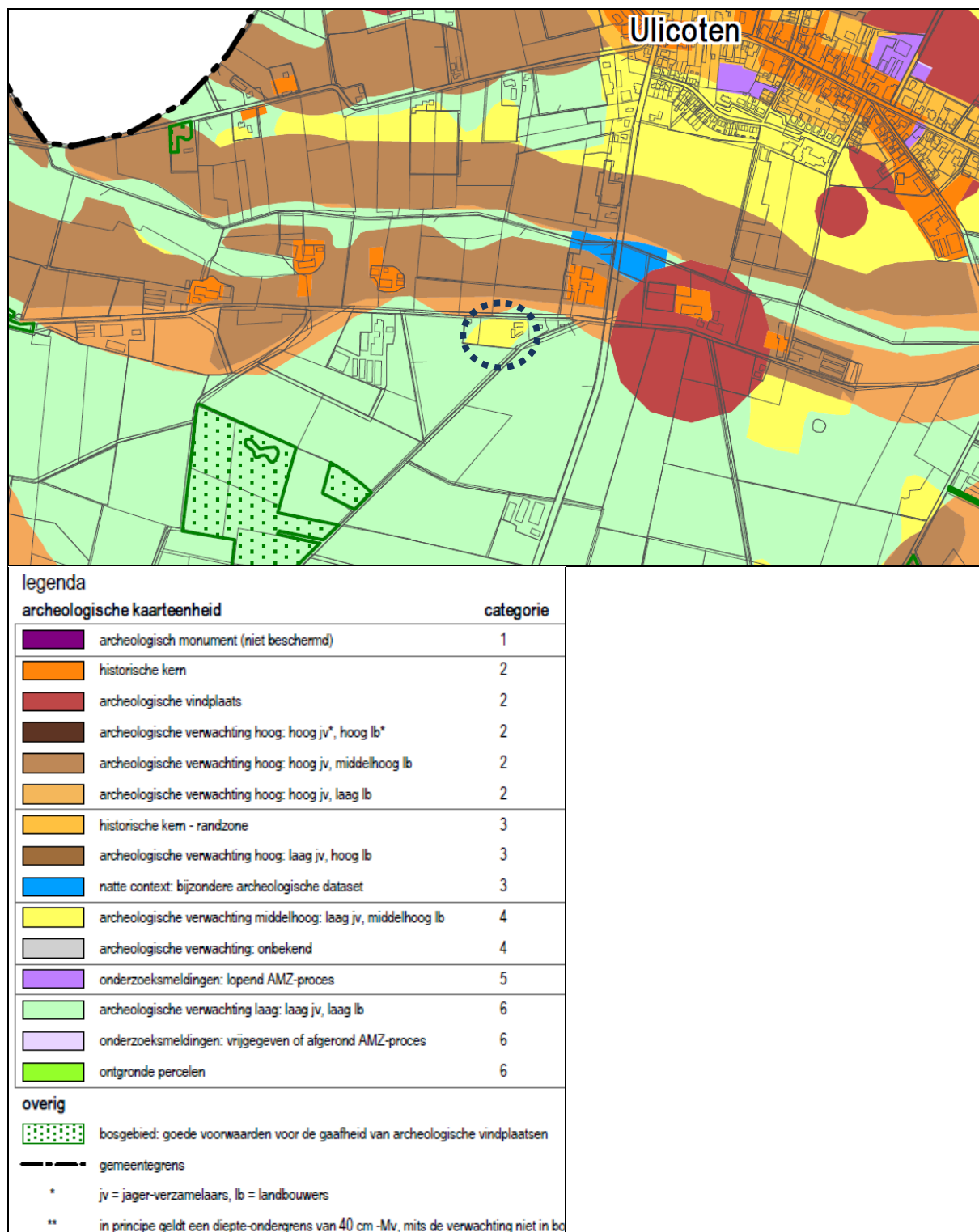
Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij de milieu- en gezondheidseffecten ten gevolge van het bouwen en de gebouwde omgeving tot een minimum worden beperkt. Dit betekent bouwen met respect voor het milieu en de gezondheid. Huizen worden tegenwoordig steeds duurzamer en energiezuiniger gebouwd. Ze zijn goed geïsoleerd, hebben een zuinig verwarmingssysteem en bij de bouw is aandacht besteed aan materiaalkeuze. Duurzame materialen zijn materialen die het liefst eendeloos herwinbaar zijn, dichtbij huis gevonden worden, zo weinig mogelijk de natuur aantasten, weinig productie-energie vergen, weinig of geen afval opleveren en herbruikbaar zijn. Bij de te herbouwen woning en bijgebouw worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast. Uiteraard wordt voldaan aan alle eisen met betrekking tot duurzaamheid die in het Bouwbesluit zijn opgenomen. Het toepassen van maatregelen op het gebied van duurzame energie wordt in de ontwerpfase nader onderzocht.

