

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

'Twee woningen Maaijkant en Den Dries', Ulicoten

datum: 28 februari 2014

projectnummer: 02144.065

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

'Twee woningen Maaijkant en Den Dries', Ulicoten

Inhoud

- a. toelichting
- b. bestemmingsplanregels
- c. verbeelding
 - id-nr : NL.IMRO.0744.BSPMaaijkantDries-d002
 - d.d. : 28-02-2014

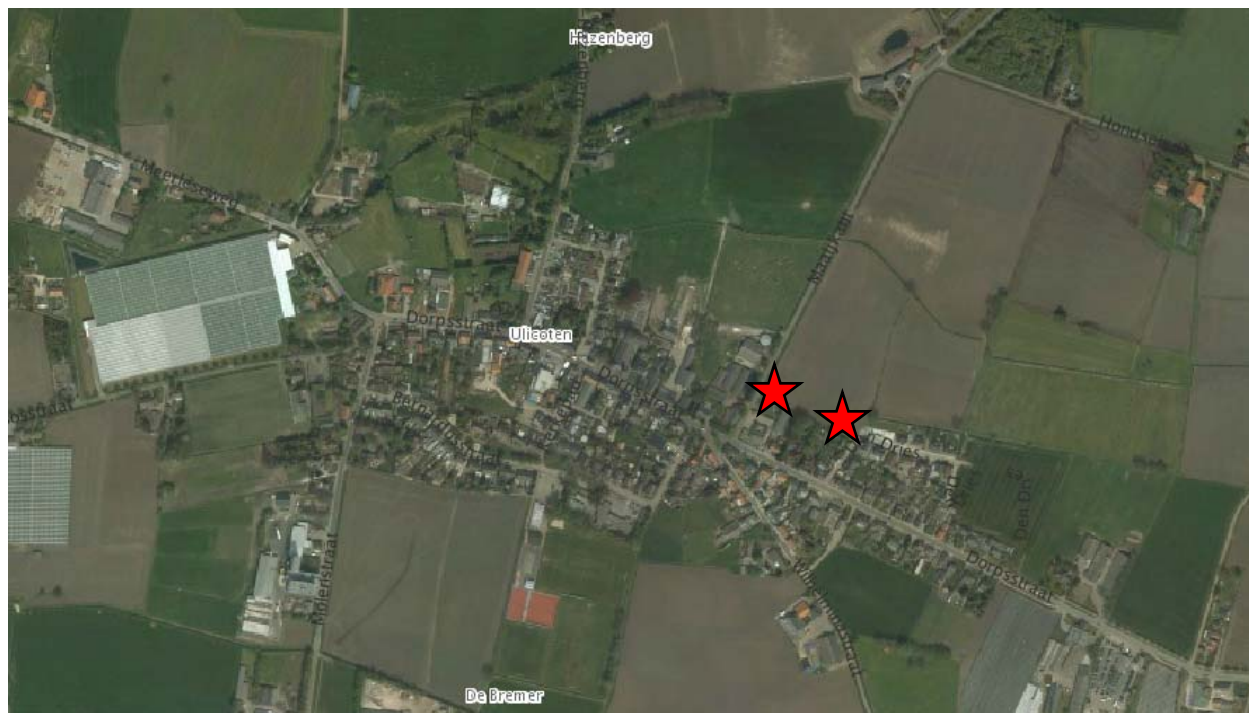
referentie : 02144.065

status : vastgesteld

Toelichting |

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Afbakening deellocaties	5
2.2	Algemeen	5
2.3	De deellocaties en huidig gebruik	5
2.4	Beschrijving ontwikkelingen	7
3	VIGEREND BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciale en regionale beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Ladder van duurzame verstedelijking	19
4.3	Besluit milieueffectrapportage	20
4.4	Wegverkeerslawaaï	22
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Waterhuishouding	26
4.7	Bedrijven en milieuzonering	30
4.8	Geurhinder	31
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	Flora en fauna	33
4.11	Cultuurhistorie	35
4.12	Archeologie	37
4.13	Bodem	39
4.14	Kabels en leidingen	41
5	JURIDISCHE ASPECTEN	43
5.1	Algemene opzet	43
5.2	Toelichting op de verbeelding	43
5.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	43
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Exploitatie	47
6.3	Economische uitvoerbaarheid	47
7	OVERLEG EN INSPRAAK	49
7.1	Vooroverleg	49
7.2	Tervisielegging	49



Ligging van de deellocaties in Ulicoten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Baarle-Nassau is bereid om mee te werken aan de realisatie van een tweetal woningen aan de dorpsrand van Ulicoten. De betreffende bouwlocaties zijn gelegen aan de Maaijkant (deellocatie 1) en Den Dries (deellocatie 2).

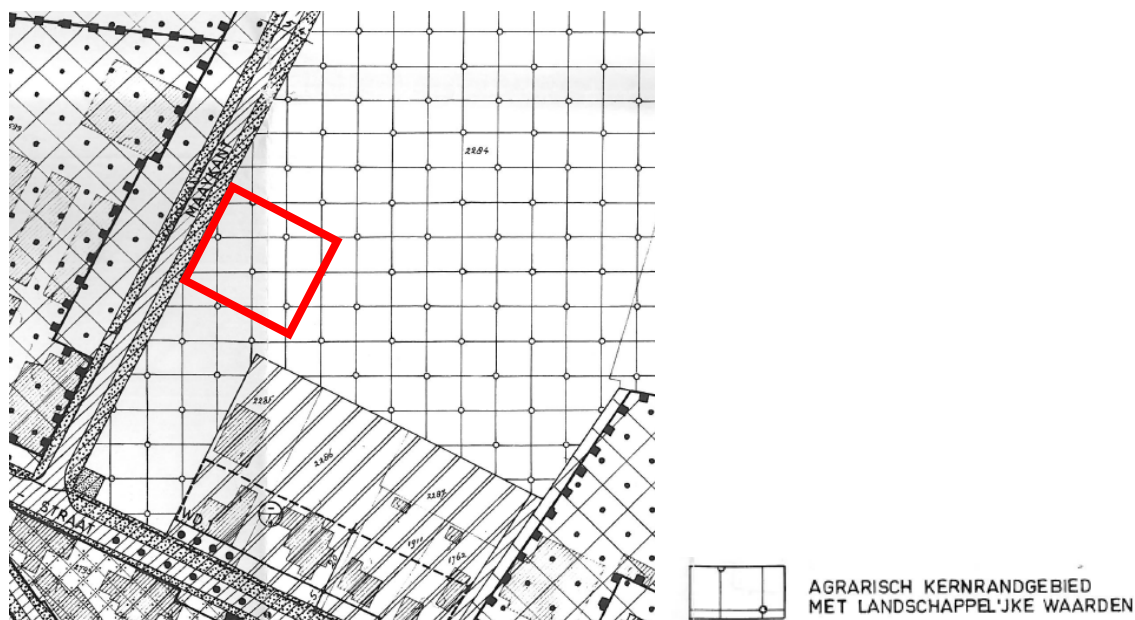
Noemenswaardig is dat in het kader van de ontwikkeling van de woning aan de Maaijkant, bestaande agrarische bedrijfsbebouwing aan de Dorpsstraat 34 gesaneerd wordt. De gemeente Baarle-Nassau is al geruime tijd bezig met het mogelijk maken van de betreffende ontwikkeling op deellocatie 1. In 2011 is de bouwmogelijkheid voor de woning in het bestemmingsplan "Buitengebied", vernietigd.

De nieuw te bouwen woningen zijn derhalve niet direct binnen de vigerende bestemmingsplannen toegestaan en derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te voorzien in een juridische regeling welke de realisatie van de woningen wel mogelijk maakt.

Onderhavig plan betreft het benodigde bestemmingsplan.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Daar waar het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2008 door de Raad van State vernietigd is voor deellocatie 1 is het bestemmingsplan "Kom Ulicoten" uit 1980 vigerend. Ter plaatse zijn in het bestemmingsplan geen directe bouwmogelijkheden opgenomen waardoor de bouw van de beoogde woning niet toegestaan is.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kom Ulicoten", gemeente Baarle-Nassau

Deellocatie 2 is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Dorpen" (2012) en heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd 2'. Ter plaatse is geen sprake van een bouwvlak waardoor het bouwen van een woning niet is toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Dorpen" 2012

2 Planbeschrijving

2.1 Afbakening deellocaties

Zoals reeds aangegeven zijn de deellocaties gelegen aan respectievelijk de Maaijkant en Den Dries. De locaties staan kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie G, nummer 259 (deellocatie 1) en sectie G, nummer 2987 (deellocatie 2).

2.2 Algemeen

Ulicoten is een klein dorp gelegen op ongeveer 3 tot 4 km ten westen van Baarle-Nassau. Het dorp is gelegen in een beekdallandschap en is omringd door agrarische gronden. Het dorp heeft dan ook een sterk agrarisch karakter. Direct zuidelijk van de kern loopt een klein stroompje. De steilranden die het beekje begeleiden zijn goed zichtbaar in het landschap. De bodem waarop het dorp gelegen is bestaat uit oude cultuurgronden in de vorm van een plaggenbodem. Met name aan de randen en in het buitengebied van het dorp zijn diversen agrarische bedrijven te vinden.

