

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

Vastgesteld bestemmingsplan

“Ruimte-voor-ruimte Dorpsstraat, Ulicoten”

Gemeente Baarle-Nassau

Vastgesteld bestemmingsplan

“Ruimte-voor-ruimte Dorpsstraat, Ulicoten”

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0744.BSPvrulicoten-d001
d.d. : 13 november 2012
gew. : 16 december 2013

Auteur:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Collegiale toets:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Huidig gebruik plangebied.....	5
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Planopzet.....	7
3.2	Verkeer en parkeren	9
4	BELEIDSKADER	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Nationaal beleid	11
4.3	Provinciaal beleid	12
4.4	Gemeentelijk beleid	22
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem.....	26
5.3	Waterhuishouding	29
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	31
5.5	Flora en fauna.....	34
5.6	Akoestiek	36
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	37
5.8	Externe veiligheid	39
5.9	Kabels en leidingen.....	41
5.10	Luchtkwaliteit	41
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	43
6.1	Algemene opzet.....	43
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	43
6.3	Bestemmingsplanregels	43
7	UITVOERBAARHEID	47
7.1	Inleiding	47
7.2	Economische uitvoerbaarheid	47
7.3	Handhaving	47
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen:

Bijlage 1 rapportage bodemonderzoek

Bijlage 2 rapportage watertoets

Bijlage 3 rapportage archeologisch onderzoek

Bijlage 4 rapportage onderzoek flora en fauna, activiteitenplan en nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 5 rapportage akoestisch onderzoek

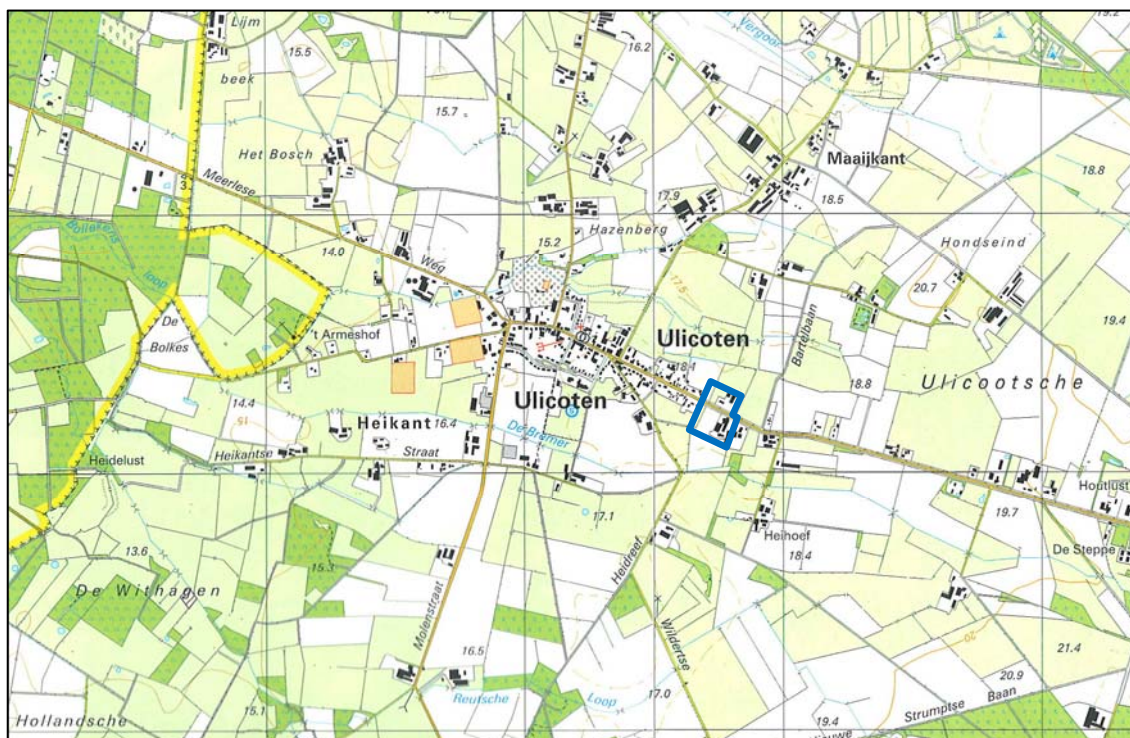
Bijlage 6 rapportage geurhinder

Bijlage 7 RBV-dossier Dorpsstraat 4 en 7

Bijlage 8 Beplantingsplan Dorpsstraat 7

Bijlage 9 Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

Bijlage 10 Nota van beantwoording zienswijzen + Staat van wijzigingen



Ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart. Het plangebied is blauw gearceerd.

Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Dorpsstraat 4 en 7 te Ulicoten bevinden zich twee intensieve veehouderijen die zullen worden verplaatst naar een passende locatie elders in het buitengebied. De provincie Noord-Brabant is in samenwerking met de gemeente Baarle-Nassau voornemens op deze vrijkomende agrarische bedrijfslocaties acht woonkavels middels de regeling Ruimte-voor-ruimte 2006 uit te geven.

Voor wat betreft het bedrijf aan de Dorpsstraat nummer 4 zullen alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en zal de bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning. Bij het bedrijf aan de Dorpsstraat 7 zal het aan de bedrijfswoning gebouwde achterhuis en één van de stallen in het kader van de regeling 'Vrijkomende Agrarische Bedrijven' (VAB) blijven bestaan en een bedrijfsbestemming krijgen ten behoeve van statische opslag. De agrarische bedrijfswoning met aangebouwde achterhuis zal dan, juridisch-planologisch beschouwd, een reguliere bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw worden.

1.2 Doel

De geschetste ontwikkeling is niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld door de raad op 1 februari 1990. Dit bestemmingsplan is in het plangebied weer van kracht geworden nadat door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State als gevolg van de beroepsprocedure op 19 oktober 2011 twee uitspraken zijn gedaan, bekend onder de nummers ABRvS 200907617/1/R3 en ABRvS 200907617/1/R3. Deze uitspraken leiden er toe dat de juridisch-planologische regeling van intensieve veehouderijen uit het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied 2008", zoals vastgesteld door de raad op 16 juli 2009, niet meer geldt. Derhalve is het oude plan weer van toepassing voor beide bedrijven. Voor de naastgelegen gronden waarop de ruimte-voor-ruimte woningen zijn voorzien geldt wel het bestemmingsplan "Buitengebied 2008".

Voorliggend bestemmingsplan vormt het nieuwe planologisch kader voor de ontwikkeling van acht ruimte-voor-ruimte kavels aan de Dorpsstraat 4 en 7, het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere bedrijfsbestemming voor statische opslag en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

1.3 Begrenzing plangebied

Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie M, nrs. 275, 3.749, 3.750, 3.746, 3.747, 3.745 en 210. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 23.279 m². Het plangebied bestaat uit de bedrijfsgronden van de agrarische bedrijven Dorpsstraat 4 en 7, alsmede de daar ten westen van gelegen agrarische gronden.

Het plangebied is gelegen aan oostzijde van het dorp Ulicoten, ter plaatse bekend als de Dorpsstraat. Aan de noord- en zuidzijde grenst het plangebied aan agrarische geëxploiteerde gronden. Richting het westen sluit het plangebied aan op de uitlopers van de lintbebouwing

van de dorpskern, hoofdzakelijk opgebouwd uit vrijstaande woningen. Meer naar het oosten is er sprake van solitaire bebouwing met afgewisseld burgerwoningen, agrarische bedrijven en niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid.



Satellietfoto met weergave plangebied. Bron: Google Earth, 2012.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte wordt in het zevende hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

De gemeente Baarle-Nassau is gelegen in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, dichtbij de grens met België. Bijzonder is de complexe grensverhouding met de Belgische gemeente Baarle-Hertog doordat de grenzen van beide gemeenten sterk met elkaar verweven zijn. Baarle-Nassau bestaat uit een groot aaneengesloten gebied en bezit acht enclaves omsloten door Hertogse gronden. Baarle-Hertog bezit 22 enclaves omsloten door gebieden binnen de gemeente Baarle-Nassau.