5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie

De gemeente Baarle-Nassau stelt momenteel een gemeente specifiek archeologisch beleid op. Hiertoe heeft de gemeente een gebiedsdekkende beleidskaart op laten stellen met een archeologische waarden- en verwachtingskaart. In onderstaand kader is een uitsnede van deze beleidskaart (ontwerp) weergegeven.

Het plangebied heeft grotendeels een middelhoge archeologische verwachting, welke is omringd door een zone met een lage archeologische verwachting. Met betrekking tot de verplichting tot het rekening houden met de aanwezigheid van mogelijk aanwezige archeologische resten, kent de beleidscategorie middelhoog een vrijstellingsgrens van bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld.

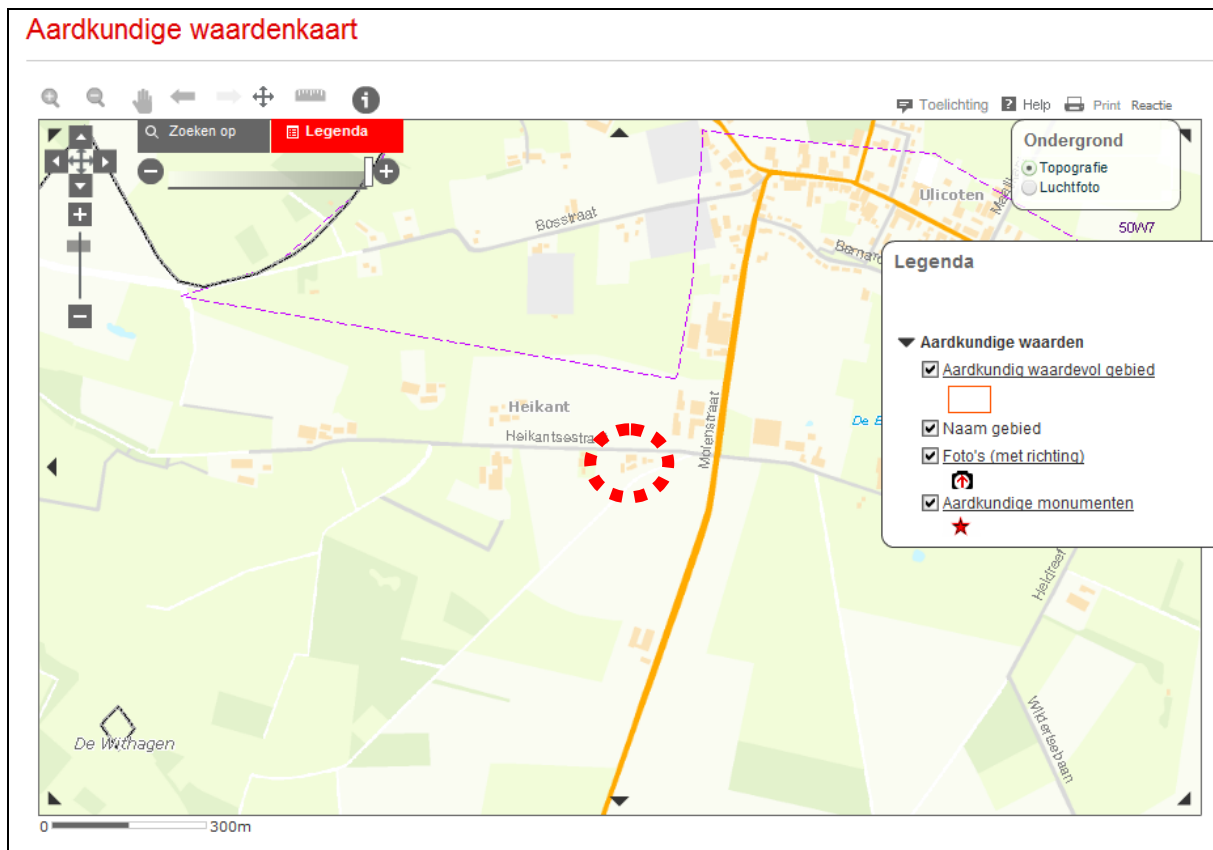
Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden wordt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5' aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie (WR-A)' toegekend. Wanneer de totale bodemingrepen (inclusief riolering, kabels e.d.) groter zijn dan 1.000 m² en er niet archeologievriendelijk gebouwd kan worden, dient een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en verkennende boringen te worden uitgevoerd in het plangebied.