De Dorpsstraat waar de projectlocaties nabij gelegen zijn, kan gezien worden als de belangrijkste straat van Ulicoten. Deze oost-west georiënteerde straat vormt samen met de Molenstraat en de Maaijkant de belangrijkste doorgaande route. Deze straat is vanuit de historie de belangrijkste verbindingsweg naar onder andere Baarle-Nassau. Langs deze weg is in de loop der jaren lintbebouwing ontstaan.

Nog steeds is een gevarieerd bebouwingsbeeld aanwezig langs de Dorpsstraat. Aan de Dorpsstraat zijn dan ook de belangrijkste voorzieningen en openbare gebouwen te vinden. Voorbeelden hiervan zijn de kerk, het voormalig bankgebouw wat nu de functie van restaurant heeft en het dorpshuis.

De bebouwing in de directe omgeving van de projectlocaties bestaat voornamelijk uit woonbebouwing. Aan de Dorpsstraat 32 is een aannemersbedrijf gevestigd met een werkplaats. Deze locatie is in eigendom van de initiatiefnemer van deellocatie 2. Ten westen van de projectlocaties (Dorpsstraat 38) is een agrarisch bedrijf gevestigd. Ten oosten van de projectlocaties is een restaurant gevestigd in een voormalig bankgebouw. (Dorpsstraat 32A). In de omgeving van de deellocaties de bebouwing veelal opgebouwd uit 1 bouwlaag met kap.

2.3 De deellocaties en huidig gebruik

Deellocatie 1

De deellocatie aan de Maaijkant betreft onbebouwde agrarische gronden welke voor een deel in gebruik is geweest als maïsakker. Ter plaatse is geen sprake bijzondere begroeiingen of bouwwerken.

Direct ten zuiden van de deellocatie is een woonperceel gelegen. Het nieuw te realiseren woonperceel in het kader van onderhavig plan zal hier direct op aansluiten. De deellocatie heeft een oppervlakte van circa 1.080 m².



Foto's van deellocatie 1



Foto's van deellocatie 2

Deellocatie 2

De locatie aan Den Dries betreft een locatie welke momenteel in gebruik is als moestuin en kippenren. Op de locatie zijn kleine opslaghekken en een kippenhok aanwezig. Voor zover bekend is de locatie verder altijd onbebouwd en onverhard geweest. Direct ten zuiden van de deellocatie zijn twee woonpercelen gelegen.

De deellocatie heeft een oppervlakte van circa 680 m².

2.4 Beschrijving ontwikkelingen

Zoals reeds aangegeven in het eerste hoofdstuk omvatten de ontwikkelingen op de deellocaties de realisatie van een tweetal vrijstaande woningen.

In deze paragraaf wordt een aantal voorwaarden en richtlijnen gesteld waaraan de te realiseren woningen moeten voldoen.

Situering

Om samenhang in het ruimtelijke beeld te creëren is het van belang dat de nieuwbouw gericht is op de doorgaande weg. Op deze manier wordt de weg op een goede manier begeleid en wordt recht gedaan aan de historische opbouw van de Dorpsstraat en omgeving.

De woningen kunnen vormgegeven worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor deellocatie 1 is bij het bepalen van het bouwvlak rekening gehouden met het nabij gelegen Timmermansbedrijf aan de Dorpsstraat 32 (zie ook paragraaf 4.7).

De betreffende percelen dienen voorzien te zijn van een passende landschappelijke inpassing waarbij middels diverse groenvoorzieningen het perceel verder aangekleed en ingepast wordt.

Vormgeving en maatvoering

De woningen dienen qua massa en vormgeving te passen in de naaste omgeving. Een landelijke uitstraling is derhalve gewenst.

De maximale bouwhoogte bedraagt één tot twee bouwlagen met kap, waarmee de aanwezige karakteristiek voortgezet wordt. Tevens wordt hiermee een meer landelijke uitstraling nagestreefd. Dit kan versterkt worden door de toepassing van metselwerk in aardetinten en een kap met pannen of riet als dakbedekking.

Het individuele karakter kan worden gerealiseerd door nuances in kleur- en materiaalgebruik en geveldetailering, maar ook kleinschalige variaties in het hoofdvolume. Op deze manier kan de nieuwe woning op een logische manier aansluiten op de bebouwing in de omgeving en wordt de beeldkwaliteit verbeterd.

De goothoogte van een woning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Het hoofdgebouw dient aan zijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden.

Sanering bedrijfsbebouwing Dorpsstraat 34

In het kader van de bouw van de woning op deellocatie 1 wordt aan de overzijde van de Maaijkant de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd. In totaal gaat het hier om circa 1.325 m² aan bebouwing dat gesaneerd gaat worden. Ook de silo zal verdwijnen. De overige twee agrarische gebouwen op het perceel zullen gebruikt worden als berging.



Situering te slopen agrarische bebouwing



Foto's te slopen agrarische bebouwing

3 Vigerend beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, welke is vastgesteld op 14 maart 2012, is de opvolger van de Nota Ruimte. In de nieuwe structuurvisie, welke diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt beschreven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

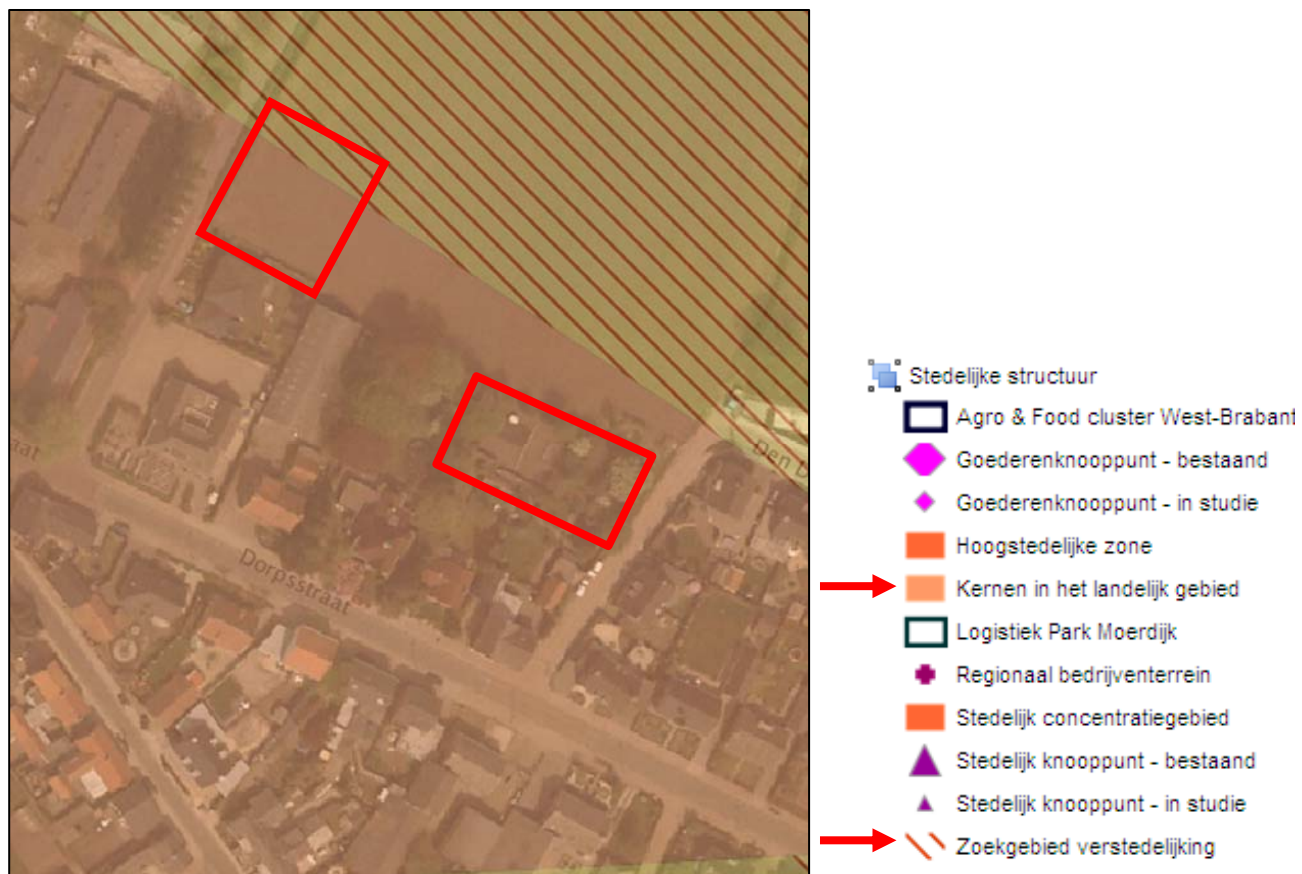
1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving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

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Het onderhavige bestemmingsplan kent geen gebieden of ontwikkelingen die relevant zijn met betrekking tot één van de bovengenoemde onderwerpen.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.