Het plangebied is gelegen in Ulicoten, een dorp in het westelijke deel van de gemeente. Het dorp heeft zich vanaf de 15^e eeuw ontwikkeld langs de weg Baarle – Meerle en is een typisch straatdorp gelegen tussen twee beekdalen. De bebouwing concentreerde zich vrijwel volledig binnen een lineaire ontwikkeling langs de huidige Dorpsstraat.

De Dorpsstraat vormt van oorsprong de ruimtelijke ruggengraat van het dorp. Binnen deze hoofdstructuur hebben achtereenvolgende ontwikkelingsfasen het ruimtelijke en functionele patroon voortdurend vervormd en verdicht. De Dorpsstraat heeft een vrij egale en gelijkmatige bebouwingsstructuur, waarbinnen de kerk een accent vormt. Naast de woonfunctie zijn er diverse voorzieningen en bedrijven aanwezig. Aan weerszijden van de Dorpsstraat zijn kleinschalige planmatige uitbreidingen gerealiseerd.

2.2 Huidig gebruik plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van het dorp, ter plaatse van de Dorpsstraat 4 en 7 en de daarbij behorende agrarische gronden. Het gebied bestaat uit de gronden en opstallen van twee intensieve veehouderijen. De bedrijfsgebouwen zullen grotendeels worden gesloopt. De aan weerszijde van de Dorpsstraat gelegen in agrarisch gebruik zijnde gronden worden bouwrijp gemaakt voor de realisatie van maximaal acht ruimte-voor-ruimte woningen.



Stedenbouwkundige opzet 8 ruimte-voor-ruimte woningen aan de Dorpsstraat 4 en 7. Tevens weergave van het nieuwe bedrijfsperceel aan de Dorpsstraat 7 en de omgezette bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 4 tot reguliere woning.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Ruimte-voor-ruimte woningen

Het bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van maximaal acht ruimte-voor-ruimte woningen aan weerszijden van de Dorpsstraat. Aan de noordzijde is ruimte voor circa drie kavels, één aan de oostzijde van de woning Dorpsstraat 4 en twee aan de westzijde van deze woning. Ten zuiden van de Dorpsstraat is aan de westzijde van de bedrijfswoning Dorpsstraat 7 ruimte voor maximaal vijf woningen.

De voorgevel van de woningen wordt georiënteerd op de Dorpsstraat, waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor een verspringende rooilijn overeenkomstig de bestaande rooilijn van de westelijk gelegen woningen. Vanuit de voorste erfgrens wordt een rooilijn van minimaal 6 meter en maximaal 10 meter aangehouden.

De percelen van de woningen aan de noordzijde van de Dorpsstraat worden circa 26 meter breed met een oppervlakte van 920 m² tot 990 m². Aan de zuidzijde is ruimte voor percelen met een breedte van circa 18 meter breed en een oppervlakte van 1.025 m².

De bouwmassa van de woning bestaat uit maximaal één bouwlaag met zadeldak, waarbij de goothoogte 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. De nokrichting van de woning dient parallel aan de Dorpsstraat te lopen.

De woningen dienen in traditioneel materiaalgebruik te worden opgericht. Gedacht moet worden aan baksteen met dakpannen.

Bedrijfslocatie Dorpsstraat 7

Voor de locatie aan de Dorpsstraat 7 wordt gekozen om een reguliere bedrijfsbestemming op te nemen. Aanleiding betreft de in begin 2011 gedane investering in een nieuwe vleeskalverenstal om te voldoen aan de op dat moment geldende dierenwelzijnsnormen voor de ter plaatse nog aanwezige intensieve veehouderij. De stal is gerealiseerd in de periode dat het onzeker was of er een provinciale ontheffing zou worden verleend om de intensieve veehouderij te verplaatsen naar het LOG Ulicoten. Nu de ontheffing voor onderhavige locatie in 2011 alsnog is verleend kan de veehouderij worden verplaatst. Als de stal zou moeten worden gesloopt in het kader van waarborging bedrijfsbeëindiging, dan betekent dit een aanzienlijke kapitaalsvernietiging. In overleg tussen de verplaatsende agrariër, de gemeente Baarle-Nassau en de provincie Noord-Brabant is besloten om het perceel een passende reguliere bedrijfsbestemming voor statische opslag (maximaal categorie 2) te geven. De initiatiefnemer kan het bedrijfsgebouw benutten voor machines en folies ten behoeve van de eigen seizoensgebonden aspergeteelt alsmede voor de opslag van caravans en oldtimers ten behoeve van derden. De verhuur van de statische opslag aan derden is goed in te passen in de huidige bedrijfsvoering. De tuinbouwtak gericht op aspergeteelt vindt plaats in de periode april t/m juni. Vanaf 1 juli worden de caravans e.d. weer opgehaald. De arbeidspieken sluiten dan ook goed op elkaar aan. De gewenste bedrijfsvoering is in overeenstemming met de Verordening ruimte 2012 zoals verderop in deze toelichting gemotiveerd.

Tevens blijft het achterhuis bij de bedrijfswoning gehandhaafd. Aanleiding betreft ten eerste de onlosmakelijke verbondenheid van de bedrijfswoning en het achterhuis. Zo vindt in een gedeelte van het achterhuis ook het wonen plaats. De bedrijfswoning zelf is namelijk qua huidige maatstaven relatief klein. Daarnaast is er thans een kleine boerderijwinkel in het achterhuis gevestigd.

Ten tweede kan worden gesteld dat er sprake is van een kortgevelboerderij. Dit type boerderij stamt uit een periode tussen 1900 en 1940 en is overgenomen uit Noord-Nederland. De woning met stal (bouwjaar 1937) stamt uit de ontginningsperiode van de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw. De ontginningen werden vaak uitgevoerd door eigenaren/ grondbezitters uit Noord-Nederland. Het woonhuis en de voormalige rundveestal (nu in gebruik als achterhuis) zijn hierbij gelijktijdig in één massa gebouwd. Functioneel en constructief zijn de woning en de stal met elkaar verbonden. De woning ligt met de kop aan de weg. In dit geval zelfs tegen de weg aan. De traditionele rundveestal is hier aan vast gebouwd en kent een aantal stijlelementen die een samenhangend ensemble benadrukken. Het beste komt dit tot uiting in de symmetrie, het metselwerk en de ligging van de gevelopeningen en de schoorsteen. Typisch aan het stalgedeelte is het vakwerk (binnen de ijzeren spantconstructie) in de gevel en de schoorsteen op de kopgevel. De keukenschouw is uitgebouwd in de stalgevel en daarmee constructief verbonden. Het behoud van het achterhuis draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het geheel.



Weergave bedrijfswoning Dorpsstraat 7 met onlosmakelijk verbonden achterhuis.

Burgerwoning Dorpsstraat 4

De agrarische bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 4 wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning met ruimte voor bijbehorende bouwwerken, erven en tuinen.

3.2 Verkeer en parkeren*Verkeer*

De ontsluiting van de acht ruimte-voor-ruimte woningen, de bedrijfsgroonden aan de Dorpsstraat 7 en de reguliere burgerwoning aan de Dorpsstraat 4 zal rechtstreeks plaatsvinden op de Dorpsstraat.

Parkeren

Bij ruimtelijke planontwikkeling, een bouwactiviteit of een wijziging van gebruik dient binnen de gemeente de Nota parkeernormen 2011 in acht te worden genomen om te bepalen hoeveel (extra) ruimte er nodig is voor het parkeren van auto's.

Het plangebied is volgens de nota gelegen in het gebied 'Overig gemeente Baarle-Nassau'.

Voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen en de reguliere burgerwoning aan de Dorpsstraat 4 dient derhalve te worden uitgegaan van de volgende normen:

Woning > 100 m ² per woning	2,00 p.p.p.w
Woning > 60 m ² en < 100m ² per woning	1,80 p.p.p.w
Woning < 60 m ² per woning	1,50 p.p.p.w.