Uitsnede archeologische beleidskaart (ontwerp)

Vooralsnog is bij de voorgenomen ontwikkeling een bodemingreep groter dan 1.000 m² niet aan de orde. In zijn algemeenheid geldt dat de initiatiefnemers bij bodemversturende activiteiten alert moeten zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding gemaakt te worden conform artikel 53 van de per 1 september 2007 geactualiseerde Monumentenwet.

Op onderstaande uitsnede van de aardkundige waardenkaart van provincie Noord-Brabant is weergegeven dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een aardkundig waardevol gebied en evenmin op korte afstand van een dergelijk gebied is gelegen.



Uitsnede aardkundige waardenkaart

5.4 Gevolgen voor water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

De locatie aan de Heikantsestraat ligt in het beheersgebied van waterschap Brabantse Delta. Met behulp van de Checklist Watertoets en de gegevens uit de gegevens uit deze toelichting zal het waterschap de watertoets uitvoeren.

De toelichting geeft in hoofdstuk 2 een uitgebreide omschrijving van de bestaande en nieuwe situatie. In de nieuwe situatie neemt de te bebouwen oppervlakte in vergelijking met de huidige situatie niet toe. Beide bestemmingsvlakken mogen bebouwd worden met een woonhuis en bijgebouw. Daarnaast zal een beperkte verharde oppervlakte als oprit en terras aanwezig zijn. Het project blijft ruim binnen de door het waterschap gestelde grens van 2.000 m² verharde oppervlakte, die compenserende maatregelen noodzakelijk maakt.

De te herbouwen woning zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool, overeenkomstig de eisen van het waterschap. Het afvalwater van de woning wordt in overeenstemming met de bestaande situatie geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Bij de herbouw van de woning met bijgebouw zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAKs) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Het project heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect water en is niet strijdig met het beleid van waterschap Brabantse Delta. Er is geen sprake van een toename van de verharde oppervlakte en er behoeft geen bergingscapaciteit gerealiseerd te worden.

5.5 Gevolgen voor stedenbouw

De heer Verbraak streeft naar een ontwerp van de te herbouwen vrijstaande woning met bijgebouw dat recht doet aan de omgeving van de Heikantsestraat. Het doel is een woning te ontwerpen die een harmonieus geheel vormt met de gevarieerde bestaande bebouwing in het buitengebied ten zuiden van Ulicoten. Vormgeving en materiaalgebruik verdienen hierbij speciale aandacht. De planregels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ geven de kaders weer voor onder andere goot- en nokhoogte van de te herbouwen woning.

Elk bouwwerk dat omgevingsvergunningplichtig is, moet ter advisering worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze onafhankelijke commissie beoordeelt de bouwplannen op het uiterlijk van het bouwwerk en het uiterlijk van het bouwwerk in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling van de omgeving. De onafhankelijke toetsing door de Welstandscommissie waarborgt een passend ontwerp van de te herbouwen woning.

5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting

De herbouw van de woning met huisnummer 5 heeft geen gevolgen voor de woningvoorraad van gemeente Baarle-Nassau. Er behoeft geen ruimte in het woningbouwprogramma beschikbaar gesteld te worden, aangezien het aantal woningen gelijk blijft. Het initiatief leidt tot een kwaliteitsverbetering en heeft een positief effect op het woongenot voor de bewoners van zowel huisnummer 3 als 5.

5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme

Het voorliggende initiatief heeft geen gevolgen voor het aspect recreatie en toerisme.

5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur

De initiatiefnemers zijn sterk verbonden met Ulicoten en willen graag aan de Heikantsestraat blijven wonen. Het initiatief biedt tegenwicht aan de dreigende vergrijzing en mogelijke leegloop van dorpen op het platteland en heeft daarmee indirect een positief gevolg voor voorzieningen en verzorgingsstructuur.

5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten

In paragraaf 5.2 zijn onder andere de gevolgen voor agrarische aspecten geanalyseerd. Hierbij wordt verwezen naar het door Schoonderbeek en Partners Advies B.V. uitgevoerde geuronderzoek dat is opgenomen in bijlage 2. Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor het toekomstperspectief van agrarische bedrijven in de omgeving.