Uitsnede structurenkaart, SVRO

3.2 Provinciale en regionale beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Deellocatie 1 is grotendeels gelegen binnen 'Kernen landelijk gebied'. Deellocatie 2 is in het geheel gelegen in dit gebiedstype. Hier ligt het accent in het ruimtelijk beleid op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Ulicoten onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. De omzetting van de bestaande tuin naar een woonperceel zoals bij deellocatie 2 plaats vindt, past binnen de hierboven omschreven beleidsvisie, er is hierbij geen sprake van een extra ruimtebeslag.

Met de ontwikkeling van deellocatie 1 de lintbebouwing aan de Maaijkant verder doorgezet. De gemeente Baarle-Nassau onderstreept hierbij dat het niet de bedoeling is om dit lint ter plaatse

nog verder door te trekken. De ontwikkeling van deellocatie 1 wordt dan ook gezien als een afronding van de dorpskern.

Een klein deel van deellocatie 1 is gelegen binnen het gemengde landelijk gebied met deels de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Dit betreft de gebieden waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Onderhavig plan betreft ter plaatse van deellocatie 1 de herontwikkeling van agrarische gronden naar een woonfunctie. De betreffende gronden zijn deels aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, waar het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling', Vr 2012

3.2.2 Verordening ruimte 2012 (Vr 2012)

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde en op 1 juni 2012 in werking getreden Verordening ruimte 2012 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, de regionale uitwerkingsplannen en de vigerende Structuurvisie RO.

Artikel 2.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

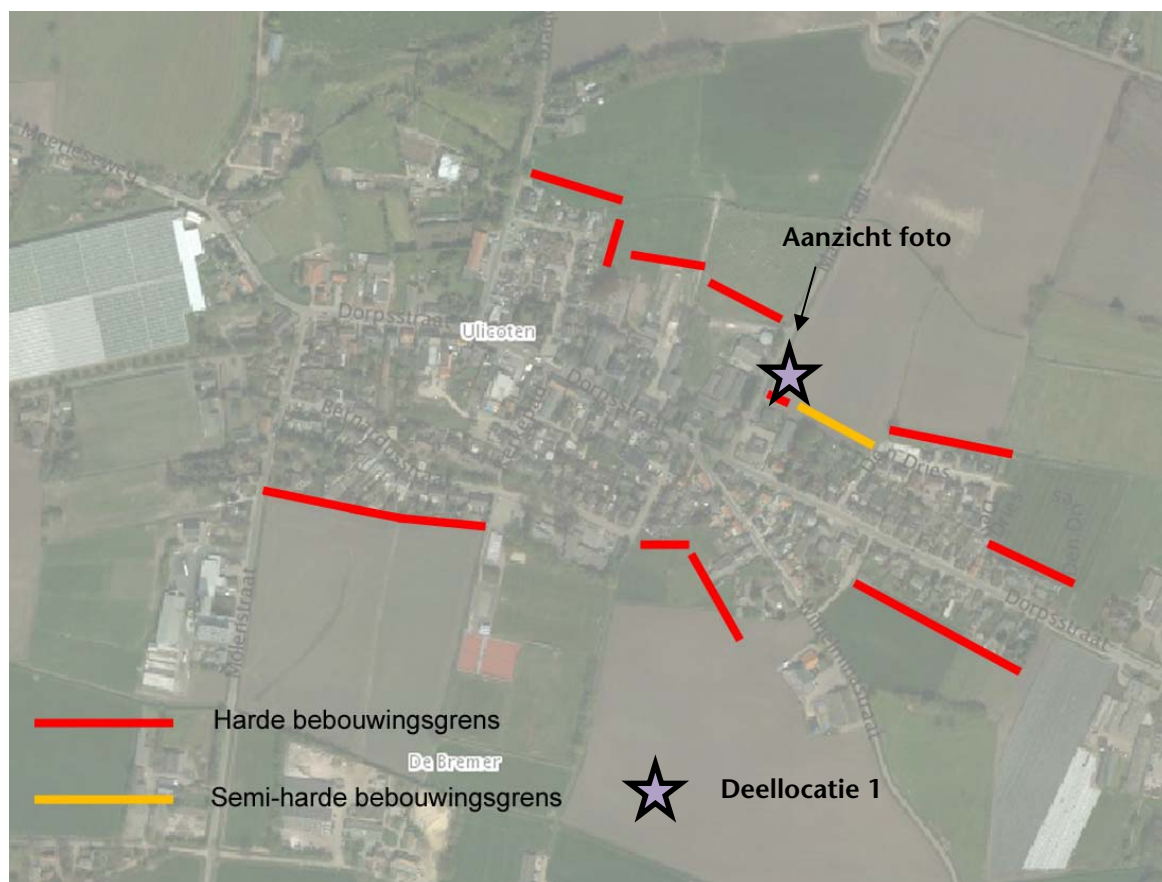
Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In onderhavig geval is dit enkel voor de te realiseren woning op deellocatie 1 relevant aangezien deze locatie buiten het stedelijk gebied gelegen is. Deellocatie 2 is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en vraagt dan ook niet om specifieke aandacht voor landschappelijke inpassing.

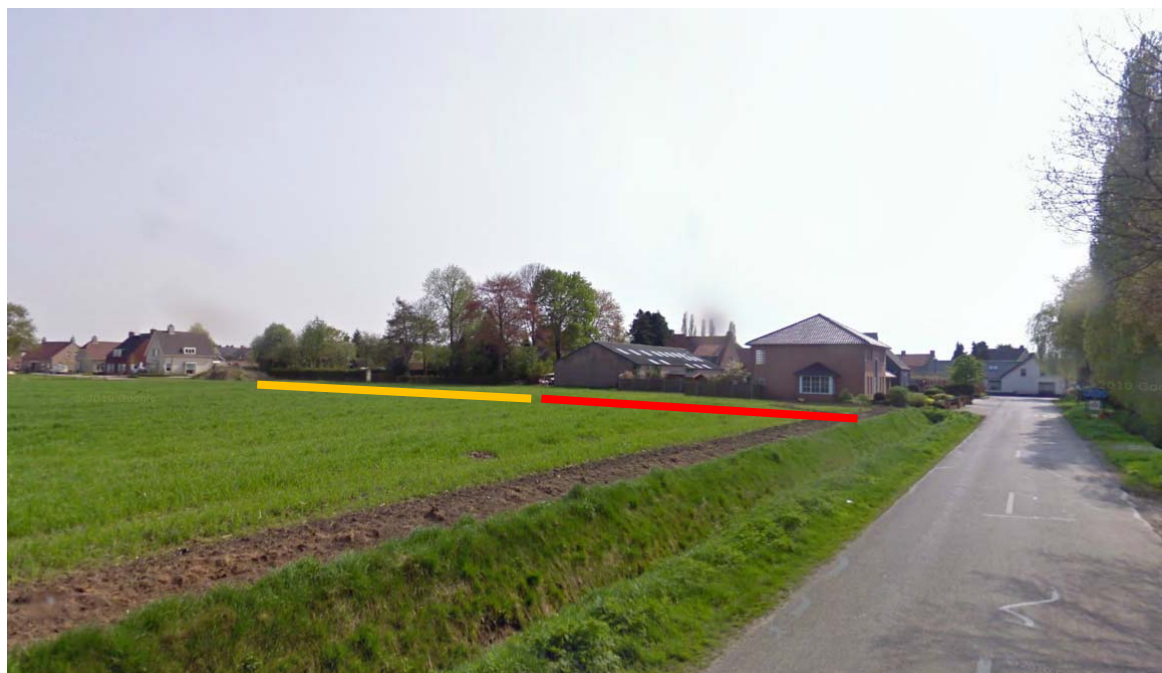
Beoordeling

De dorpsranden dorp Ulicoten kenmerkt zich door veel harde bebouwingsgrenzen waarbij de bebouwing direct aangrenzend gelegen is aan het (open)buitengebied zonder dat deze zijn afgeschermd door bijvoorbeeld groenvoorzieningen. De hierop volgende afbeeldingen illustreren dit.

De huidige dorpsrand ter plaatse van deellocatie 1 is hier een goed voorbeeld van. Wel komt er op enkele plaatsen ook lage groenvoorzieningen voor, die welliswaar een afscheiding vormen tussen de perceelsgrenzen, maar wel een doorkijk geven naar het achterliggende open landschap (semi-harde bebouwingsgrens). In onderhavig geval is een goede landschappelijke inpassing dan ook niet direct het volledig afschermen van de woning met groenvoorzieningen. Door qua architectuur te kiezen voor een landelijke (boerderij) uitstraling wordt bij het toenaderen van de dorpskern een beeld gecreëerd dat veel voorkomt rondom de dorpsranden van Ulicoten, namelijk (woon)bebouwing welke rechtstreeks gelegen is aan het open agrarische landschap. Aan de noordzijde van deellocatie 1 is een bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden enkel bestemd voor groenvoorzieningen. Middels een lage groenvoorzieningen zullen de perceelsgrenzen afgescheiden worden van het aangrenzende buitengebied, op deze wijze wordt het bestaande beeld doorgezet.