Het maximum aantal te realiseren nieuwe woningen binnen het plangebied bedraagt acht woningen die minimaal 100 m² groot worden. Binnen het plangebied bedraagt de minimale parkeerbehoefte $2,00 \times 8 = 16$ parkeerplaatsen. Voor het realiseren van de parkeerplaatsen worden per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor de reguliere burgerwoning aan de Dorpsstraat 4 en de bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 7 kan tevens worden uitgegaan van de aanwezigheid van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor het bedrijfsgebouw aan de Dorpsstraat 7 kan worden uitgegaan van de norm van 0,8 p.p. (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf) tot 2,30 p.p. (garagebedrijf, laboratorium, werkplaats) per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor maximaal categorie 2 bedrijven. Het bvo van de bedrijfslocatie bedraagt circa 940 m². Het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het bedrijf bedraagt minimaal dan 8 parkeerplaatsen en maximaal 22 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is sprake van een groot onbebouwd deel. Hierbinnen kan de parkeerbehoefte naar gelang de bedrijfsfunctie worden opgevangen.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van de onderwerpen die door het Rijk zijn aangemerkt als nationaal belang. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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

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.

Beoordeling

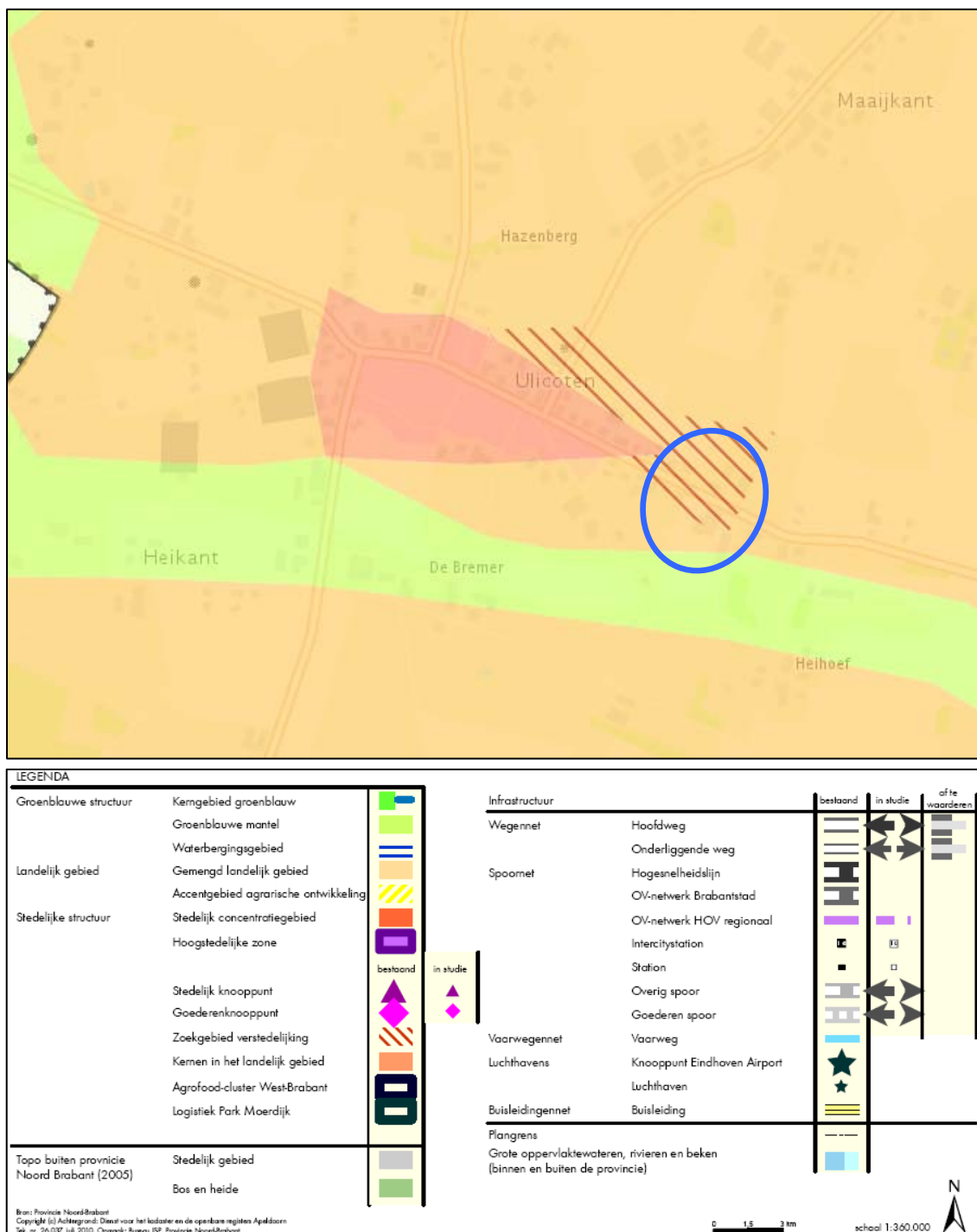
Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de normstelling van het Barro.

4.3 Provinciaal beleid**Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2011***Toetsingskader*

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011. De visie 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 aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.



Uitsnede Structurenkaart van de SVRO met het plangebied nader aangeduid.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2011.

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 hoofdcoers 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.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat het plangebied "Ruimte-voor-ruimte Ulicoten" grotendeels binnen het 'gemengd landelijk gebied' ligt. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er daarbij in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Voor een klein deel ligt het plangebied aan de zuidzijde in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

Het onderhavige plangebied ligt tenslotte voor wat betreft het gemengd landelijk gebied volgens de provinciale structurenkaart ook in het 'zoekgebied verstedelijking'. In deze gebieden is het transformeren van het voorgenoemde 'gemengd landelijk gebied' naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Hier kan voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen worden (wonen, werken en voorzieningen).

Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied is een diversiteit aan functies aanwezig die zorgt voor een gemengd gebied. Ter plaatse zijn in de omgeving reeds diverse woningen aanwezig. Ook agrarische en niet-agrarische bedrijven bevinden zich nabij het plangebied. De realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen ter plaatse sluit aan op de bestaande functiemening zonder dat de bestaande (bebouwings- en groen)structuren aangetast worden.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



*Uitsnede kaart 'Overig agrarische ontwikkeling en windturbines', Verordening ruimte 2012.
Het plangebied is nader aangeduid. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012.*

Verordening ruimte 2012, 2012

Inleiding

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, welke zijn gebaseerd op het beleid uit de provinciale structuurvisie, weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Door Provinciale Staten is op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De verordening stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.

Artikel 8.2: Ontwikkelingsperspectief voor de agrarische gebieden

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in een agrarisch gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen gronden aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar een in hoofdzaak

agrarische economie wordt nagestreefd. Het onderscheid wordt gebaseerd op het gevoerde ruimtelijke beleid.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is geheel gelegen in het agrarisch gebied. Ten aanzien van het plangebied kan worden gesteld dat het onderdeel uitmaakt van een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Diverse functies zijn in dit type gebied aanwezig. Het onderhavige plan zorgt voor een verdere menging van dit type gebied door het toevoegen van ruimte-voor-ruimte woningen in een buitengebied waar agrarische en niet-agrarische bedrijfsmatige functies elkaar afwisselen, en gedeeltelijk ook woonfuncties kent.

Conclusie

Het onderhavige plan draagt bij aan het realiseren van een gemengde plattelandseconomie en draagt tevens bij aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



*Uitsnede kaart 'Natuur en landschap', Verordening ruimte 2012. Het plangebied is nader aangeduid.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2012.*

Artikel 6.3: Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden en stelt tevens regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden

gebieden. Het zuidelijke deel van de gronden behorende bij het agrarisch bedrijf Dorpsstraat 7 liggen in de groenblauwe mantel.

Beoordeling

Ter plaatse waar de gronden zijn aangeduid als groenblauwe mantel staat een stal van een intensieve veehouderij die binnen onderhavig plan wordt gehandhaafd. De stal krijgt echter een reguliere bedrijfsbestemming ten behoeve van maximaal categorie-2 activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Een nadere toelichting hieromtrent is te lezen in paragraaf 5.7 van onderhavige toelichting. Omliggende gronden rond de stal die binnen de groenblauwe mantel liggen worden omgezet naar een reguliere bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden. De overige gronden krijgen een agrarische bestemming, waarbij aangesloten wordt op de omliggende agrarische bestemming. Om te komen tot het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden wordt ter plaatse een beschermende juridische regeling opgenomen.