5.10 Gevolgen voor mobiliteit en parkeren

In de nieuwe situatie is sprake van twee burgerwoningen met bijgebouw op percelen met een oppervlakte van 944 m². Er is derhalve voldoende ruimte om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren, zowel voor eigen gebruik als voor bezoekers. Daarnaast kan het bijgebouw als garage dienst doen. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren.

Het aantal verkeersbewegingen zal in de nieuwe situatie niet toenemen. Beide woningen zullen evenals in de huidige situatie door twee gezinnen bewoond worden. De ontsluiting van huisnummer 5 op de verharde Heikantsestraat verbetert in de nieuwe situatie. Het verzoek heeft geen nadelige gevolgen voor mobiliteit en parkeren en extra verkeersmaatregelen worden niet nodig geacht.

5.11 Gevolgen voor planschade

Gemeente Baarle-Nassau zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. Hierin wordt onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Baarle-Nassau op initiatiefnemer verhaald wordt. Voor de gemeente wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

Het uitvoeren van een planschade risicoanalyse wordt op dit moment niet nodig geacht. Gezien de aard van het voorliggende initiatief zijn geen verzoeken om planschade te verwachten. Omwonenden worden niet in hun woongenot beperkt en omliggende bedrijven ondervinden geen beperking van hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het risico dat desondanks planschade wordt toegekend komt, zoals bovenstaand omschreven, geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van deze plankaart wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Een en ander is bevestigd door de initiatiefnemer die van de situatie ter plaatse goed op de hoogte is. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

5.13 Gevolgen voor privaatrechtelijke belemmeringen

Op het betreffende kadastrale perceel is geen sprake van een zakelijk recht in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Evenmin zijn beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Het voorliggende verzoek heeft geen nadelige gevolgen voor deze aspecten.

6. Motivatie van het verzoek

De heer Verbraak is samen met zijn echtgenote woonachtig aan de Heikantsestraat 3. Op hetzelfde erf staat de woning met huisnummer 5, die door de heer Verbraak ter beschikking wordt gesteld aan tijdelijke huurders die op zoek zijn naar permanente woonruimte. De huidige positionering van de woningen ten opzichte van elkaar en de huidige ontsluiting van huisnummer 5 leiden tot een ongewenste situatie.

Het voornemen van de heer Verbraak is de huidige woning met huisnummer 5 te verwijderen en deze te herbouwen aan de verharde Heikantsestraat, op het grasveld ten westen van de bestaande burgerwoning met huisnummer 3. In de nieuwe situatie zullen beide percelen conform de huidige situatie gebruikt worden voor bewoning en omliggend erf en siertuin. Om een en ander mogelijk te maken is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ opgesteld, met verbeelding en bijbehorende toelichting.

De heer Verbraak heeft het initiatief voor dit project genomen vanwege de sterke verbondenheid met zijn woonomgeving aan de Heikantsestraat. Daarnaast is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst, een verbetering van het leefklimaat en een betere ontsluiting. De motivatie van de initiatiefnemer is onderstaand beschreven.

Verbondenheid met de locatie

De heer Verbraak en zijn echtgenote zijn sinds 1999 woonachtig aan de Heikantsestraat. Zij voelen zich sterk verbonden met hun directe omgeving en de kern Ulicoten. Het is dan ook hun wens nog jarenlang op de locatie te blijven wonen. Dit is mogelijk wanneer op het ten westen van huisnummer 3 gelegen grasveld een vrijstaande levensloopbestendige woning gebouwd kan worden. De kosten die samenhangen met de sloop van de bestaande woning en de bouw van de nieuwe woning worden (deels) gedragen door de bestaande woning met huisnummer 3 te verkopen. Door mensen die zich verbonden voelen met het dorp aan Ulicoten te binden wordt een bijdrage geleverd aan het in stand houden van allerhande voorzieningen en wordt tegenwicht geboden aan de leegloop die veel plattelandskernen treft.

Ruimtelijke kwaliteitswinst

De woningen met huisnummer 3 en 5 maken onderdeel uit van een bebouwingscluster aan de Heikantsestraat. De positionering van huisnummer 5 vormt een historisch gegroeide ongewenste situatie. De woning is in 1957 op de huidige locatie gebouwd, omdat het naastgelegen perceel in bedrijfsmatig gebruik was als tuinbouwgrond. Het achtergelegen zandpad werd destijds als ontsluiting gebruikt.