Harde en semi harde bebouwingsgrenzen van Ulicoten



Huidige bebouwingsgrens nabij deellocatie 1

Conclusie

In het kader van onderhavig plan wordt voldoende aandacht besteed aan het aspect landschappelijke inpassing.

Artikel 2.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap*Toetsingskader*

In artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 wordt aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de provincie wil dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken (rood-met-groen-koppeling). Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Bij gebruikmaking van art. 3.1 lid 4 van Verordening ruimte 2012 is bepaald dat, ondanks de toekomstige ligging in zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied, in het kader van het verzoek tot herbegrenzing voldaan moet worden aan het bepaalde in art. 2.2 van de Verordening ruimte.

De toelichting bij een ruimtelijk plan dient derhalve een verantwoording te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 2.2 van de Verordening ruimte, de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling" door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek 'maatwerk met menselijke expertise', de methodiek 'verrekening in euro's' en de methodiek 'verevening met oppervlaktes'. Het aanhouden van deze handreiking is niet verplicht maar wordt door de gemeente Baarle-Nassau wel als leidraad gehanteerd. (Momenteel wordt er gewerkt aan een verdere uitwerking van de provinciale handreiking op regionaal niveau)

Beoordeling

Net zoals bij landschappelijke inpassing geldt het aspect kwaliteitsverbetering enkel voor deellocatie 1 aangezien deellocatie 2 gelegen is binnen het stedelijk gebied.

Met de realisatie van de woning op deellocatie 1 wordt onbebouwde agrarische grond omgezet naar bouwgrond ten behoeve van wonen. Op basis van de handreiking van de provincie dient 20% van de waardevermeerdering die hier mee bereikt wordt, als basisinspanning gecompenseerd moeten worden.

In het kader van de ontwikkeling van de woning op deellocatie 1 wordt circa 1.325 m² een agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd aan de Dorpsstraat 34 (welke ook in eigendom is van de initiatiefnemer van deellocatie 1). Het betreft hier bedrijfsbebouwing van een voormalige varkenshouderij waarvan de milieurechten inmiddels ingeleverd zijn. In het kader van het

bestemmingsplan “Dorpen” is bouwblok ter plaatse aan de Dorpsstraat 34 reeds verkleind, hierdoor is nieuwe bebouwing niet meer toegestaan is dus ook gegarandeerd dat na de sanering van de bedrijfsbebouwing er geen nieuwe bebouwing terug komt.

Gesteld kan worden dat de kosten van de sanering van de bedrijfsbebouwing en de waardevermindering van de gronden ter plaatse van de Dorpsstraat 34 (met de verwijdering van het bouwblok worden de gronden ter plaatse minder waard), de noodzakelijk bijdrage aan kwaliteitsverbetering ruimschoots compenseert.

Noemenswaardig is dat de provincie in het kader van de, voor de woning aan de Maaijkant, eerder doorlopen vrijstellingsprocedure (artikel 19.1 WRO) reeds een verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven en dat er geen reactieve aanwijzing is gegeven op het bestemmingsplan “Buitengebied” uit 2008, waar eveneens een bouwmogelijkheid is opgenomen voor de betreffende woning. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de provincie reeds heeft ingestemd met de ontwikkeling van de betreffende woning.

Conclusie

In het kader van onderhavig plan wordt voldoende aandacht besteed aan het aspect kwaliteitsverbetering.

Artikel 3.1, 3.2 en 3.3: Stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Enkel een deel van het totale plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (deellocatie 2). De ontwikkeling van de betreffende vrije kavel ter plaatse is derhalve passend binnen de Vr 2012.

Tevens is deellocatie 1 gelegen in zoekgebied verstedelijking - kernen in landelijk gebied (zoekgebied stedelijke ontwikkeling). Binnen deze zoekgebieden zijn stedelijke ontwikkelingen mogelijk op basis van de onderstaande voorwaarden:

- Uit de verantwoording blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.
- Een bestemmingsplan strekt ertoe dat:
 - o de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
 - o bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede

begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Beoordeling en conclusie

Het betreffende initiatief ter plaatse van deellocatie 1 is reeds jaren bij de provincie en de gemeente Baarle-Nassau bekend. In het kader van deze ontwikkeling zijn de bestaande milieurechten van het bedrijf aan de Dorpsstraat 34 reeds ingeleverd. Tot een daadwerkelijk bouw van de woning is het echter nog niet gekomen. De kwaliteitsverbetering die bereikt wordt met het opheffen van een varkenshouderij in de dorpskern van Ulicoten en het verdwijnen van de daarbij behorende bebouwing acht de gemeente van dusdanig algemeen maatschappelijk belang dat de bouw van de woning aan de dorpsrand ter compensatie verantwoord wordt geacht. Zoals reeds in de toetsing aan het SVRO is aangegeven betreft het hier de afronding van de dorpsrand, er is vanuit de gemeente dan ook geen intentie om nog medewerking te verlenen aan het verder voortzetten van de bebouwingsstructuur.

Artikel 3.5: Regels voor nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Beoordeling

In paragraaf 3.3.1 wordt de nodige aandacht besteed aan de relatie van het bouwprogramma ten opzichte van het woningvraagstuk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2007 – 2016 en Quicksan woningmarkt

In 2007 is de Woonvisie voor de gemeente Baarle-Nassau opgesteld. 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 koerst op een verdere 'aaneensmeding' van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog en de daarin gelegen woongebied. Dit kan door herinrichting van vrijkomende en open gebieden e/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. Hierbij worden de juiste woningen op het juiste moment op de juiste plek gebouwd en is de woningbouw gericht op de doelgroepen die van belang zijn in het kader van het in stand houden van voorzieningen en sociale verbanden.

De gemeente hecht er belang aan dat er in de wijken en dorpen sprake is van een evenwichtige opbouw van zowel de bevolking als de kwaliteit van de woningen. Alle doelgroepen komen aan bod door een bouwprogramma te realiseren waarin op een evenwichtige manier aandacht wordt besteed aan zowel de huur- als de koopsector. In het kader van de leefbaarheid geeft de gemeente eerste prioriteit aan het bouwen voor senioren en als tweede voor starters. Het beleid is er op gericht om passende woningen voor doelgroepen aan te kunnen bieden (o.a. in de vorm van levensloopbestendige woningen)_en het creëren van doorstroming in de woningmarkt.

De vitaliteit van de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten moet ook voor de toekomst gewaarborgd blijven. Door voldoende bouwmogelijkheden in de kernen te waarborgen wordt het voor de doelgroepen ook mogelijk gemaakt om in de eigen kern te blijven wonen. Het vasthouden van de regierol als gemeente over de woningbouwprogrammering heeft daarin een stimulerende rol.

Om te beoordelen of de woonvisie uit 2007 nog voldoende actueel was heeft de gemeente Baarle-Nassau in 2010, samen met de gemeente Alphen-Chaam, een Quicksan woningmarkt uitgevoerd. Onderdeel daarvan was ook weer een woonbehoefteonderzoek. Gebleken is dat de hoofdlijn van de woonvisie kan blijven staan, maar dat in het woonprogramma enkele accenten verlegd kunnen worden. Belangrijke doelgroepen blijven starters en senioren, maar ook middeldure koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap zijn belangrijk. Het doel is om bij woningbouwprojecten zo veel als mogelijk aan te sluiten bij deze beleidsstukken, zodat we steeds dichterbij een optimale woningvoorraad komen.

Beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven

Binnen de gemeente Baarle-Nassau is er een blijvende stroom aan kleinschalige bouwinitiatieven van één of enkele woning(en) in de bebouwde kommen van Ulicoten en Baarle-Nassau. Het college van burgemeester en wethouders heeft in september 2011 besloten voor deze kleinschalige bouwinitiatieven aantallen woningen in het woningbouwprogramma vrij te maken. Het 'beleidskader kleinschalige bouwinitiatieven' moet de gemeente in staat stellen om in de periode tot met 2014 maximaal vijf woningen per jaar te bouwen naast het reguliere woningbouwprogramma.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van twee vrijstaande mogelijk aan de dorpsranden van Ulicoten, gesteld kan worden dat deze twee woningen passend zijn binnen het bovengenoemde beleid voor kleinschalige bouwinitiatieven.

4 Planologisch relevante aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- 'ladder van duurzame verstedelijking'
- milieuhinder (bedrijven en milieuzonering, geurhinder);
- geluidshinder (wegverkeerslawaaï);
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- bodemverontreiniging;
- waterhuishoudkundige aspecten;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- kabels en leidingen;

4.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;

2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het bieden van juridisch-planologische kaders voor de bouw van twee woningen. De nieuw te realiseren woning op deellocatie 2 is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse is sprake van een inbreidingslocatie waarbij een bestaande tuin omgezet wordt naar een woonperceel. De andere woning is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van twee woningen passend is binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Baarle-Nassau zoals verwoord in paragraaf 3.3.1.