Conclusie

Met onderhavig plan vindt geen aantasting plaats van de groenblauwe mantel. Er vindt immers een milieufysische verbetering plaats nu de intensieve veehouderij wordt beëindigd en de aantasting van de groenblauwe mantel met de bijbehorende uitstoot van stikstof en ammoniak vanuit de intensieve veehouderij verdwijnt.

Artikel 11.2: Regels voor ruimte-voor-ruimte kavels

Toetsingskader

In artikel 11.2. van de Verordening ruimte 2012 zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels. Samengevat is in dit artikel bepaald dat het mogelijk is om bij een bestemmingsplan voor locaties gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied te voorzien in de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen. Hierbij is van belang dat de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast en dat er voldaan wordt aan de beleidsregeling 'Ruimte-voor-ruimte 2006' (nadere regels). Tot slot mag er geen sprake zijn van een aanzet van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte.

De beleidsregeling Ruimte-voor-ruimte 2006 is een toepassing van rood-met-groen-koppeling en biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De regeling Ruimte-voor-Ruimte is opgesteld in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte-voor-ruimte is dat in ruil voor de realisatie van een woning, sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten. Een andere mogelijkheid is de aankoop van een benodigde bouwtitel. Op deze manier wordt het

aankoopbedrag door de provincie gebruikt om elders in het buitengebied vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing te slopen.

Beoordeling

Ten aanzien van de vereiste voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.2 van de Verordening ruimte 2012 kan worden gesteld dat onderhavig plan voldoet aan de regels. Zo is de locatie volledig gelegen in het agrarisch gebied (niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied), zoals hierboven aangegeven. In artikel 1.1, lid 12 van de Verordening ruimte wordt een bebouwingsconcentratie gezien als een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Ten aanzien van verantwoording van de ligging in een bebouwingslint is de Dorpsstraat relevant. Deze straat strekt zich uit tot in het buitengebied overgaand in de Baarleseweg. Aan de oostzijde van de Dorpsstraat bevindt zich, naast de twee intensieve veehouderijen, diverse lintbebouwing. De realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen betekent een verdichting van het lint tot en met de percelen van de twee agrarische bedrijven. Daarmee vindt echter geen aanzet tot verdere stedelijke ontwikkeling plaats. Die ruimte ontbreekt daarvoor. De nieuwe woningen zullen tevens landschappelijk worden ingepast. Gebruik wordt gemaakt van een passende architectuurstijl (dorps/landelijk) en zullen de percelen aan de achterzijde met een passende erfafscheiding worden afgerond.

Aan de regeling Ruimte-voor-ruimte 2006 wordt voldaan. De mogelijkheid om op deze locatie acht ruimte voor ruimtekavels te ontwikkelen ontstaat doordat van de eerdere bedrijfsbeëindigingen in het kader van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) de mestnummers aan het dossier zijn toegevoegd waaruit ook blijkt dat er in voldoende mate de benodigde bedrijfsopstallen zijn gesloopt. In de bijlagen bij onderhavige toelichting is een kopie van de RBV-dossiertoekenning opgenomen. Hiermee is verzekerd dat wordt voldaan aan de vereisten opgenomen in de beleidsregel ruimte voor ruimte 2006.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling mogelijk is doordat wordt voldaan aan de regels van de Verordening ruimte 2012 en de daarin opgenomen regeling Ruimte-voor-ruimte 2006.

Artikel 11.6: Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in agrarisch gebied kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

De toelichting op een ruimtelijk plan geeft ten aanzien van de voorgenoemde aspecten een verantwoording waaruit blijkt dat:

1. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied gelegen is; de ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
2. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
3. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
4. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het agrarisch gebied, met uitzondering van de achterzijde van het perceel dat voor een klein deel in de Groenblauwe mantel ligt. Het huidige agrarisch bouwvlak ligt echter ook al in deze zone en dat zal ook zo blijven in de nieuwe planologische situatie. Er bevinden zich tevens geen ecologische of landschappelijke waarden op dit deel van het bouwvlak, zodat van een verslechtering van eventuele ecologische of landschappelijke waarden geen sprake is. Een verdere toelichting hieromtrent blijft buiten beschouwing. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een VAB-vestiging, waarbij een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in het agrarische gebied. Ten aanzien van het onderhavige plan voor deze locatie kan het volgende worden gesteld:

- a. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak groter dan 5.000 m². Het voormalig agrarisch bouwvlak wordt verkleind tot een bestemmingsvlak 'Bedrijf' van 4.775 m²;
- b. ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt overtollige bebouwing gesloopt, betreffende de kalverstallen en de stal voor slachtkuikens (totaal 2.289 m²). In het plangebied blijft circa 1.400 m² aan gebouwen staan. De stal voor slachtkuikens, met een oppervlakte van 924 m² wordt daarbij omgevormd tot hal voor statische opslag. De overige gebouwen die blijven staan betreffen de bedrijfswoning met aangebouwd achterhuis dat deels dienst doet als woning en bijbehorend aangebouwd bijgebouw.
- c. Ter plaatse wordt een bedrijf in statische opslag toegestaan, vallende onder milieucategorie 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Middels een afwijkmogelijkheid kunnen er andere bedrijven gevestigd worden, tot maximaal milieucategorie 2.
- d. op de locatie wordt één bedrijf mogelijk gemaakt;
- e. binnen het plangebied wordt geen zelfstandige kantoorfunctie mogelijk gemaakt;
- f. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van 200 m². Detailhandel wordt niet toegestaan.

Ten aanzien van de verantwoording van de bovengenoemde aspecten kan het volgende worden gesteld:

- a. Het bedrijf kent een bedrijfsvoering welke gericht is op het bieden van ruimte voor statische opslag voor de (agrarische) ondernemers en particulieren van Ulicoten, Baarle-Nassau en verdere omgeving. Het bedrijf kan worden beschouwd als passend in een gemengde plattelandseconomie.
- b. Het ruimtebeslag wordt gemeten in m² met als basis het grondoppervlak dat wordt aangewend voor de hoofdactiviteit die wordt uitgevoerd op het bestemmingsvlak. Geraamd wordt dan het netto ruimtebeslag. Het bruto ruimtebeslag is circa 30% hoger en omvat naast de loods voor statische opslag ook parkeerruimte, wegen en niet voor de

hoofdactiviteit noodzakelijke groenvoorzieningen. In het onderhavige plan is sprake van een gunstige bruto – netto verhouding. Het onderhavige plan wijzigt de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsgebouw en biedt ruimte voor laden en lossen aan de westzijde.

Het onderhavige plan zorgt niet voor een wijziging van het bebouwingspercentage of de bouwhoogte ter plaatse. Enkel de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing worden gewijzigd.

- c. Een grootschalige ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling waarbij het aantal te verwachten bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt. Onderhavig bedrijf valt niet als een grootschalige ontwikkeling aan te merken.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de normstelling en voorwaarden van artikel 11.6 Vr.

Artikel 2.1 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In artikel 2.1 van de Verordening ruimte is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- b. in het plan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personenvervoer is verzekerd.

Beoordeling

Ten aanzien van artikel 2.1 Vr kan het volgende worden gesteld:

- a. de onderhavige functiewijziging vindt plaats binnen het ruimbeslag van bestaande bebouwing. Door middel van het toestaan van statische opslag in het bestaande bedrijfsgebouw is het financieel mogelijk om de investering van een te slopen, maar recent opgericht kalverenstal uit 2011, te compenseren. De feitelijke mogelijkheden ontbreken om een kostendrager binnen bestaand stedelijk gebied te vinden die zorgt voor de financiële middelen om de bebouwing in stand te houden;
- b. in het onderhavige plan is rekening gehouden met de gevolgen voor de naaste omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk dat de milieuhygiënische en planologische uitvoeringsaspecten behandelt. Specifieke waarden zijn hier niet aanwezig;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is passend in de omgeving; hierbij wordt verwezen naar de planbeschrijving en de beschrijving van de huidige situatie.
- d. het personen- en goederenvervoer wordt afgewikkeld via de Dorpsstraat. Deze straat kan het personen- en goederenverkeer op een goede wijze afwikkelen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijke plan als bedoeld in artikel 2.1 een verantwoording dient 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 extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Het vierde lid van dit artikel bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg. 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 voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad gehanteerd. Door de samenwerkende gemeenten in West-Brabant is een uitwerking van deze regeling opgesteld. In de regeling wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet buiten bestaand stedelijk gebied in de functiewijziging van een bestaand agrarisch bedrijf naar een regulier bedrijf ten behoeve van uitsluitend statische opslag. Op de gronden van het voormalig agrarisch bedrijf worden de overtollige gebouwen gesloopt, met uitzondering van één stal die ruimte zal bieden voor de statische opslag. Het erf wordt daarbij ingeperkt tot een minimaal noodzakelijke omvang, waarbij bijvoorbeeld kleine vrachtwagens op het terrein kunnen keren of ten behoeve van parkeren. De overgebleven gronden krijgen een reguliere agrarische bestemming ten behoeve van agrarische bodemexploitatie enerzijds en een tuinbestemming ten behoeve van de bedrijfswoning.

De gemeente Baarle-Nassau hanteert ten aanzien van het principe van kwaliteitsverbetering de regeling van de regio West-Brabant. De onderhavige ontwikkeling valt op grond van deze regeling aan te merken als een ruimtelijke ontwikkeling met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkeling die van nature aan het buitengebied is gebonden, of plaatsvindt in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. (categorie 2). De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een functiewijziging binnen een bestaand planologisch bouwvlak die tevens wordt gerealiseerd binnen de bestaande

bebouwing en vigerende bouwregeling. Daarbij wordt het vigerend bouwvlak verkleind en wordt er in totaal 2.289 m² aan bebouwing gesloopt. De gronden rondom de verkleinde bedrijfsbestemming krijgen een agrarische bestemming en een tuinbestemming, waarmee een verdere landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd. Aansluitend wordt op de grens van de bedrijfsinrichting en de agrarische gronden een houtsingel gerealiseerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijf, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is voor de aanleg en instandhouding van de houtsingel een overeenkomst gesloten. Daarmee zijn de financiële en juridische uitvoerbaarheid van de landschappelijke inpassing gewaarborgd. Als bijlage bij de toelichting is het beplantingsplan toegevoegd.

Conclusie

Ten aanzien van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' wordt voldaan aan de West-Brabantse uitwerking van deze regeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus, 2002

Toetsingskader

In het in 2002 opgestelde Ruimtelijk-Economisch Kaderplan (R.E.K.) zijn de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog tot één visie gekomen om de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele gebied te kunnen sturen met behoud van de unieke staatkundige situatie. Het plan, dat beschouwd kan worden als een StructuurvisiePlus, maar niet door beide gemeenteraden als zodanig is vastgesteld, beschrijft de gewenste ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies voor de periode tot 2015. Op het vlak van economische ontwikkelingen streeft Baarle 'selectieve groei' na. De gemeente wil de kwalitatieve en aantrekkelijke uitstraling verder ontwikkelen.

Ulicoten is binnen de gemeente de grootste landelijke kern. Het ruimtelijk woon- en economisch beleid is gericht op consolidatie met ruimte om beperkt de lokale noden op te vangen. Zo dient de kern te worden afgewerkt ten opzichte van de open ruimte om een ruimtelijk geheel te vormen. Een klein aantal bijkomende woningen kan hier worden gerealiseerd. De beekvalleien die langs de kern lopen vormen de grens tot waar bebouwing kan uitbreiden.

Beoordeling

Aan de oostzijde van Ulicoten is ruimte om het lint als uitwaaier naar het buitengebied te versterken. Met het beëindigen van de agrarische bedrijven aan de Dorpsstraat ontstaat ruimte om ter plaatse te komen tot een kwalitatieve invulling. Door middel van woningbouw kan hierin worden voorzien.

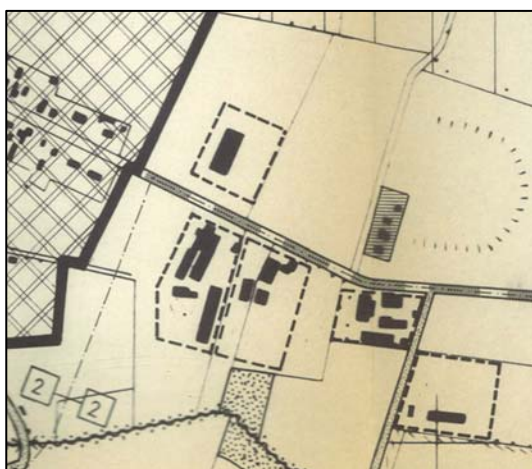
Conclusie

Onderhavig plan is passend binnen het beleid uit de StructuurvisiePlus.

Vigerende ruimtelijke plannen

Toetsingskader

Ter plaatse van de agrarische bedrijven vigeert het oude bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld door de raad op 1 februari 1990. Dit bestemmingsplan is in het plangebied weer van kracht geworden nadat door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State als gevolg van de beroepsprocedure op 19 oktober 2011 twee uitspraken zijn gedaan, bekend onder de nummers ABRvS 200907617/1/R3 en ABRvS 200907617/1/R3. Deze uitspraken leiden er toe dat de juridisch-planologische regeling van intensieve veehouderijen uit het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied 2008”, zoals vastgesteld door de raad op 16 juli 2009, niet meer gelden. Derhalve is het oude plan weer van toepassing voor beide bedrijven. Voor de naastgelegen gronden waarop de ruimte-voor-ruimte woningen zijn voorzien geldt wel het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” met de bestemming ‘Agrarisch’.



Uitsnede plankaart van het deels vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” van 1 februari 1990 met weergave plangebied. De gronden met de bestemming ‘Agrarisch gebied’ met agrarisch bouwvlak zijn van toepassing.



Uitsnede plankaart van het deels vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2008” met weergave plangebied. De gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn van toepassing.

Beoordeling

In onderhavig plangebied wordt acht ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt. De gewenste ontwikkeling is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Woningbouw is niet mogelijk in de vigerende bestemmingsplannen. Ook de omzetting naar een reguliere bedrijfsbestemming voor statische opslag voor de Dorpsstraat 7 en de burgerwoning voor de Dorpsstraat 4 is niet mogelijk.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van acht ruimte-voor-ruimte woningen en de omzetting van de agrarische bedrijven naar enerzijds een bedrijfsbestemming voor statische opslag en anderzijds een reguliere burgerwoning.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de acht ruimte-voor-ruimte woningen dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met de ontwikkeling worden de bestaande agrarische bedrijven geamoveerd en komt er ruimte vrij voor de nieuwe woningen. In hoofdstuk 3 zijn deze ontwikkelingen in hun samenhang toegelicht.

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

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Toetsing Besluit m.e.r.

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 natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 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 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 noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

In het plangebied worden 8 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 het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied 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.

5.2 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

Door Econsultancy is in augustus 2012 binnen het plangebied waar de woningen komen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder volgt een samenvatting van de onderzoeksrapportage.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: Akker/siertuin

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de deellocatie te verwachten.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus en grindig. De zandige ondergrond is bovendien plaatselijk zwak tot matig leemhoudend. De toplaag onder de klinkerverharding is tevens plaatselijk zwak houtskool en betonhoudend, zwak tot matig baksteenhoudend en matig puinhoudend. Plaatselijk komt in de ondergrond een zwak tot sterk zandige leemlaag voor.

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium en kobalt. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Deellocatie B: Agrarisch bedrijf

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de deellocatie te verwachten.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus en grindig. De zandige ondergrond is bovendien plaatselijk zwak tot matig leemhoudend. De toplaag onder de klinkerverharding is tevens plaatselijk zwak houtskool en betonhoudend, zwak tot matig baksteenhoudend en matig puinhoudend. Plaatselijk komt in de ondergrond een zwak tot sterk zandige leemlaag voor.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is mogelijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De eigenaar van het terrein heeft aangegeven dat ter plaatse van de klinkerverharding in 2003 menggranulaat is toegepast als stabilisatielaag. Het menggranulaat is ingekocht en geleverd door A. Geerts-Van Opstal VOF. Het menggranulaat is geleverd onder productcertificaat en is geclassificeerd als zijnde categorie 1 bouwstof. Gezien het feit, dat het vanaf 1993 verboden is asbest of asbesthoudende producten te bewerken, te verwerken, dan wel in voorraad te houden (Asbestbesluit Arbeidsomstandighedenwet 1993) en gedurende de terreininspectie alsmede de veldwerkzaamheden zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, gaat Econsultancy vooralsnog er vanuit dat de locatie asbestonverdacht is.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Deellocatie C: Akker

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de deellocatie te verwachten.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De toplaag, plaatselijk 1 m dik, is bovendien zwak humeus. De zandige ondergrond is bovendien plaatselijk zwak leemhoudend. Plaatselijk komt in de ondergrond een zwak zandige leemlaag voor. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met barium, kobalt en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de matige tot lichte verontreinigingen in het grondwater, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Conclusie

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

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

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.

Beleid provincie Noord-Brabant

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

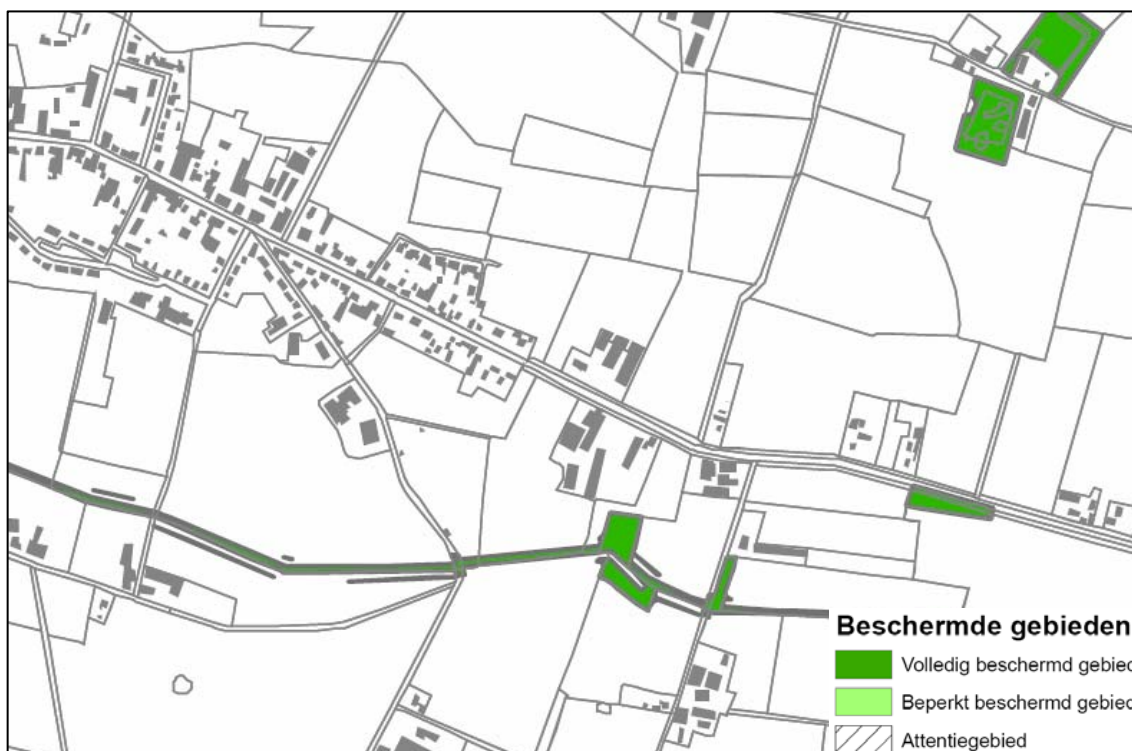
Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Onderhavig plangebied grenst ter hoogte van de Dorpsstraat aan het oppervlaktewater, namelijk de bestaande zaksloot, zodat de Keur van toepassing is.

Beleid gemeente Baarle-Nassau

Op 22 december 2011 is door de gemeenteraden van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 – 2016 vastgesteld. Met dit plan wordt invulling gegeven hoe om te gaan met taken rondom afval-, hemel- en grondwater. Met het plan worden drie doelen beoogd:

- het doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- het doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;

- het voorkomen dat grondwater een structureel nadelige invloed heeft op de bestemming van een gebied.



Onderhavig plangebied grenst aan een oppervlaktewater zodat de Keur van toepassing is.

Beoordeling

Door Econsultancy is in november 2012 een watertoets uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen.

Met de ontwikkeling van de 8 ruimte-voor-ruimte woningen dient ter plaatse waar de woningen zijn voorzien minimaal 81 m³ aan infiltratie/waterbergingsmogelijkheden te worden gerealiseerd. Uit de watertoets komt naar voren dat in het plangebied infiltratie niet mogelijk is, vanwege de gebrekkige waterdoorlatendheid van de bodem. Ter plaatse zal hemelwater moeten worden geborgen en vertraagd moeten worden afgevoerd. Door de bergingsvoorziening wel doorlatend uit te voeren zal een gedeelte van het afgekoppeld hemelwater infiltreren. Gekozen wordt de huidige bergingsvoorziening, zijnde de aanwezige zaksloot, aan de voorzijde van de percelen te dempen en te vervangen door een hemelwaterriool. De zaksloot betreft oppervlaktewater waar de Keur op van toepassing is. Indien deze wordt gedempt is namelijk een Watervergunning vereist. De rioolbuis komt vervolgens uit op de sloten aan de oostzijde van het plangebied. De sloot aan de noordzijde van de Dorpsstraat voert af op de verder noordelijk gelegen Bollekensloop en de sloot aan de zuidzijde van de Dorpsstraat voert af op de verder zuidelijk gelegen Bremer. Ook voor de lozing op de omliggende sloten is een Watervergunning of een melding bij het waterschap vereist.

Verder dient in het totale plangebied rekening te worden gehouden dat buiten de gronden waar de woningen komen er aan stallen en overige bedrijfsgebouwen behorende bij de voormalige agrarische bedrijven minimaal 4.500 m² aan verharding verdwijnt. Dit zorgt ervoor

dat de belasting op het watersysteem als gevolg van de afvoer van hemelwater van het verhard oppervlak beperkt wordt.

Voor het afvalwater wordt gekozen om de woningen aan te sluiten op een nieuw aan te leggen vuilwaterriool onder de Dorpsstraat.

Bij de uitvoering van het plangebied worden geen uitlogende materialen toegepast.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied vormt geen belemmering voor het aspect water.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk 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. 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

In het onderhavige plangebied zijn geen objecten gelegen die vallen onder historische bouwkunst. Het plangebied grenst aan een gebied met historische stedenbouw (oude dorpskern Ulicoten) en een redelijk hoge historische geografie (Dorpsstraat/Baarleseweg). Deze waarden blijven gehandhaafd. Met onderhavig plan worden aan de Dorpsstraat ontwikkelingsmogelijkheden geboden om het lint verder met woningbouw te verdichten, waardoor, in de lijn van de historie, de stedenbouwkundige waarde en de geografische waarde worden versterkt.

Conclusie

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



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2012 met weergave plangebied.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2012.

Archeologie

Wettelijk toetsingskader

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). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente Baarle-Nassau

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkeling is er in februari 2011 door de gemeente Baarle-Nassau gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, met een bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart. Op de archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied voor wat betreft de gronden aan de noordzijde van de Dorpsstraat aangewezen met een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht.

De gronden aan de zuidzijde van het plangebied (Dorpsstraat 7) hebben een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht.

Beoordeling

Econsultancy heeft voor de zuidelijk van de Dorpsstraat gelegen gronden op 7 en 8 augustus 2012 een archeologisch bureauonderzoek en op 13 augustus 2012 een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Een samenvatting van het onderzoek is hieronder weergegeven.

Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen, en is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens is het bedoeld om kansrijke zones te selecteren voor vervolgonderzoek en kansarme zones ervan uit te sluiten. Ook wordt gelet op het voorkomen van (diepe) verstoringen van het bodemprofiel. Indien de ondergrond tot grote diepte verstoord is, zullen eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk verdwenen zijn.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting is de archeologische verwachting voor het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum hoog. De archeologische verwachting voor het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd is middelhoog.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat het oostelijke deel van het plangebied is verstoord door mogelijk diepploegen tot 1,20 m diepte. In het centrale en westelijke deel van het plangebied is de bodem tot 40-70 cm diep verstoord. Hieronder is een dun restant van een B-horizont aangetroffen. Archeologische resten kunnen nog intact onder deze laag in de bodem aanwezig zijn.

Conclusie

In het oostelijke deel van het plangebied worden door de aangetroffen verstoringen geen archeologische waarden meer verwacht. In het westelijke deel van het plangebied kan, door het ontbreken van een intacte B-horizont, de archeologische verwachting voor jagers-verzamelaars naar beneden worden bijgesteld. De verwachting voor landbouwers blijft echter bestaan voor het oostelijke deel. Diepere sporen kunnen echter ook nog aanwezig zijn in het centrale deel van het plangebied.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy vervolgonderzoek voor het westelijke deel van het onderzoeksgebied (zie figuur 11 uit de rapportage). De archeologische adviseur van de gemeente Baarle-Nassau is van mening dat het verkennend onderzoek heeft vastgesteld dat ter hoogte van boring 4 en 5 de hoge archeologische verwachting gehandhaafd blijft. Hier is vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek) noodzakelijk en dient zich dan ook in eerste instantie op deze zone te concentreren. Wanneer uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is dient deze begrenst te worden, lopend tot in het centrale deel. Vervolgens dient de vindplaats, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, middels een archeologische opgraving behouden te blijven.

Conclusie

Ten behoeve van het aspect archeologie is nader onderzoek noodzakelijk voor het westelijk deel van het onderzoeksgebied. Dit onderzoek wordt uitgevoerd gedurende de bestemmingsplanprocedure. De oostelijk gelegen gronden van het onderzoeksgebied (Dorpsstraat 7) behouden hun hoge archeologische waarden. Middels een dubbelbestemming blijven deze waarden beschermd tegen eventuele ingrepen.

5.5 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.

Volgens 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.

Beoordeling

Door Econsultancy bv is in augustus 2012 een onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er wettelijk beschermde gebieden en/of soorten nabij of in het plangebied aanwezig zijn. De bijbehorende rapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Een samenvatting van het onderzoek is hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen in of staat niet in relatie tot een gebied of landschapselement dat behoort tot de EHS. Aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden is dan ook niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden Regte Heide & Riels Laag en het Ulvenhoutse bos is, gelet op afstand tot het plangebied en de aard van de ingreep niet aan de orde.

Soortenbescherming

De quickscan heeft tevens de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van bepaalde soorten die beschermd zijn op grond van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat er jaarrond beschermde soorten zoals huismussen en boerenzwaluwen een vaste rust- en verblijfplaats hebben in het plangebied. Ook bestaat er de kans op de aanwezigheid van vleermuizen. Het plangebied bevat bebouwing die geschikt is om te dienen als verblijfplaats of foerageergebied voor de vleermuizen.

Daarnaast komen in het plangebied enkele algemeen voorkomende soorten voor zoals egel, mol en konijn, die in het kader van de Flora- en faunawet niet beschermd zijn. Wel geldt er een zorgplicht bij ruimtelijke ingrepen om de soorten niet te beschermen.

Tussenconclusie

Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied is noodzakelijk.

Nader onderzoek vleermuizen

Door Ecologisch Adviesbureau Cools is derhalve een jaarrondonderzoek protocollair veldonderzoek uitgevoerd in de periode mei 2013 tot en met september 2013. Een rapportage van het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

De conclusie van het jaarrondonderzoek is dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Ook zijn er tijdens het onderzoek binnen het plangebied geen vliegroutes aangetroffen. Wel zijn tijdens het onderzoek 3 foeragerende vleermuissoorten aangetroffen, namelijk de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis. De aanwezige aantallen en frequentie van aanwezigheid waren laag. De gewone dwergvleermuis werd tijdens ieder bezoek aangetroffen, waarbij het steeds maximaal 1-3 exemplaren betrof.

Laatvliegers werden tweemaal waargenomen en de ruige dwergvleermuis werd slechts eenmaal aangetroffen.

Maatregelen dan wel de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet noodzakelijk, aangezien de geplande (bouw)activiteiten geen nadelig effect hebben op de foeragerende vleermuizen. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied nog voldoende alternatieve foerageergebieden voor vleermuizen aanwezig. De functionaliteit van de verblijfplaatsen die zich buiten het plangebied bevinden wordt dan ook niet aangetast.

Voor de bescherming van huismussen en boerenzwaluwen is het verlenen van ontheffing van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet mogelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen. Mitigerende maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan, dienen ter plaatse te worden getroffen. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats voor de huismus en boerenzwaluw behouden moeten blijven. Voor onderhavige locatie is door Ecologisch Adviesbureau Cools een activiteitenplan met mitigerende maatregelen opgesteld. Dit plan is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Eindconclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Deze onderzoeksplicht geldt voor de bovengenoemde ontwikkelingen wanneer deze zijn gelegen in een wettelijke onderzoekszone van een weg. In principe kennen alle straten en wegen in Nederland een wettelijke onderzoekszone, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Uit een akoestische onderzoek moet blijken of de ontwikkeling binnen de grenswaarden valt zoals deze voor diverse ontwikkelingen is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden

bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Door Adviesburo Van der Boom is in augustus 2012 een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting door wegverkeer. De rapportage van het onderzoek is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder volgt een samenvatting van de onderzoeksrapportage.

In het kader van de planologische procedure komt de woningbouwlocatie binnen de bebouwde kom van Ulicoten te liggen. De ter hoogte van het plangebied aanwezige verkeerssluis en de komgrens worden in het kader van het plan verplaatst naar een locatie ten oosten van Dorpsstraat 1. De maximum snelheid op de Dorpsstraat ter plaatse van het plan wordt tevens aangepast tot 30 km/uur.

Als gevolg van de nieuwe verkeerskundige situatie is de Dorpsstraat een 30 km weg zonder geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder. Er wordt dan ook niet getoetst aan deze wet. Wel is de geluidbelasting op de woningen bepaald in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Baarle-Nassau.

De hoogste geluidbelasting op de woningen bedraagt 53-54 dB ten gevolge van wegverkeer op de Dorpsstraat. Indien voldaan wordt aan de eisen voor de geluidwering uit het Bouwbesluit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig voor de gevels van de woningen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering GA_k bedraagt 21 dB bij een geluidbelasting van 54 dB.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van 8 ruimte-voor-ruimte woningen.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen

van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Voor onderhavige ontwikkeling worden twee typen milieuzonering onderzocht. Ten eerste vanuit het buitengebied in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en ten tweede de overige bedrijven/inrichtingen.

Beoordeling geurhinder

Het plangebied is gelegen tussen de kern van Ulicoten en het buitengebied. Vanuit het buitengebied is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij beoordeeld of er sprake is van een milieubelemmering door veehouderijen dan wel of de woningbouw de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen belemmert. Door Schoonderbeek & Partners Advies bv is in augustus 2012 een geuronderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorziene ruimte-voor-ruimte woningen ter hoogte van de Dorpsstraat 4 en 7 op meer dan 50 meter van het meest nabije dierenverblijf (lees emissiepunt) worden opgericht. Indien woningen buiten deze afstand worden opgericht is er geen belemmering in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 4 naar een reguliere burgerwoning vormt op grond van artikel 5.3, tweede lid en artikel 4 Wet geurhinder en veehouderij eveneens geen belemmering. Ook voor de bedrijfswoning Dorpsstraat 7 zijn geen belemmeringen voorzien, aangezien het geurhinderpercentage onder de wettelijke norm ligt en tot een goed woonklimaat leidt.

Beoordeling overige bedrijven/inrichtingen

Met de ontwikkeling van de 8 ruimte-voor-ruimte woningen dient tevens rekening te worden gehouden dat overige bedrijvigheid in de omgeving geen hindercontouren hebben die over het plangebied vallen en daarmee een belemmering vormen. Tevens mogen de nieuwe woningen de ontwikkelingsmogelijkheden van eventuele nabije bedrijven niet verstoren. In het onderstaande schema zijn, op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009', de relevante bedrijven met bijbehorende maximale milieuhindercontour en de afstand van de inrichtingsgrens tot de op te richten gevel van de woningen weergegeven.

Type bedrijf	Maximale milieuhindercontour	Werkelijke afstand inrichtingsgrens tot gevel op te richten woning
Autobedrijf Joosen (handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven, SBI code 451, 452, 454)	30 meter voor het aspect geluid	circa 70 meter
Dorpsstraat 7 (statische opslag maximaal categorie 2 bedrijf toegestaan)	30 meter, uitgaande van 20 meter bedrijfsruimte rondom de bestaande loods (geur/stof/geluid/gevaar)	nog niet bekend, maar de afstand van de gevels van de woningen tot de inrichtingsgrens dient minimaal 30 meter te bedragen

Rekening houdend met bovenstaand schema vormen reguliere bedrijven geen belemmering voor de ontwikkeling van de 8 ruimte-voor-ruimte woningen. In verband met de omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere bedrijfsbestemming ten behoeve van statische opslag ter plaatse van de Dorpsstraat 7 dient de gevel van de meest zuidoostelijk op te richten woning op minstens 30 meter van de inrichtingsgrens van het bedrijf te worden gerealiseerd. Met onderhavig plan wordt daarvoor in een passende juridisch-planologische regeling voorzien.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid met weergave van het plangebied.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2012.

5.8 Externe veiligheid

Wettelijk 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 middels 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 vervoer gevaarlijke stoffen (Nvgs van 2006). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

Met de Nvgs is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen 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 gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

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.

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.

Het plangebied grens overeenkomstig de risicokaart aan een risicovolle inrichting die relevant is in het kader van externe veiligheid. Het gaat hier om de intensieve veehouderij aan de Dorpsstraat 7. Deze inrichting wordt in het kader van onderhavig plan juist beëindigd, waardoor enige belemmering in het kader van het Bevi niet meer aanwezig is.

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 relevante buisleidingen. Tenslotte kan ten aanzien van het deelaspect luchthavens geconcludeerd worden dat het plangebied niet gelegen is in een radarverstoringsgebied.

Conclusie

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

5.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, maar het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" en "Buitengebied" uit 1990 geven dat in de ondergrond van de Dorpsstraat en het meest zuidwestelijke perceel een riooltransportleiding ligt met een vrijwaringszone van 3 meter aan weerszijden van de hartlijn. De voorziene woningen liggen buiten deze zone zodat van enige belemmering geen sprake is.

5.10 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 grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) gelden vanaf 11 juni 2011 en de grenswaarden voor NO₂ vanaf 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

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van maximaal acht vrijstaande woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. 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 is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

Agrarisch

De gronden binnen de voormalige agrarische bouwvlakken van beide intensieve veehouderijen die niet in aanmerking komen voor een woon- of bedrijfsbestemming krijgen een reguliere agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Op de gronden is agrarische bodemexploitatie mogelijk.

Bedrijf

Binnen deze bestemming wordt het gewenste bedrijf aan de Dorpsstraat 7 mogelijk gemaakt. Het gaat hier om de omzetting van de intensieve veehouderij naar een regulier niet aan het buitengebied gebonden bedrijf. Maximaal wordt ter plaatse een bedrijf in milieucategorie 2 toegestaan. Met een aanduiding op de verbeelding wordt aangegeven welke gronden en daarbinnen gelegen opstallen uitsluitend voor dit bedrijf mogen worden gebruikt.

Tuin

Deze bestemming geldt voor de gronden gelegen voor de voorste bouwgrens van de woonbestemming en ten westen van de bedrijfswoning Dorpsstraat 7.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan die gronden waar de acht ruimte-voor-ruimte woningen zijn voorzien, alsmede de voormalige bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf, zoals gelegen aan de Dorpsstraat 4.

Tot de toegelaten bebouwing behoren gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ten aanzien van de bebouwing zijn maatvoeringseisen opgenomen betreffende bebouwingspercentage, bouw- en goothoogte en afstanden tot perceelsgrenzen.

Leiding – Riool

De afvalwaterrioolleiding die onder het meest zuidwestelijke perceel loopt is middels deze dubbelbestemming opgenomen. De leiding heeft een zakelijk rechtzone van 3 meter aan weersijden van de hartlijn.

Waarde – Archeologie - 1

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden aan de westzijde van het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1' opgenomen in de bestemmingsplanregels. Hier vindt nader onderzoek middels proefsleuven plaats. Voorafgaand aan de vaststelling van onderhavig plan wordt bepaald of de dubbelbestemming van deze gronden kan worden verwijderd. In de regels is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van het roeren van de grond voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie - 2

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden ter hoogte van de gronden op de Dorpsstraat 7 is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' opgenomen in de bestemmingsplanregels. De gronden worden met onderhavig plan niet geroerd, maar dienen wel beschermd te blijven. In de regels is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen ten aanzien van het roeren van de grond voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat het verboden is om enig terrein of bouwperceel zo te bebouwen dat daardoor op een aangrenzend terrein een toestand zou ontstaan die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, en het oprichten van kunstwerken, masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Ruimte-voor-ruimte Dorpsstraat, Ulicoten".

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ten eerste de economische uitvoerbaarheid beschreven. Vervolgens komt het aspect handhaving aan bod en tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

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.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Beoordeling en conclusie

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 Baarle-Nassau sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt 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.

7.3 Handhaving

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze

handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de bestemmingsplanregels van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot. In januari 2010 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau de “Beleidsnota integrale handhaving” vastgesteld. Deze nota vormt het beleidskader voor het gemeentelijke handhavend optreden tegen overtredingen met betrekking tot onder andere ruimtelijke regelgeving en bouwregelgeving (bouwen zonder of in afwijking van omgevingsvergunning).

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

Vooroverleg

Vóór het opstarten van de procedure wordt dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Provincie Noord-Brabant

De Provincie heeft op 27 mei 2013 een overlegreactie toegezonden, waarin aangegeven wordt dat het voorontwerp bestemmingsplan ten aanzien van de nieuwe bedrijfsbestemming aan de Dorpsstraat 7 onvoldoende motiveert dat voldaan wordt aan artikel 11.6 van de Verordening ruimte en daaraan verbonden de artikelen 2.1 Vr en 2.2 Vr. De opgenomen productiegebonden detailhandel in de bedrijfsbestemming is tenslotte niet gemaximeerd, zoals voorgeschreven in de Verordening ruimte.

Het ontwerp bestemmingsplan is op deze punten aangepast. In onderhavige toelichting is een uitgebreide toetsing aan de artikelen 11.6, 2.1 en 2.2 Vr opgenomen. De bedrijfsbestemming is nader gedefinieerd, ter plaatse is uitsluitend sprake van statische opslag. Middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, een ander type bedrijf worden toegelaten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap komen onder meer tot uiting in het saneren van de bedrijfsgebouwen, met uitzondering van één stal ten behoeve van de statische opslag. Ook wordt het bestemmingsvlak verkleind, uitsluitend ten behoeve van de nieuwe bedrijfsvoering. De omliggende gronden krijgen een tuinbestemming en agrarische bestemming. De productiegebonden detailhandel tenslotte is gemaximeerd op 200 m².

Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap heeft op 4 juli 2013 een overlegreactie toegezonden. Aangegeven wordt dat in het plangebied een afvalwatertransportleiding ligt en dat deze niet in het plan is opgenomen. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Het ontwerp bestemmingsplan is op dit punt aangepast. In de toelichting, regels en verbeelding is de afvalwatertransportleiding met bijbehorende zakelijk recht zone opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan van de planherziening heeft van 20 augustus 2013 tot en met 30 september 2013 ter inzage gelegen. Eenieder kon schriftelijk een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Hiervan hebben drie personen gebruik gemaakt. Op 28 augustus 2013 is ook een informatieavond gehouden, waarbij het plan is toegelicht aan belangstellenden. Daarbij werd ook de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijze in te brengen. Hiervan is door één persoon gebruik gemaakt. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn derhalve vier zienswijzen ingediend, allen zijn tijdig binnen de termijn ingediend en indieners kunnen als belanghebbende worden aangemerkt. De zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk voor beantwoording verklaard. Als bijlage bij onderhavige toelichting is de Nota van beantwoording zienswijzen en de bijbehorende Staat van wijzigingen opgenomen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve op 11 december 2013 gewijzigd vastgesteld.