In de huidige situatie is sprake van een enigszins rommelige aanblik, waarbij de woning met huisnummer 5 feitelijk gesitueerd is op het erf van huisnummer 3. Het stedenbouwkundig ensemble is niet eenduidig en mist een bij de locatie passende uitstraling. In de nieuwe situatie wordt de bebouwing van alle aanwezige burgerwoningen op de straatzijde georiënteerd. De woningen staan op ruime afstand van elkaar en worden gescheiden door tussenliggend groen. Er ontstaat een rustiger straatbeeld, dat past bij lintbebouwing in het buitengebied.

De woning met huisnummer 5 is gedateerd en heeft geen bijzondere architectonische kwaliteiten. Door in plaats van renovatie op de huidige locatie te kiezen voor herbouw aan de verharde Heikantsestraat, ontstaat de mogelijkheid een woning te bouwen die een bijdrage

levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De onafhankelijke toetsing door de Welstandscommissie waarborgt een passend ontwerp van de te herbouwen woning.

Verbetering woon- en leefklimaat

In de huidige situatie beperkt de positionering van huisnummer 5 de privacy voor de bewoners van Heikantsestraat 1a, 3 en 5. De woningen met huisnummer 3 en 5 staan feitelijk op hetzelfde erf en worden via dezelfde oprit ontsloten op de openbare weg. De woningen staan op korte afstand van elkaar en het bijgebouw. Het uitzicht van de bewoners van huisnummer 1a wordt in de huidige situatie veelal beperkt door geparkeerde auto's van de bewoners van huisnummer 5.

In de nieuwe situatie worden de erven van huisnummers 3 en 5 ruimtelijk van elkaar gescheiden. Er is niet langer sprake van inbreuk op elkaars privacy en belemmering van het vrij uitzicht voor de huisnummers 1a en 3. Het woongenot voor de bewoners van Heikantsestraat 1a, 3 en 5 neemt daardoor toe.

Verbetering ontsluiting

De woning met huisnummer 5 wordt momenteel ontsloten via het zandpad ten zuiden van de woning, dat een groot gedeelte van het jaar niet begaanbaar is voor personenauto's. In de praktijk maken de bewoners van huisnummer 5 gebruik van de oprit bij huisnummer 3. Bij het verplaatsen van de woning met huisnummer 5 wordt aan de verharde Heikantsestraat een eigen oprit gecreëerd. Naast een verhoging van het gebruiksgemak, wordt de woning beter vindbaar voor bezoekers en wordt de bereikbaarheid voor bijvoorbeeld hulpdiensten sterk verbeterd.

De achterliggende redenen voor het verzoek van de heer Verbraak zijn bovenstaand weergegeven. Het herbouwen van de burgerwoning met huisnummer 5 aan de verharde Heikantsestraat, in combinatie met sloop van de bestaande woning, is voor de heer Verbraak van wezenlijk belang. Uit de voorliggende toelichting blijkt dat het initiatief past binnen het huidige overheidsbeleid. Ook de analyse van planologisch relevante aspecten levert geen belemmeringen op. Het is derhalve aanvaardbaar het initiatief in uitvoering te nemen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Gemeente Baarle-Nassau zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten ten behoeve van de diverse kosten. Hierin wordt onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Baarle-Nassau op de initiatiefnemer verhaald kan worden.

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemers gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemers gedragen. De ontwikkeling is uitgebreid besproken met adviseurs en vanuit financieel-economisch oogpunt verantwoord.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van inspraak heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. De omwonenden hebben de initiatiefnemer laten weten dat zij akkoord gaan met de uitvoering van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan is door gemeente Baarle-Nassau gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen inbrengen. De ingebrachte zienswijze heeft geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan, die een goede landschappelijke inpassing waarborgt. Dit draagt bij aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

7.3 Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5' is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouwmogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.

8. Overleg met andere overheden

De initiatiefnemer en zijn adviseur Van Dun Advies B.V. hebben overleg gevoerd met gemeente Baarle-Nassau over de mogelijkheid huisnummer 5 te herbouwen aan de verharde Heikantsestraat. Tijdens dit overleg is aangegeven dat gemeente Baarle-Nassau in principe medewerking wil verlenen aan het voorliggende verzoek. De initiatiefnemer is uitgenodigd tot het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Het voorliggende verzoek voldoet aan de voorwaarden die voortvloeien uit het provinciale beleid. Nader overleg met provincie Noord-Brabant over het voorliggende verzoek is op dit moment niet noodzakelijk.