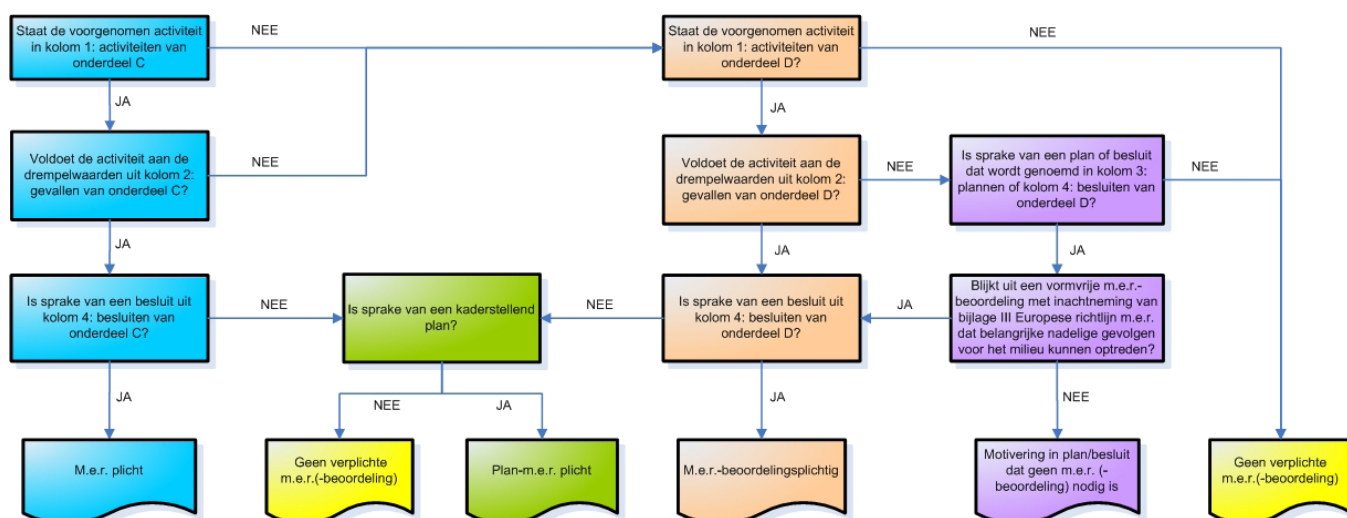
Conclusie

Onderhavig plan past binnen de beleiduitgangspunten van de 'ladder duurzame verstedelijking' uit het Barro.

4.3 Besluit milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar gebied (lijst A) ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij relatief kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij relatief kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.



Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt (lijst A) en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Hiervoor wordt het voorgaande schema gehanteerd.

Stap 1: Staat de voorgenoemde activiteit in kolom 1: activiteiten van onderdeel C?

De activiteiten die plaats gaan vinden in de nieuwe ontwikkeling, worden niet genoemd in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Stap 2: Staat de voorgenoemde activiteit in kolom 1: activiteiten van onderdeel D?

In het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat geen van de deellocaties nabij de EHS gelegen is. Verder zijn de deellocaties niet gelegen in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

De deellocaties behoren ook niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoren de deellocaties niet tot een gebied waarbinnen

een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Toetsingkader

Ingevolge artikel 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Beoordeling

In het kader van de ontwikkeling van beide woningen is door ingenieursburo Ulehake een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in beide gevallen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de complete onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages (referentienummer 12717-1 en 12717-2).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt met een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (nota Rnvgs). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

In 2006 is de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) uitgebracht waarin een beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen is gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruijmt voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.



Veiligheidsafstanden

☒ Risicocontour 10-6/ir

☒ Maastrichtse kernenergie

☒ Veiligheidsafstand vuurwerk

☒ Professioneel vuurwerk

☒ Consumentenvuurwerk

☒ Zone 1 vliegveld

☒ Zone defensie

☐ Zone A

☐ Zone B

☐ Zone C

Ongevallen gevaarlijke stoffen

Inrichtingen

☒ LPG

☒ Opslag

☒ Ammoniak

☒ Emplacement

☒ Vervoer

☒ Vuurwerk

☒ Nucleair

☒ Ontplofbare stoffen

☒ Defensie

☒ Overig

☒ BRZO

Transport

☒ Weg

☒ Spoorweg

☒ Waterweg

☒ Buisleiding

Uitsnede risicoatlas

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

De wetgeving omtrent vervoer van gevaarlijke stoffen is sterk in ontwikkeling. Momenteel dient er bij toetsing, aansluiting te worden gezocht bij de cRvgs. Om een toekomst vast transportnetwerk te realiseren waarin ruimtelijke ontwikkeling en transport van gevaarlijke stoffen goed op elkaar zijn afgestemd is het Basisnet in ontwikkeling. In het Basisnet wordt voor de modaliteiten spoor, weg en water nieuwe kaders gesteld aan de manier waarop er omgegaan moet worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gegevens bestaan uit tabellen en kaarten waarop een vastgestelde stroom van gevaarlijke goederen mogen worden getransporteerd.

Voor de modaliteiten weg en water zijn de gegevens reeds vastgesteld en gekoppeld aan de cRvgs waarmee het een juridische status heeft verworven. Het Basisnet spoor is inmiddels vastgesteld echter niet opgenomen en de cRvgs ontbeert daarmee een wettelijk toetsingskader. Omdat het wettelijk niet getoetst kan worden kunnen de tabellen niet worden gehanteerd in berekeningen en is vooruitlopen op toekomstige wetgeving niet mogelijk.

De nieuwe wetgeving, die momenteel als concept klaar is, maar nog niet definitief is, zal de circulaire gaan vervangen. In dit besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev) worden de tabellen uit het Basisnet (weg spoor en water) als bijlagen opgenomen. Hiermee wordt voorzien in een nieuw toetsingskader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg het water en het spoor.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. Ook is het plangebied niet gelegen nabij buisleidingen. Tot slot is het plangebied niet gelegen nabij een luchthavens waarvandaan een verstoringsgebied van kracht is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Toetsingskader

Rijk

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

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

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

Provincie

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is sinds 1 oktober 2010 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem: Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de natuurgebieden, de biodiversiteit en de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant.
- Een betere waterveiligheid door preventie: Er wordt getracht de watervoerende capaciteit van het winterbed te vergroten in combinatie met het concept van een doorbraakvrije dijk, om zo de waterveiligheid preventief te verbeteren. Daarnaast zal er op lange termijn een aantal gebieden gereserveerd worden voor de verruiming van de grote rivieren.
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding: De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

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

Waterschap Brabantse Delta

In december 2009 is door het waterschap het "Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015" vastgesteld. Het waterbeheerplan is onderdeel van een drieluik. Voor dezelfde periode 2010-2015 brengt het rijk het Nationale Waterplan uit en de provincie het Provinciale Waterhuishoudingsplan. De drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. De doelen en ingrepen die in het waterbeheerplan van het waterschap staan, dragen bij aan de doelen van het nationale en provinciale plan. Het provinciale waterplan geeft de meest concrete kaders. Hierin staat bijvoorbeeld welke waterhuishoudkundige functies de verschillende waterlopen vervullen en welke ecologische doelen voor de oppervlaktewateren gelden.

Naast het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 is ook de Keur waterschap Brabantse Delta van het waterschap van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en gebodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de

waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' opgesteld. Deze is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg met het waterschap' (januari 2010). In het geval van Bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage 'Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften'. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m² "Waterneutraal" bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m² geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

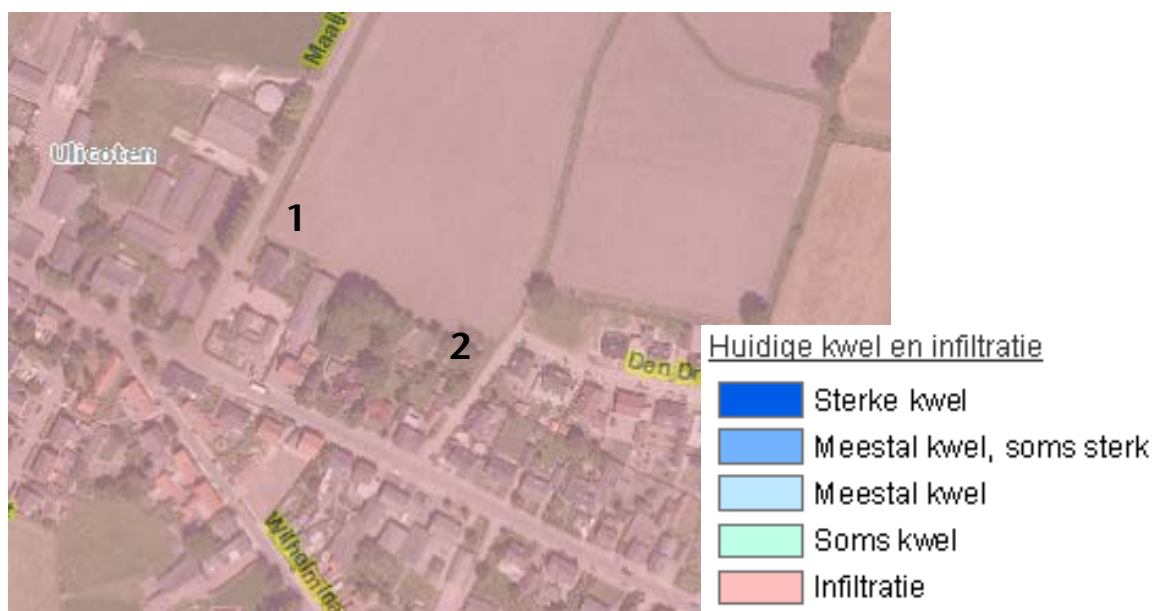
Beoordeling

De waterbeheerder Waterschap Brabantse Delta heeft diverse uitgangspunten opgesteld voor het omgaan met de afvoer van hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene voorkeur van de waterbeheerder om met water om te gaan, is de voorkeursvolgorde 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren'. Vasthouden wil zeggen, zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk onverhard oppervlak te hebben of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen, water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlakte water. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Voor de waterhuishoudkundige maatregelen is rekening gehouden met de ontwerp-uitgangspunten van het waterschap. Hieronder zijn de relevante ontwerpuitgangspunten samengevat:

1. Bij een regenbui met herhalingstijd van 10 jaar (44 mm in 24 uur) plus 10% ter compensatie van klimaatsveranderingen mag het waterpeil maximaal 0,5 m stijgen;
2. Bij een regenbui met herhalingstijd van 100 jaar (77 mm in 12 uur) mag het waterpeil stijgen tot 0,05 m-maaiveld;
3. De beoogde waterdiepte is bij voorkeur minimaal 1,0 m-mv (afhankelijk van lokale omstandigheden).

Het exacte nieuwe oppervlak aan verharding van de deellocaties is nog niet bekend maar gezien de omvang van de deellocaties (circa 1.080 m² voor deellocatie 1 en circa 680 m² voor deellocatie 2) en het feit dat de deellocaties niet geheel verhard worden, kan worden gesteld dat het nieuwe af te koppelen verhard oppervlak per deellocatie door toedoen van onderhavig plan ruimschoots lager is dan de door het waterschap gestelde grens van 2.000 m².



Uitsnede Wateratlas Noord-Brabant

Dit betekent dat het geoorloofd is om het af te voeren hemelwater af te koppelen op het bestaande rioolstelsel. In eerste instantie wordt derhalve niet gekozen om het hemelwater vast te houden of te bergen op de deellocaties in het plangebied. Indien de initiatiefnemers alsnog de wens hebben om het hemelwater ter plaatse vast te houden dan is, gezien de bodemgesteldheid en de diepte waarop het grondwater gelegen is ten opzichte van het maaiveld, infiltreren hierbij de beste mogelijkheid. Uit de wateratlas is gebleken dat infiltratie ter plaatse mogelijk is. Ook kan er gekozen worden om het hemelwater af te voeren op de aanwezige bermsloten. Ter plaatse van de locatie aan de Maaijkant is namelijk een categorie B oppervlaktewaterlichaam aanwezig. In dat geval zullen geen specifieke infiltratiemaatregelen genomen worden.

Ter plaatse van de deellocaties wordt een gescheiden rioleringssysteem aangelegd. Met behulp hiervan wordt het hemelwater en het afvalwater gescheiden afgevoerd. Het afvalwater zal worden afgevoerd via het bestaande rioleringssysteem.

Tot slot kan worden aangegeven dat bij de uitvoering van het project geen gebruik gemaakt zal worden van uitlopende materialen die in het water terecht kunnen komen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In de nabije omgeving van deellocatie 2 zijn geen bedrijven gelegen die relevant zijn in het kader de VNG-brochure. Derhalve zijn er voor deze locatie geen belemmeringen.

Om te bepalen of het timmermansbedrijf aan de Dorpsstraat 32 een belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw woning op deellocatie 1, is door Agel adviseurs in februari 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder is de uitkomst van dit onderzoek weergegeven.

De geluidbelasting op de omgeving is geprognosticeerd op basis van literatuurgegevens en de melding houtbewerkende bedrijven milieubeheer van het aannemersbedrijf (d.d. 13 november 1995). Op basis van de onderzoeksresultaten kan een oordeel gevormd worden of de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling beperkingen geeft aan de huidige bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf en of ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de methoden uit de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai", van 1999.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Op basis van de rekenresultaten blijkt dat er een grote mate van vrijheid is om de woning op het terrein te plaatsten zonder dat het aannemersbedrijf wordt beperkt in zijn huidige bedrijfsvoering. Uitzondering hierop vormt de uiterste zuidoost-hoek van het terrein. Het is echter niet aannemelijk dat de woning in die hoek geplaatst gaat worden.

Maximaal geluidniveau

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de aangenomen locatie voor de woning aan de richtwaarde van 65 dB(A) gedurende de dagperiode en 60 dB(A) gedurende de avondperiode voldaan wordt.

Indirecte hinder

Gelet op de het gering aantal voertuigen, de ontsluiting via de Dorpsstraat en de afstand van de geprojecteerde woning tot de Dorpsstraat mag worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, niet wordt overschreden.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat als de geprojecteerde woning op de geplande locatie kan worden gebouwd zonder dat dit de huidige bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf zal beperken.

Tevens kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport (kenmerk: 20080570, 19 februari 2009).

Advies van Middag milieuvadvis

Door de gemeente is aan Middag milieuvadvis een advies aangevraagd over onderhavig project. Ook uit dit advies blijkt dat de beoogde woning geen belemmeringen hoeft te veroorzaken.

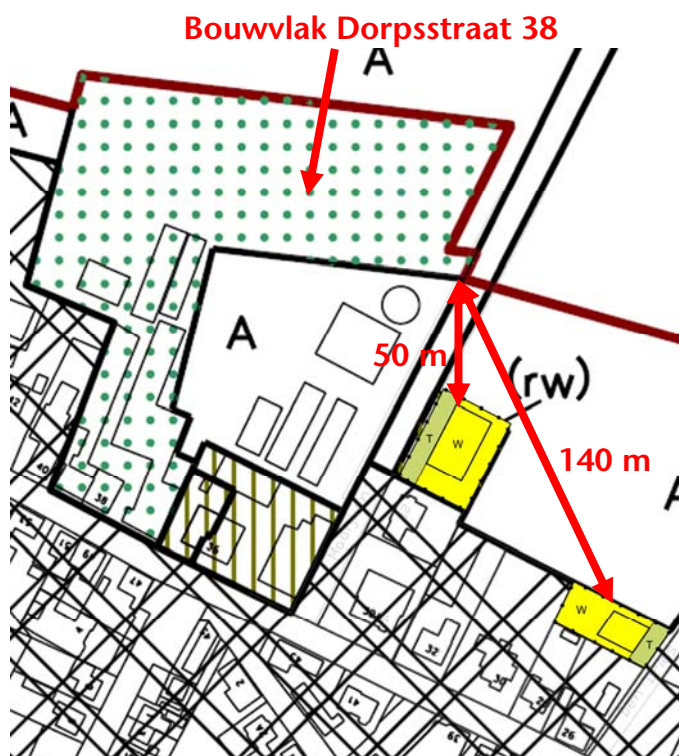
Conclusie

Vanuit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling van de woningen op de deellocaties.

4.8 Geurhinder

In de omgeving van het plangebied zijn diverse (intensieve) veehouderijen gelegen. De nieuw te realiseren woningen mogen geen belemmeringen ondervinden of veroorzaken van en voor deze veehouderijen.

Aan de Dorpsstraat 38 is een melkveehouderij gevestigd. De eigenaar van het betreffende bedrijf is al geruime tijd bezig met een uitbreiding van het bedrijf. Deze uitbreiding is noodzakelijk om het bedrijf ook op termijn financieel-economisch te kunnen continueren. Om een ongewenste situatie in de kern Ulicoten voor de komende 20 à 30 jaar te voorkomen is het thans noodzaak om een alternatieve locatie voor nieuwbouw te realiseren. Het agrarische bouwvlak op de huidige locatie aan de Dorpsstraat 38 biedt onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor verplaatsing naar een meer duurzame locatie gewenst is.



Ligging ten opzichte van de Dorpsstraat 38

Op termijn zal dit bedrijf dus niet langer op deze locatie aanwezig zijn.

In het buitengebied, waar deellocatie 1 gelegen is geldt een vaste afstand van 50 meter ten aanzien van geurhinder voor geurgevoelig object. Het bouwvlak op deellocatie 1 is gelegen op 50 meter en voldoet derhalve aan deze minimale afstandsmaat.

Voor deellocatie 2 is het bedrijf aan de Dorpsstraat 38 geen belemmering aangezien het bouwvlak van deze locatie op 140 meter gelegen is van het bouwvlak van het betreffende bedrijf.

Ter plaatse van de Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten bevinden zich twee intensieve veehouderijen. Deze bedrijven hebben beide een geurcontour welke over de dorpskern van Ulicoten gelegen is wat de ontwikkeling van geurgevoelige objecten (waaronder woningen) bijzonder lastig maakt. De gemeente Baarle-Nassau is in samenwerking met de provincie Noord-Brabant werkende aan een procedure welke moet zorgen voor verplaatsing van deze bedrijven elders naar het buitengebied. Ter hoogte van de vrijkomende agrarische bedrijfslocaties is men voornemens acht ruimte-voor-ruimte kavels uit te geven. Met de verdwijning van de betreffende intensieve veehouderijen komen de geurcontouren te vervallen waardoor er in de dorpskern ruimte vrijkomt voor ontwikkeling, zo ook op de deellocaties van onderhavig plan.