Op basis van de waterparagraaf die is opgenomen in deze toelichting kan het waterschap de gevolgen voor het aspect water toetsen. Nader overleg met het waterschap is op dit moment niet noodzakelijk. De bevindingen van het waterschap kunnen als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd.

In het kader van het vooroverleg is de regioarcheoloog eveneens om advies gevraagd. De bevindingen van de regioarcheoloog zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

9. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op basis van de ingediende zienswijze zijn enkele wijzigingen in het plan doorgevoerd. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'agrarisch' is vervangen door de bestemming 'groen'. Daarnaast is de toelichting aangevuld met een beplantingsplan, zodat een goede landschappelijke inpassing van het initiatief gewaarborgd is.

De direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium op de hoogte gebracht en hebben aangegeven akkoord te zijn met de voorgenomen ontwikkeling.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode hebben belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State. Ook tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

10. Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling.

10.1 Planvorm

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsplan. In een dergelijk bestemmingsplan ligt het accent vooral op het vastleggen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2008.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 10.2 wordt de inhoud toegelicht.

10.2 Toelichting op de bestemmingen

Inleidende regels

In het artikel ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In het artikel ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

De planregels in dit hoofdstuk kennen een vaste indeling:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- wijzigingsbevoegdheden.

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij op de plankaart voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. De specifieke gebruiksregels omvatten een omschrijving van het

verboden gebruik en ontheffingsmogelijkheden die flexibiliteit in het plan brengen. Onder wijzigingsbevoegdheden staan regels waarlangs de bestemming van een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ is sprake van de bestemmingen ‘Groen’ (G) en ‘Wonen’ (W) en de dubbelbestemming ‘Waarde-archeologie’ (WR-A). Hieronder volgt een korte beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 3: Groen. Het gedeelte van het plangebied dat niet voor wonen bestemd is heeft de bestemming ‘groen’. Het betreft twee stroken, gelegen tussen de beide bestemmingsvlakken ‘wonen’ en naast het bestemmingsvlak ‘wonen’ van huisnummer 3. Het plaatsen van gebouwen wordt uitgesloten.

Artikel 4: Wonen. Het plangebied is met uitzondering van de hiervoor omschreven stroken volledig bestemd voor ‘wonen’. Het betreft twee bestemmingsvlakken. Bij het bouwen moet voldaan worden aan de opgenomen regels. Onder voorwaarden kan hiervan afgeweken worden. Het gebruik dient te geschieden conform de bestemming. Onder voorwaarden is het uitoefenen van een huis gebonden bedrijf/beroep mogelijk. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor een bed and breakfast of het realiseren van afhankelijke woonruimte. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningsplitsing en het omzetten van de bestemming ‘wonen’ naar een ‘agrarisch bedrijf’.

Artikel 5: Waarde-archeologie. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, heeft het volledige plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-archeologie’.

Algemene regels

Met de ‘anti-dubbeltelbepaling’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een melding op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een melding mag worden meegenomen.

De ‘algemene bouwregels’ beschrijven de regels inzake afstanden en maatvoering.

De ‘algemene gebruiksregels’ verbieden het gebruik dat strijdig is met de bestemming.

Het artikel met de ‘algemene afwijkingsregels’ beschrijft de mogelijkheid dat in bepaalde gevallen bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de regels in dit plan.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsrecht’ geeft de regels voor aanwezige bouwwerken en bestaand gebruik, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

11. Slot

Door middel van de voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ is weergegeven dat het aanvaardbaar is om het bestemmingsplan zodanig te herzien, dat de woning met huisnummer vijf herbouwd kan worden aan de verharde Heikantsestraat. Er ontstaan in de nieuwe situatie twee bestemmingsvlakken ‘wonen’ met gelijke omvang. De totale oppervlakte van de bestemmingsvlakken is gelijk aan die in de huidige situatie.

Het verzoek past binnen het huidige overheidsbeleid en de analyse van planologisch relevante aspecten levert geen belemmeringen op. Wij verzoeken de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ vast te stellen.

De inhoud van deze toelichting bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008, partiële herziening Heikantsestraat 5’ voldoet aan de eisen die gemeente Baarle-Nassau stelt. Voor aanvullende gegevens of een nadere uitleg kunt u te allen tijde contact opnemen met Mureau Advies.

Wagenberg, 6 december 2012

Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponeerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Heikantsestraat 5 te Ulicoten

Bijlage 2 Geuronderzoek Heikantsestraat 5 in Ulicoten