Noemenswaardig is dat het ontwerp bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de bedrijfslocaties aan de Dorpsstraat 4 en 7 in de zomer van 2013 ter visie komt te liggen. Tevens hebben de ontwerp omgevingsvergunningen voor de nieuwe locaties van de intensieve veehouderijen vanaf 11 maart 2013 ter visie gelegen voor de duur van zes weken. Daarnaast is in het recente verleden (2007/2008) aan Den Dries een plan gerealiseerd met woningen welke dichters gelegen zijn bij de bedrijven aan de Dorpsstraat 4 en 7 dan de deellocaties uit onderhavig plan.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van geurhinder geen belemmeringen zijn aangezien de deellocaties op voldoende afstand gelegen zijn van de Dorpsstraat 38 en de bedrijven aan de Dorpsstraat 4 en 7 verplaatst worden waardoor er geen sprake meer is van een geurcontour over de deellocaties.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur

(AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

Beoordeling

Onderhavig plan betreft de realisatie van twee woningen. In vergelijking met de realisatie van 1500 woningen kan worden gesteld dat onderhavig plan in een niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het besluit NIBM geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.10 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	minimaal	niet uitgesloten	nee	nee	controle voor aanvang werkzaamheden of werkzaamheden starten buiten broedseizoen
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		nee	nee	nee	nee	handelen conform de algemene zorgplicht bij aanwezigheid incidenteel individu
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	handelen conform de algemene zorgplicht bij aanwezigheid incidenteel individu
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen		nee	nee	nee	nee	-
Dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffings-aanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

Overzicht aanwezigheid beschermde gebieden en te nemen vervolgstappen

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000	nee	nee	nee	nee	-
EHS	nee	nee	nee	nee	-

Resultaten flora en faunaonderzoek deellocatie 1

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	tijdens broedseizoen	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	handelen conform de algemene zorgplicht bij aanwezigheid van een soort als egel
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	handelen conform de algemene zorgplicht bij aanwezigheid van bruine kikker, gewone pad of kleine watersalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen		nee	nee	nee	nee	-
Dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag. Deze aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als er een volledig onderzoek is uitgevoerd.

Overzicht aanwezigheid beschermde gebieden en te nemen vervolgstappen

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	nee	nee	nee	nee	-
EHS	nee	nee	nee	nee	-

Resultaten flora en faunaonderzoek deellocatie 2**Beoordeling**

Door Econsultancy is in december 2012 voor beide locaties een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten van beide onderzoeksrapporten is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect flora en fauna. De resultaten zijn samengevat in de bijgevoegde tabellen.

Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten (kenmerken: 12093583 en 12093588).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de woningen.

4.11 Cultuurhistorie**Toetsingskader**

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.



Uitsnede CHWK, provincie Noord-Brabant

Cultuurhistorische Waardenkaart

- Regio
- Complex van cultuurhistorisch belang
- Archeologische landschappen
- Cultuurhistorische vlakken
- Cultuurhistorische landschappen
- Monumentale bomen
- Overige bouwkunst
- Zichtrelaties (lijn)
- Zichtrelaties (vlak)
- Historische geografie (lijn)
- Historische stedenbouw
- Historisch groen
- Historische geografie (vlak) buiten de...

De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beoordeling

De kern van Ulicoten staat aangemerkt als een kern met een hoge waarde op het gebied van historische stedenbouw. Bij historische stedenbouw gaat het om de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Dit houdt echter niet in dat alle bebouwing binnen deze kern van historische waarde is. Met de realisatie van de nieuw te bouwen woningen wordt geen aantasting gedaan aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse aangezien deze onaangetast blijven.

In de nabije omgeving zijn geen monumenten in de vorm van MIP en/of een rijksmonument die als een belemmering gezien kunnen worden voor het te realiseren plan. Aan de Dorpsstraat 30 is een gemeentelijk monument te vinden, ook hier vindt geen aantasting aan plaats.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.12 Archeologie

Ulicoten

‘Enkele kilometers ten westen van de kern Baarle, ingeklemd tussen twee beeklopen, ligt het dorp Ulicoten. Het dorp ligt op een dekzandrug en de omgeving werd al sinds de steentijd door de mens bezocht.

Het dorp was oorspronkelijk waarschijnlijk een kapelgehucht dat zich na de bouw van een kerk in 1444 verder ontwikkelde tot straatdorp. Aan de noordzijde heeft het dorp nog een duidelijke relatie met een open akkergebied. Ulicoten is in de afgelopen eeuwen nauwelijks in omvang toegenomen. Afgezien van een kleine uitbreiding in het zuiden en wat lintbebouwing aan de dorpsstraat richting Baarle is de kern Ulicoten nog net als aan het begin van de 19e eeuw.

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg

(Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). De gemeente Baarle-Nassau heeft in 2010 een archeologische beleidskaart opgesteld. Deze kaart maakt gebruik van meerdere kaartbeelden waarbij door middel van wetenschappelijke modellen een zonering met diverse archeologische waarden en verwachtingen is aangebracht. Aan elke zone is vervolgens een beleidscategorie gekoppeld. Bij de beleidskaart is onderdeel van het gemeentelijke archeologische beleidsinstrumentarium welke de basis vormt voor de borging van het aspect archeologie in alle ruimtelijke plannen.

Gezien de archeologische verwachting die voor beide percelen geldt, is voor beide locaties de Archeologische Monumenten Zorg gestart.

Archeologische onderzoeken

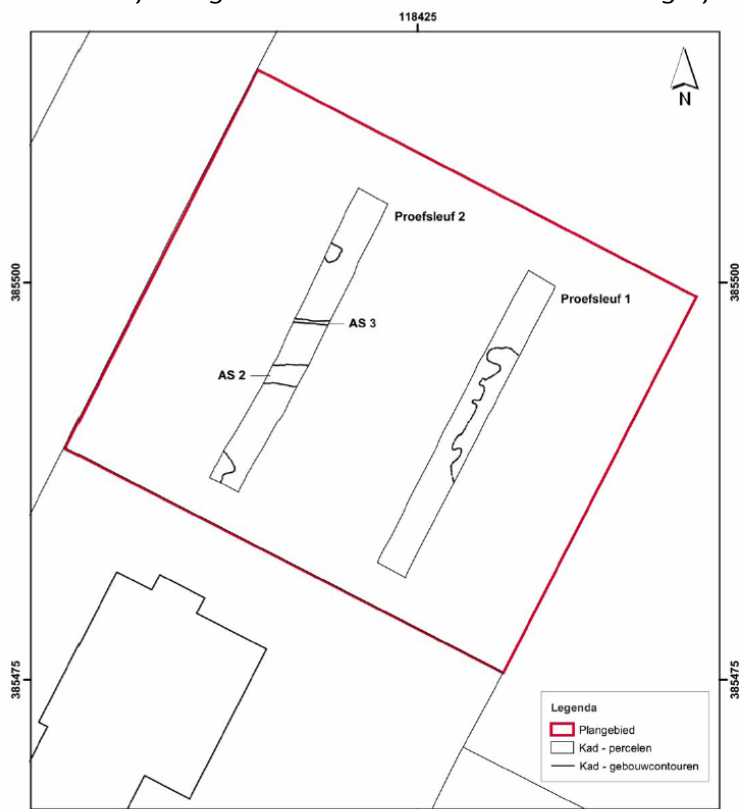
Archeologisch onderzoek deellocatie Maaijkant 2c Dorpsstraat (Rijvers)

Voor deellocatie 1 is in 2007 reeds een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in februari 2007 uitgevoerd oor bureau SMA uit 's-Herenhoek.

De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt samen te vatten:

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de archeologische monumentenzorg reeds doorlopen en afgerond voor deze deellocatie. Er is in 2006 een bureauonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een archeologisch proefsleuvenonderzoek in 2007. Het proefsleuvenonderzoek is in augustus 2007 door SOB research uit Heinenoord uitgevoerd.

In totaal werd in het onderzoeksgebied een oppervlakte van circa 800 vierkante meter middels een tweetal proef sleuven onderzocht. Er zijn enkel sporen van landgebruik door de mens uit de Nieuwe Tijd aangetroffen welke niet behoudenswaardig zijn.



Overzichtskarta van het onderzoeksgebied met de archeologische structuren

Tussenconclusie deellocatie 1

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden gesteld dat met betrekking tot het aspect archeologie er geen belemmeringen zijn voor onderhavig project. Voor meerdere details over de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar de betreffende onderzoeksrapporten (kenmerken: 2376001, 21 februari 2007 en 1361-0706, november 2007).

Archeologisch onderzoek deellocatie 2 Dorpsstraat 32 Den Dries (Snijders)

Door Econsultancy is in december 2012 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd, welke in maart 2013 is aangevuld.

Op basis van het bureauonderzoek konden er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied bevinden. In het bijzonder de ligging van het plangebied op de flank van een dekzandrug verhoogt de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen tijdens dit onderzoek, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Vermoedelijk is de bodem verstoord door zandwinning.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, kan naar laag worden bijgesteld voor alle perioden.

Tussenconclusie deellocatie 2

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat met betrekking tot het aspect archeologie er geen belemmeringen zijn voor onderhavig project. Voor meerdere details over de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar het betreffende onderzoeksrapport (kenmerk: 12093587, 1 mei 2013).

Eindconclusie

Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect archeologie.

4.13 Bodem**Toetsingskader**

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Deellocatie 1

Door de Klerk milieuveld is in mei 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aangezien er ter plaatse geen veranderingen meer hebben plaats gevonden ten aanzien van het gebruik wordt dit onderzoek nog als geldig beschouwd.

Zintuiglijk onderzoek

Aan het opgeboorde bodemmateriaal van boring B4 is in het traject van 0-0,5 m-mv een bijmenging met puinsporen waargenomen. Aan het opgeboorde bodemmateriaal van de overige boringen zijn zintuiglijk geen relevante afwijkingen waargenomen.

Aan het grondwater zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.

Chemisch-analytisch onderzoek

In het bovengrondmonster MM1 (boringen Pb1, B2, B3, B4, B5 en B6; traject 0-0,5 m-mv), waar aan het opgeboorde bodemmateriaal een bijmenging met puinsporen is waargenomen, is voor geen van de geanalyseerde parameters een overschrijding van de streefwaarden en/of detectielimieten aangetoond.

In het ondergrondmonster MM2 (boringen Pb1 en B2; traject 0,5-1,9 m-mv), waar aan het opgeboorde bodemmateriaal geen bijmenging met bodemvreemd materiaal is waargenomen, is voor geen van de geanalyseerde parameters een overschrijding van de streefwaarden en/of detectielimieten aangetoond.

In het grondwater afkomstig uit peilbuis Pb1 is voor cadmium, chroom, nikkel en zink een overschrijding van de streefwaarden aangetoond.

Verontreinigingssituatie

De bovengrond en de ondergrond zijn niet verontreinigd met de geanalyseerde stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, chroom, nikkel en zink.

Omdat een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond, dient de hypothese 'onverdachte locatie' te worden verworpen.

Conclusies en advies

Uit de resultaten blijkt dat in de bovengrond op de onderzoekslocatie geen sprake is van een verontreiniging met de geanalyseerde stoffen. Met uitzondering van een bijmenging met puinsporen aan het opgeboorde bodemmateriaal van boring B4 zijn er zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke verontreiniging.

De ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde stoffen. Aan het opgeboorde bodemmateriaal van de ondergrond is geen bijmenging met bodemvreemd materiaal waargenomen. Het grondwater is ter plaatse van peilbuis Pb1 verontreinigd met cadmium, chroom, nikkel en zink. Van verschillende zware metalen is bekend dat deze stoffen regelmatig in verhoogde achtergrondconcentraties wordt aangetoond. Veelal is sprake van een van nature verhoogd gehalte. Het is niet zinvol hiernaar vervolg onderzoek uit te laten voeren. De

aangetoonde verontreinigingen zijn dermate gering dat wij verwachten dat er geen risico's zijn voor de mens, het milieu en de verspreiding van de verontreiniging. Het is niet noodzakelijk een vervolg onderzoek naar de geconstateerde verontreinigingen uit te laten voeren.

Bij afvoer van grond van de locatie dient rekening te worden gehouden met het feit dat voor het beoordelen van de hergebruiksmogelijkheden van de grond andere beoordelingscriteria gelden (Bouwstoffenbesluit). Afvoer van grond van de locatie kan gepaard gaan met extra kosten. Op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geen belemmering verwacht voor de geplande nieuwbouw op de locatie.

Tussenconclusie deellocatie 1

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect bodem. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport (kenmerk: 06RDK111.10, 7 mei 2007).

Deellocatie 2

In december 2012 is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd, op basis van de aangetroffen verontreinigingen verworpen dient te worden. Echter, gezien het regionale karakter van verhoogde concentraties aan metalen in het grondwater, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Tussenconclusie deellocatie 2

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect bodem. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport (kenmerk: 12093586, 10 december 2012).

Eindconclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de woningen op deellocaties.

4.14 Kabels en leidingen

Met behulp van de bestemmingsplankaart is bepaald dat in het projectgebied geen planologisch relevante kabels aanwezig zijn, die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavige ontwikkeling.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemene opzet

Het onderhavig bestemmingsplan is vervat in een eenvoudige juridische regeling, waarbij gebruik is gemaakt van zo min mogelijk bestemmingen. Met deze opzet wordt in sterke mate aangesloten bij de bestaande gemeentelijke systematiek en de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast is in onderhavig plan rekening gehouden met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en daarbij horende Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de ontwikkelingsschetsen. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

5.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, “begrippen”, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2008 en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de “wijze van meten” worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Artikel 3 Groen – Landschappelijke inpassing

Aan de noordzijde van de woning aan de Maaijkant zijn de gronden bestemd met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing', het doel van deze bestemming is te voorzien in de benodigde landschappelijke inpassing van de woning. Deze gronden zullen worden aangeplant met gebiedseigen erfbeplanting. Tevens wordt op deze manier voorkomen dat ter plaatse bebouwing gerealiseerd wordt.

Artikel 4 Tuin

Het gedeelte van het bouwperceel voor de voorste bouwgrens is bestemd tot 'Tuin', ter plaatse mag enkel gebouwd worden in de vorm van bouwwerken geen gebouwen zijnde en erkers.

Artikel 5 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis. Hoofdgebouwen mogen enkel gerealiseerd worden binnen het bouwvlak en per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan.

Middels diverse afwijkingsmogelijkheden kan een omgevingsvergunning verkregen worden voor onder andere het voeren van een bedrijf aan huis, het toevoegen van een woning, het realiseren van een paardenbak en het bieden van mantelzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Bij de formulering van de algemene gebruiksregels is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Deze regels hebben betrekking op algemene bouwregels ten aanzien van het ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is geregeld dat het verboden is om de betreffende gronden in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Onderhavig bestemmingsplan omvat een mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om middels een omgevingsvergunning (onder diverse voorwaarden) af te wijken van de

bestemmingsregels. Een voorbeeld hiervan is een overschrijding van de in het plan voorgeschreven maatvoeringseisen met ten hoogste 10%.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In deze algemene wijzigingsregels wordt de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsplan wijzigingen aan te brengen in onder andere de bestemmingsgrenzen en de bouwvlakken. Mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding en er geen bestemmingsplangrenzen overschreden worden;

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel wordt gesteld dat een overtreding van het bepaalde in artikel 8 gezien wordt als een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsregels

Dit artikel heeft betrekking op bestaande legale situaties (bestaande bouwwerken en bestaand gebruik) die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

Artikel 13 Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan Twee woningen Maaijkant en Den Dries".

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Exploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Baarlenassau sluit met de verschillende initiatiefnemers een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Middels een planschade overeenkomst wordt de afhandeling van eventuele planschade vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

7 Overleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

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.

Vanuit de provincie is op 30 mei 2013 een vooroverlegreactie ingediend. Voor de woning aan Den Dries zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

Voor de woning aan de Maaijkant is aangegeven dat de bouw van de woning buiten het stedelijk gebied aanvaardbaar geacht wordt gezien het feit er sprake is van sanering van het nabij gelegen agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij aan de Dorpstraat 34). Tevens wordt aangegeven dat deze woning kan vallen onder regels voor ruimte-voor-ruimte woningen. Op basis hiervan is een bijdrage aan kwaliteitsverbetering (artikel 2.2) niet noodzakelijk. Wel wordt aangegeven dat er geen invulling gegeven wordt aan de benodigde landschappelijke inpassing (artikel 2.1) die wel verplicht is. Op dit punt is het plan dus strijdig met de Verordening van de provincie.

Naar aanleiding van de overlegreactie is het bestemmingsplan aangepast. Aan de noordzijde van het bouwperceel aan de Maaijkant is een bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' opgenomen. Door het opnemen van deze bestemming kunnen deze gronden enkel nog maar gebruikt worden voor dergelijk gebruik en is bouwen op deze gronden niet mogelijk. Tot slot wordt door de provincie aangegeven dat er in het kader van het plan nog wel een zekerstelling moet plaats vinden ten aanzien van de in te leveren mestrechten van het bedrijf aan de Dorpstraat 34. De verplichting tot het inleveren van deze rechten wordt anterior vastgelegd.

Op 19 juli is een vooroverlegreactie van het waterschap binnen gekomen. In deze reactie zijn enkele gewenste tekstuele wijzigingen aangegeven. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd.

7.2 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 oktober 2013 tot en met 25 november 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van 6 weken kon eenieder schriftelijk een zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en de indiener kan als belanghebbende worden aangemerkt. De zienswijze is derhalve ontvankelijk voor beantwoording verklaard.

In de Nota van zienswijzen welke als bijlage 13 is bijgevoegd aan onderhavig bestemmingsplan is de zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien.