

Toelichting

bestemmingsplan “Molenstraat 4 te Ulicoten”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2016-04-18
Plan identificatie:	NL.IMRO.0744.Molenstraat4-VS01

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Bestemmingsplan 'Molenstraat 4 te Ulicoten'

Opdrachtgever: T. de Swart
Steijnlaan 27
4818 ER Breda

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersarchitectuur.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 141000

Rapportnummer 141000.01

Datum: 18 april 2016

Status: vastgesteld

Voorontwerp: n.v.t.

Ontwerp: 21 december 2015 t/m 1 februari 2016

Definitief: --

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	7
2.1	Ruimtelijke kenmerken	7
2.2	Functionele structuur	8
2.3	Verkeer en parkeren	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	9
3.1	Europees- en rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid.....	14
Hoofdstuk 4	Planuitgangspunten	16
4.1	Ruimtelijke kenmerken.....	16
4.2	Functionele structuur	16
4.3	Milieuaspecten	16
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	25
5.1	Stedenbouwkundig ontwerp	25
5.2	Beeldkwaliteitsplan	26
5.3	Bouwplan	26
Hoofdstuk 6	Juridisch aspecten	28
6.1	De bestemmingen	28
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	29
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
Bijlagen:		
1.	Quicksan Bedrijven en Milieuzonering, Schoenmakers Advies Achtmaal BV, 5 maart 2015	
2.	Vooroverlegreacties	
3.	Nota vooroverleg bestemmingsplan Molenstraat 4	
Afzonderlijke bijlagen:		
1.	Verkennd bodemonderzoek Molenstraat 4-Bosstraat, Milec, rapportnummer B15015/VO, 12 juni 2015	
2.	Ecologische quickscan Ulicoten molenstraat 4, Buro Maerlant, 15 juni 2015	

Hoofdstuk 1 Inleiding

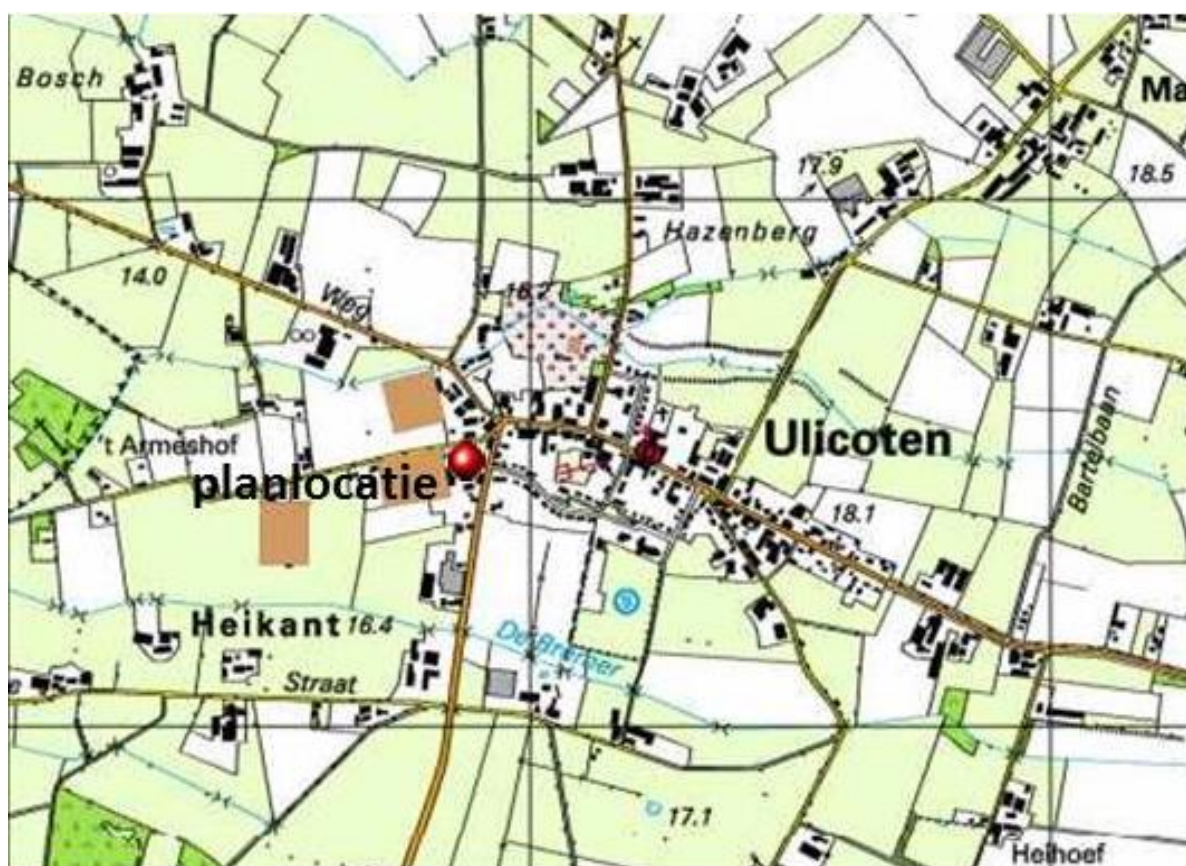
1.1 Aanleiding & doel

Op de planlocatie aan de Molenstraat 4 is de bedrijfsvoering van het voormalige transportbedrijf gestopt. Momenteel is de locatie bestemd voor 'Bedrijf' en de bestaande woning aangeduid als 'bedrijfswoning'. In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om na beëindiging van het bedrijf de bestemming onder bepaalde voorwaarden te wijzigen naar 'Wonen'. Daarnaast is de eigenaar voornemens om op de planlocatie aan de zijde van de Bosstraat een nieuwe woning te realiseren.

Het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet rechtsstreeks toe. Om beide ontwikkelingen gelijktijdig juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Ulicoten. Ulicoten maakt deel uit van de gemeente Baarle-Nassau, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente BLE, sectie 01A onder het nummer 03770G0000. In figuur 1 en 2 is de ligging van de planlocatie aangegeven.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie



Figuur 2: Luchtfoto met daarop de planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is momenteel het bestemmingsplan 'Dorpen' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 11 april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante vigerende beleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het plan omschreven op stedenbouwkundig vlak. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Ruimtelijke kenmerken

De planlocatie ligt in de bebouwde kom aan de rand van de kern van het dorp Ulicoten, in het overgangsgebied van het dorp naar het buitengebied. De planlocatie loopt achter de bestaande woningen aan de Molenstraat door tot aan de Bosstraat. De bebouwing in de omgeving van de planlocatie bestaat veelal uit vrijstaande woningen en verder van het dorp verwijderd, liggen agrarische percelen met agrarische bebouwing geclusterd in het landschap. De woningen bestaan veelal uit een tot twee bouwlagen met een kap.

Momenteel is de planlocatie niet meer in gebruik als transportbedrijf. Op de planlocatie aan de zijde van de Bosstraat staat een voormalige varkensstal, deze is echter al ruim 35 jaar buiten gebruik. In figuur 3 en 4 zijn enkele foto's van de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 3: Woonhuis met schuur aan Molenstraat 4 (bron: google.nl/maps)





Figuur 4: Perceel aan Bosstraat met voormalige varkensstal (bron: [google.nl/maps](https://www.google.nl/maps))

2.2 Functionele structuur

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De bedrijven die zich rondom de planlocatie bevinden zijn voornamelijk agrarische bedrijven en een veevoederbedrijf. In de directe omgeving bevinden zich geen horeca- of detailhandelsbedrijven.

2.3 Verkeer en parkeren

De planlocatie is bereikbaar via de Molenstraat en de Bosstraat. Dit zijn beide lokale verbindingswegen, die aansluiten op de hoofdverbindingsweg van de Dorpsstraat.

Het parkeren op de planlocatie gebeurt op eigen terrein. In de directe omgeving van de planlocatie wordt ook voornamelijk op eigen terrein geparkeerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees- en rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond Rijkswaardwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

3.1.3 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

Het rijksbeleid voor wonen maakt een duidelijke omslag door. Van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. In het beleid ten aanzien van het wonen in de 21^e eeuw zal dan ook kwaliteit en keuzevrijheid centraal dienen te staan. Deze beide zaken geven aan dat de burger duidelijk centraal komt te staan.

In de Nota wordt geconstateerd dat er vraag is naar ruime en groene woonmilieus, omdat mensen ruim en groen willen wonen. Dit moet, waar mogelijk, worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. Uitgaande van een gedifferentieerde en samenhangende gebiedsgerichte aanpak, onder provinciale regie, wordt het mogelijk om, met oog voor lokale omstandigheden lokale initiatieven en ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied op beperkte schaal de behoefte aan landelijke woonmilieus in te vullen.

3.1.4 *Wet op de archeologische monumentenzorg (Nota belvédère)*

In de nota belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Hiertoe wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Het plangebied is niet gelegen in een gebied aangewezen binnen de nota belvédère.

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. De gemeente Baarle-Nassau heeft invulling aan de Wamz gegeven door een eigen gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen. Zie verder 3.3.3. en 4.3.7.

3.1.5 *Water*

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Deze watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Sinds 2001 wordt de watertoets toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingsherziening.

Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerders, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf is afgestemd met de waterbeheerder en vervolgens verwerkt in de plantoelichting.

3.2 **Provinciaal beleid**

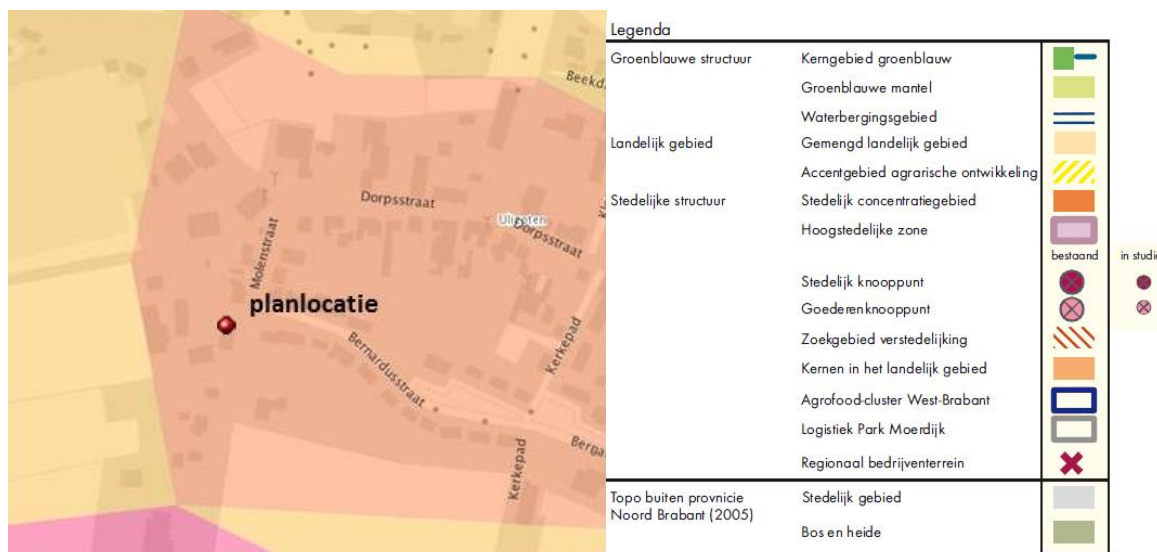
3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

De Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie

heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vier rollen:

1. **Ontwikkelen**
De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.
2. **Beschermen**
De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.
3. **Regionaal samenwerken**
De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.
4. **Stimuleren**
Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.



Figuur 5: Uitsnede Structurenkaart (bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant)

Uit figuur 5 blijkt dat het plangebied gelegen is in de stedelijke structuur, kernen in het landelijk gebied.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant

De provincie wil in de stedelijke structuur het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;

4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. Versterking van de economische kennisclusters.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Binnen het plangebied vindt inbreiding plaats van bebouwing binnen het bestaand stedelijk gebied. Vanuit het oogpunt zorgvuldig ruimte gebruik is dit een gewenste ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de beleidskaders van de SVRO van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In figuur 6 is een uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening Ruimte 2014 weergegeven voor de locatie Molenstraat 4 te Ulicoten. Uit figuur 6 blijkt dat de planlocatie gelegen is in de structuur: Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.



Figuur 6: Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling, Verordening ruimte 2014

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
- b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbaar harde plancapaciteit voor woningbouw.*

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
- b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

In het bestaand stedelijk gebied is het uitsluitend mogelijk om in een stedelijke ontwikkeling te voorzien. Een plan dat voorziet in nieuwbouw van woningen dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij (binnen de grenzen van andere wetgeving) om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Verordening ruimte 2014. Op basis van artikel 37.4 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant maakt de gemeente Baarle-Nassau regionale woningbouwafspraken. De basis voor deze afspraken zijn de bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de Provincie Noord-Brabant. Op basis van deze prognoses zou de gemeente Baarle-Nassau, voor de periode 2014 t/m 2024, 105 woningen mogen bijbouwen. De gemeente Baarle-Nassau heeft zich echter in de RRO's van december 2014 en juli 2015 niet akkoord verklaard met deze aantallen. In het RRO van 8 juli 2015 is afgesproken dat Baarle-Nassau (en Oosterhout) terugkomen met een voorstel uit de voor hen relevante subregio. De gemeente Baarle-Nassau neemt deze afspraak serieus en werkt op dit moment aan een regionaal afgestemd voorstel, waarbinnen voor Baarle-Nassau voldoende ruimte komt om qua woningbouwaantallen. De gemeente Baarle-Nassau gaat er vanuit dat het door hen gevraagde aantal van ongeveer 100 woningen inpasbaar is binnen het totaal geprognoseerde woningbouwprogramma van ruim 26.000 woningen voor West-Brabant (slechts 0,4%). Het plan Molenstraat 4 is als 'Bosstraat ong.' opgenomen in de lijst van geprioriteerde woningbouwprojecten zoals die ambtelijk en bestuurlijk is besproken met de provincie Noord-Brabant. Daarmee vormt dit plan een onderdeel van de als hard aangemerkte plannen en de gemeente wil initiatiefnemer de ruimte geven om het plan uit te voeren. Het betreft slechts één woning op basis waarvan een effect op de regionale woningmarkt verwaarloosbaar is.

Artikel 3.1.2 onder c, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking:

In de handreiking van de ladder voor duurzame verstedelijking is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft geen toepassing te worden gegeven. De beoogde ruimtelijke planontwikkeling voldoet aan de regels zoals opgesteld in de Verordening ruimte 2014.

Het toevoegen van een nieuwe woning aan de Molenstraat 4 past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014. Het toevoegen van één woning kan, zoals hiervoor beschreven, niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (jurisprudentie: RvS 18 december 2013 (201302867/1/R4)). De afspraken die gemaakt zijn binnen het regionaal ruimtelijk overleg zijn van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de gemeente Baarle-Nassau. Binnen de woningbehoefteprognose is rekening gehouden met individuele particuliere initiatieven.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten

Het Dorpsontwikkelingsplan Ulicoten is in nauwe samenwerking met de inwoners /verenigingen en het Instituut voor advies, onderzoek en ontwikkeling in Noord-Brabant (PON) opgesteld. Zij hebben gezamenlijk dit ontwikkelingsdocument opgesteld om een leefbare toekomst van Ulicoten veilig te stellen. Het Dorpsontwikkelingsplan is een door de gemeenteraad van Baarle-Nassau vastgesteld beleidsdocument.

Het rapport behandelt thema's als wonen, leefbaarheid, sociale aspecten etc. De vertaling van de uitwerking van de thema's vindt plaats door het benoemen van actiepunten. Betreffende het thema wonen is de 'Zorg voor continuïteit in de woningbouw' als actiepunt benoemd. Hierbij is het doel zorgen dat in Ulicoten meer en continu woningen worden gebouwd vooral voor de doelgroepen starters en senioren.

De gemeente Baarle-Nassau wil zich sterk inspannen om voldoende bouwmogelijkheden te bieden zodat mensen uit Ulicoten in de eigen kern kunnen blijven wonen. Hierbij wordt niet ingezet op 'groei om te groeien' maar op afgestemde woningbouw om de vitaliteit van de kern Ulicoten te behouden

De beoogde ontwikkeling aan de Molenstraat 4 draagt bij aan de continuïteit van de woningbouw in Ulicoten en draagt bij om de vitaliteit van de kern van Ulicoten te behouden.

3.3.2 Nota Archeologie gemeente Baarle-Nassau

Bij de Nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening. Beide vormen samen het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren.

In paragraaf 4.3.7 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

3.3.3 Bestemmingsplan Dorpen

Het bestemmingsplan Dorpen van de gemeente Baarle-Nassau is 11 april 2012 vastgesteld. De planlocatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' (figuur 7). In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

- a. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
- b. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
- c. voldaan moet worden aan alle relevante (milieu)wetgeving.

De planlocatie beslaat in totaal 3.300m². De planlocatie wordt opgedeeld in twee bouwpercelen van respectievelijk 900m² voor de nieuw te realiseren woning en 2400m² voor de bestaande woning. De bestaande varkensstal (is al 35 jaar buiten gebruik) van 300m² wordt gesloopt. De bestaande schuur is circa 170 m² en zal in de huidige vorm behouden blijven. Omdat de bestaande schuur bouwkundig een geheel is, is het constructief niet wenselijk hier een deel van te verwijderen en is in dit bestemmingsplan voor maatwerk gekozen om de bestaande schuur in zijn geheel te behouden. In hoofdstuk 4 worden de voorwaarden met betrekking tot de relevante milieuwetgeving verder uitgewerkt.

De omvorming van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' wordt gecombineerd met de bouw van een woning, wat niet binnen de wijzigingsbevoegdheid past, welke hierboven is opgesomd. In verband met de samenhang tussen de twee ontwikkeling wordt gekozen voor één bestemmingsplan, waarin beide initiatieven zijn opgenomen.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Dorpen

Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten

4.1 Ruimtelijke kenmerken

De planlocatie ligt aan de rand van het dorp in het overgangsgebied van het dorp naar het buitengebied. Het perceel aan de Bosstraat krijgt door het realiseren van een nieuwe woning een logische ruimtelijke invulling en wordt de open ruimte tussen de bestaande vrijstaande woningen op een passende manier ingevuld.

Door het slopen van de voormalige bedrijfsbebouwing (oude varkensstal) wordt bijgedragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Algemeen

Door het toevoegen van een nieuwe woning en het wijzigen van de bedrijfsbestemming van de bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming krijgt de planlocatie een bij de omgeving passende bestemming.

4.2.2 Verkeer en parkeren

De nieuw te realiseren woning wordt gesitueerd aan en ontsloten door de Bosstraat. Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de geldende Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Baarle-Nassau. In de parkeernorm is voor een vrijstaande woning groter dan 100 m² een norm van 2 parkeerplaatsen op eigenterrein voorgeschreven.

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen dient gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

De provincie hanteert als richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen in ieder geval het eerste deel van een verkennend bodemonderzoek moet worden verricht. Dit is het historisch onderzoek. Als uit dit onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Door Milec Milieu-Economisch adviesbureau is voor de locatie ter plaatse van de nieuwe te realiseren woning aan de Bosstraat een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn hieronder weergegeven en het hele rapport (rapportnummer B15015/VO, 12 juni 2015) is in de afzonderlijke bijlagen opgenomen.

Op basis van de gehanteerde onderzoeks- en toetsingsprotocollen kan geconcludeerd worden dat het verkennend bodemonderzoek voor de onderzochte parameters in de grond (00-200 cm - mv) en in het grondwater op de bemonsterde locaties in de bodem voor het toekomstig gebruik voor wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen of risico's heeft aangetoond. In de onderzochte grond- en grondwatermonsters blijven de verontreinigingen beperkt tot licht verhoogde concentraties aan barium en zink in het grondwatermonster, welke als verhoogde achtergrondwaarden zijn aangemerkt.

Puingranulaat

In het traject van 40 tot 60 cm –mv bevindt zich een laag met puingranulaat (repac). De verhardingslaag is als bouwstof aangemerkt en is buiten het kader van het bodemonderzoek gebleven.

Asbest

Tot de standaard NEN 5740-grondparameters behoort geen asbest. In het onderzoek wordt dan ook geen uitspraak gedaan over asbest in de bodem. Indien tijdens de globale inspectie, aan de oppervlakte of in de

uitkomende grond van de uitgevoerde boringen asbestverdachte bouwmaterialen of stukjes hiervan worden waargenomen, wordt hiervan alleen melding gemaakt in het rapport.

Tijdens het veldonderzoek is op het maaiveld en in de opgeboorde grond van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De verkregen informatie tijdens het vooronderzoek en de veldwaarnemingen geven op dit moment geen aanleiding tot een aanvullend asbestonderzoek conform NEN 5707 in de grond. De onderzoekslocatie grenst aan een te slopen varkensstal, welke is voorzien van een asbestverdacht dak. Geadviseerd wordt het dak te laten verwijderen door een asbest erkend saneringsbedrijf die na de sloop ook aandacht besteedt aan de direct omringende toplaag van de bodem. Van de puinlaag kon geen kwaliteitscertificaat worden overlegd. In het opgeboorde puin is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Hergebruik grond

Indien bij de bouw grond vrij komt kan deze binnen en buiten de perceelsgrenzen in principe onbeperkt worden hergebruikt. Bij toepassing buiten de perceelsgrenzen is voorafgaand aan de toepassing doorgaans een partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit vereist. Indien tijdens de graafwerkzaamheden de puinlaag vrij komt dient deze gescheiden te worden gehouden en verwerkt van de vrijkomende en de te verwerken grond.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het toekomstig gebruik als woonperceel.

4.3.2 Wegverkeerslawaaai

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna Wgh) als geluidsgevoelige objecten aangemerkt. Een nieuwe geluidsgevoelige bestemming dient te voldoen aan bepaalde wettelijke normen uit de Wgh. Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

Zoals uit het voorgaande kan worden geconcludeerd geldt voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied geen wettelijke geluidszone en is langs deze weg akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai in nieuwe situaties op grond van Wgh niet verplicht. Verder is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

De beoogde ontwikkeling biedt de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. De Bosstraat is een 30 km/uur-weg. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaaai is niet noodzakelijk.

Met het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming van de bestaande bedrijfswoning veranderd er niets aan de feitelijke situatie ter plaatse. Daarnaast is de Molenstraat ook een 30km/uur-weg en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaaai niet nodig.

4.3.3 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van één grondgebonden woningen. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een nader onderzoek van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.3.4 Hinder

Voorafgaand aan het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is door Schoenmakers advies, te achtmaal, een quickscan opgesteld om inzicht te krijgen of de bestaande omliggende bedrijven hinder kunnen veroorzaken voor de geplande woning en anderzijds of met de komst van een nieuwe woning de omliggende bedrijven gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

De conclusie van deze quickscan is dat er geen verhoogde kans op hinder is binnen de planlocatie (vanwege omliggende bestaande bedrijven).

Eén bedrijf ligt op een kortere afstand van de nieuwe woning dan als richtlijn in de VNG brochure is aangegeven. Om het initiatief mogelijk te maken dient een motivatie te bestaan waarmee wordt aangetoond dat ondanks een kortere afstand van de VNG richtlijnen een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woning kan worden gewaarborgd.

Om af te wijken van de richtafstanden uit de VNG brochure kan de volgende motivatie worden aangehaald:

- Het bedrijf reeds in haar groeirimte door andere naastgelegen woningen, worden gehinderd
- Er voldoende geluidswerende mogelijkheden op het perceel Molenstraat 4 aanwezig zijn om eventuele geluidsbelasting op te vangen.
- Er momenteel geen bedrijf in werking is. Het bedrijf dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit.
- De woning aan Molenstraat 4 is niet de maatgevende woning voor het bedrijf aan de Molenstraat 10. Er zijn meerdere woningen op kortere afstand aanwezig.

In de uitgevoerde quickscan bedrijven en milieuzonering blijkt dat een kortere afstand dan de VNG richtlijnen geen negatieve gevolgen heeft voor het woon en leefklimaat van deze nieuwe woningen.

Voor de volledige Quickscan Bedrijven en Milieuzonering is te vinden in de bijlage.

4.3.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 8: Uitsnede Risicokaart (bron: brabant.nl)

In figuur 8 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven in de directe omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig die gevaar opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van het te realiseren bouwplan of bestemmingswijziging.

4.3.6 Water

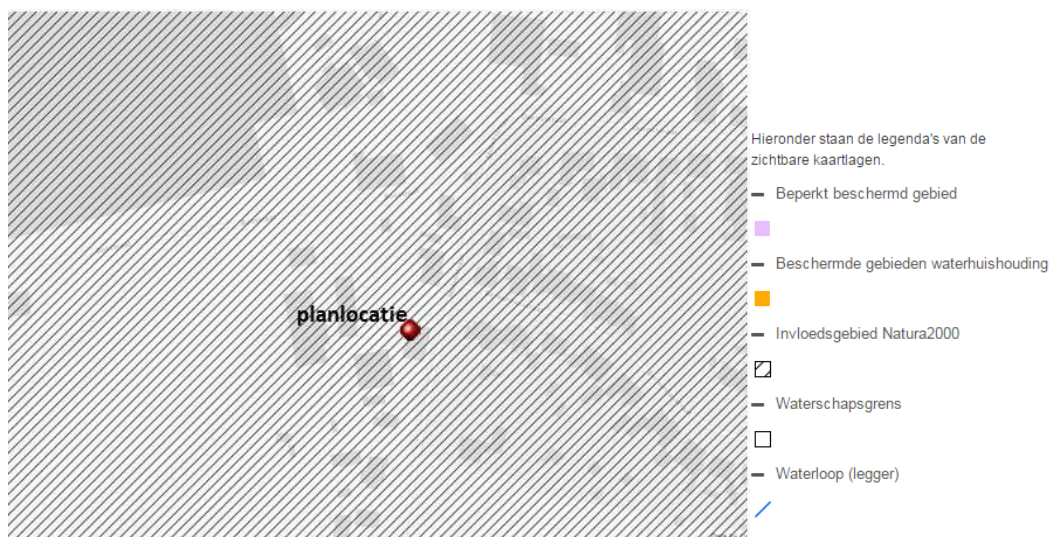
Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.



Figuur 9: Uitsnede Keurkaart (bron: brabantsedelta.nl)

Grondwaterbeschermingsgebied

In figuur 9 is een uitsnede van de Keurkaart weergegeven. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen en/of waterpartijen in de directe nabijheid aanwezig.

Invloedsgebied natura 2000

De gebieden rond de Natura 2000 gebieden (Ulvenhoutsbos, Regte Heide en Riels Laag) zijn aangewezen als invloedsgebieden natura 2000. Deze gebieden zijn altijd vergunningsplichtig op grond van de keur. In deze gebieden kan significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet worden uitgesloten. In deze gebieden kan een agrariër die grondwater wil gaan onttrekken naast een watervergunning, tevens een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig hebben.

Dit heeft geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

Er wordt binnen het plangebied gekozen om het schone regenwater gescheiden aan te leveren en aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel.

In de algemene regels van Waterschap Brabantse Delta is opgenomen dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en er met het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' geen uitbreiding van verharding plaats vind, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Het gedeelte van de planlocatie aan de Bosstraat, waar de nieuwe woning gerealiseerd zal worden is momenteel bestraat (circa 900m²). Deze verharding zal ten behoeve van de nieuwe woning en tuin verwijderd worden.

Daarnaast wordt de oude varkensstal afgebroken (circa 300m²). Het bouwvlak van de woning bedraagt 180m². In dit geval vindt er een verkleining van het verhard oppervlak plaats en is het niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

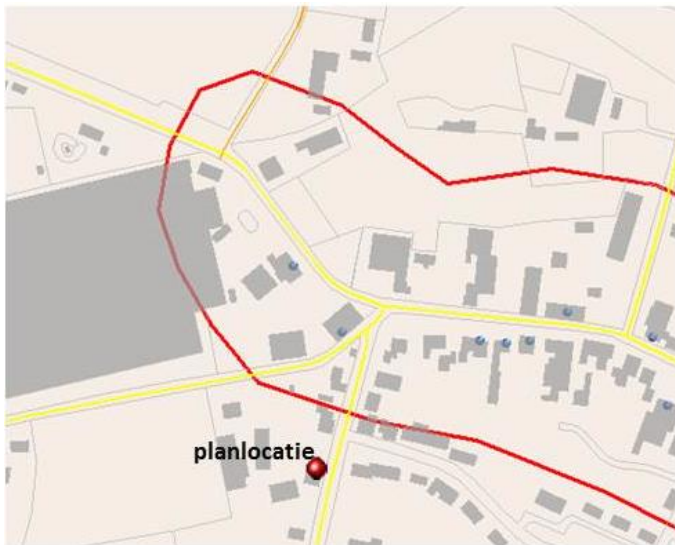
Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

4.3.7 Cultuurhistorie en archeologie

Bij de nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig is.

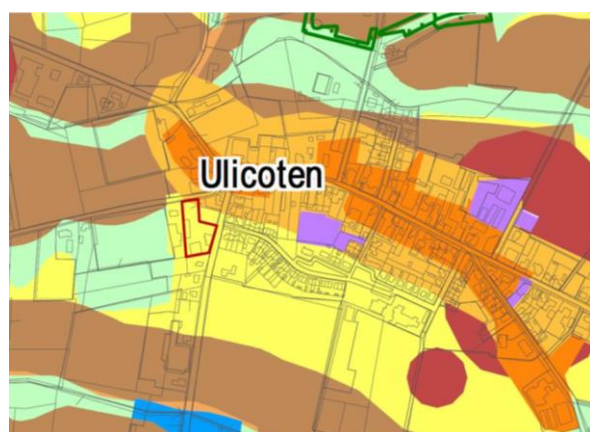
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (figuur 10) van de Provincie Noord-Brabant, ligt de planlocatie in een gebied met een indicatieve archeologisch verwachtingswaarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het centrum van Ulicoten aangewezen als een gebied met een hoge historische stedenbouw. Verder zijn de Bosstraat en de Molenstraat aangewezen als een element met een redelijk hoge historische geografie. Met de beoogde ontwikkeling vindt er geen wijziging aan het wegprofiel of wijzigingen aan de ligging van de weg plaats, de cultuurhistorische waarden van de Molenstraat en Bosstraat niet aangetast. De aanwezige cultuurhistorische waarden vormen derhalve vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.





Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (bron: brabant.nl)

De indicatieve archeologische verwachtingswaarde is verder in kaart gebracht door de gemeente Baarle-Nassau in de Nota archeologie.



Archeologische beleidskaart Gemeente Baarle-Nassau

Beleidskaart behorende bij de Nota Archeologie
Schaal 1:20.000; gebaseerd op RAAP-rapport 2233

legenda

archeologische kaarteenheid	categorie	beleid	diepte-ondergrens	omvang-ondergrens
archeologisch monument (niet beschermd)	1	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	50 m2
historische kern	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische vindplaats	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv*, hoog lb*	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv, middelhoog lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv, laag lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
historische kern - randzone	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting hoog: laag jv, hoog lb	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
natte context: bijzondere archeologische dataset	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting middelhoog: laag jv, middelhoog lb	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
archeologische verwachting: onbekend	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
onderzoeksmeldingen: lopend AMZ-proces	5	conform selectiebesluit	conform selectiebesluit	conform selectiebesluit
archeologische verwachting laag: laag jv, laag lb	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.
onderzoeksmeldingen: vrijgegeven of afgerond AMZ-proces	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.
ontgronde percelen	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.

overig

- bosgebied: goede voorwaarden voor de gaafheid van archeologische vindplaatsen conform onderliggende verwachting/beleidscategorie, maar bij overschrijding: 10 cm -Mv
- gemeentegrens
- jv = jager-verzamelaars, lb = landbouwers
- in principe geldt een diepte-ondergrens van 40 cm -Mv, mits de verwachting niet in bosgebied valt. In dat geval geldt indien van toepassing een diepte-ondergrens van 10 cm -Mv.

Figuur 11: Uitsnede Archeologische beleidskaart

Uit figuur 11 blijkt dat de planlocatie op de archeologische beleidskaart voor het merendeel in een gebied ligt met een middelhoge verwachtingswaarde (laag jv en middelhoog lb) categorie 4 en voor een klein gedeelte in het gebied; historische kern – randzone categorie 3.

Ter plaatse van de waarde ‘historische kern – randzone’ worden geen bouwactiviteiten uitgevoerd. Het bouwvlak van de te realiseren woning aan de Bosstraat ligt in het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 1.000 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 40 centimeter onder maaiveld.

Het bouwvlak dat ten behoeve van de nieuwe woning is opgenomen is kleiner dan 1.000 vierkante meter en valt daarmee binnen de vrijstellingsgrenzen voor archeologie. De dubbelbestemming die in het bestemmingsplan ‘Dorpen’ is opgenomen wordt overgenomen op de verbeelding en in de planregels van onderhavig bestemmingsplan.

4.3.8 Flora en fauna

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. De rapportage (15 juni 2015) is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. De ecologische quickscan bestaat uit een veldonderzoek en een bronnenonderzoek. Tijdens het veldonderzoek is de planlocatie onderzocht op de aanwezigheid van diersporen zoals uitwerpselen, krap- en graafsporen, en is de vegetatie bekeken. Tevens zijn waarnemingen van aanwezige diersoorten gedaan. Op basis van expert-judgement is een inschatting gemaakt van het mogelijke voorkomen van beschermde soorten. Dit is afgewogen tegen de toekomstige ontwikkelingen. Doel van het onderzoek is een goed onderbouwde inschatting te geven, zodat kan worden gehandeld conform de Flora- en faunawet.

Bronnenonderzoek

Voor het bronnenonderzoek zijn de gegevens uit de NDFF middels quickscanhulp opgevraagd. Het betreft waarnemingen van strikter beschermde soorten (Tabel II en III Flora- en faunawet) binnen een straal van 0 tot 5 km ten opzichte van de planlocatie. Deze gegevens zijn in tabel 4 van de rapportage weergegeven. Bij de uitwerking van de resultaten van het veldonderzoek wordt aangegeven in welke mate deze beschermde soorten binnen de planlocatie aanwezig kunnen zijn en in hoeverre effecten zijn te verwachten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet in de ecologische hoofdstructuur gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied (bos) ligt op een afstand van 300 m ten zuiden van de planlocatie. Door deze afstand en de aard van de ingrepen zijn de effecten op de EHS redelijkerwijs uit te sluiten. Natura 2000- gebieden liggen allen op ruime afstand van de planlocatie. Op Nederlands grondgebied is het dichtstbijzijnde gebied op een afstand van ruim 10 km of meer gelegen. Net over de Belgische grens (in de provincie Antwerpen), ten noordwesten van Ulicoten, ligt het Natura 2000-gebied Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop (Habitatrichtlijngebied). Dit is op ruim 4 km, waardoor effecten door de beperkte aard van de ingrepen en de afstand eveneens uit te sluiten zijn. Negatieve effecten op beschermde gebieden en haar soorten zijn niet aan de orde.

Veldonderzoek

Op de planlocatie zijn de volgende biotopen aanwezig:

- Verhard perceel met een klein grasveldje en een lage knotboom;
- Voormalige stal, opgetrokken uit baksteen (steens muren) met een golfplatendak. De binnenzijde is voorzien van isolatieplaten;
- Erf, deels verhard;
- Jonge struiken/beplanting rondom de schuur.

In de omgeving zijn de volgende biotopen aanwezig:

- Bomenrij met vrij forse bomen, onder meer kastanje en wilg;
- Woonboerderij opgetrokken uit baksteen met een pannendak;
- Schuur met golfplaten dak;

- Tuin met een gazon en bijbehorende beplantingen; onder meer lage beukenhagen, fruitbomen, naaldbomen en klimop.
- Agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
- woonwijk en doorgaande weg.

Conclusie

Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen:

- Verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen stal;
- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Van vleermuizen is voorafgaand aan de sloop zekerheid nodig óf verblijfplaatsen in de stal aanwezig zijn. Doordat nieuwbouw relatief eenvoudig geschikt te maken is voor vleermuizen, zijn negatieve effecten op voorhand te voorkomen. De onderstaande aanbevelingen zijn leidend om effecten en overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet tijdens de werkzaamheden te voorkomen.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden uitgesloten zijn.

Aanbevelingen

Vogels (gehele plangebied)

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen zowel sloop als het grondwerk bij voorkeur uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Het broedseizoen van vogels loopt globaal van half maart tot half juli. Dit is echter indicatief en vogels kunnen ook eerder of later broeden. Ook buiten deze periode zijn broedende vogels beschermd. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Vleermuizen

Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een bat detector conform het vleermuizenprotocol versie 2013 (GAN, maart 2013) naar de volgende functies: kraamverblijf, zomerverblijf en paarverblijf. Dit onderzoek dient te bestaan uit twee bezoeken in de periode midden mei - midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus - 1 oktober. Allen met een minimale tussenpoos van 20 tot 30 dagen. Functies kunnen op deze wijze afdoende worden aangetoond.

De oude schuur wordt nog een tijd behouden, voordat deze wordt gesloopt. Het voorstel is om voordat de schuur daadwerkelijk gesloopt gaat worden het nader vleermuizenonderzoek uit te voeren.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Stedenbouwkundig ontwerp

5.1.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

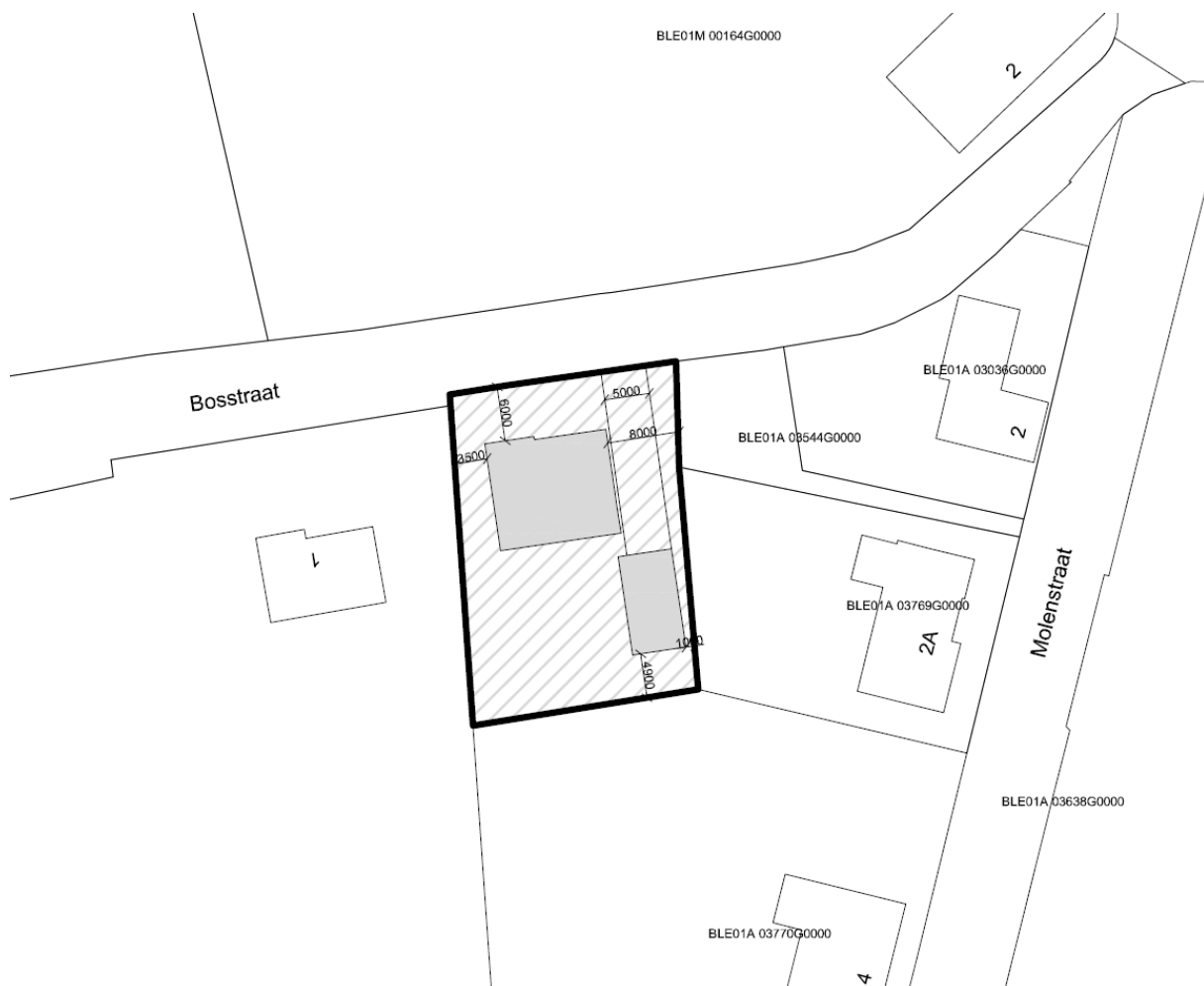
De randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn als volgt:

- Aansluiten op het bestaand dorpse karakter van de omgeving.

De uitgangspunten:

- In het kader van zuinig ruimtegebruik een concentratie van woningbouw een positieve ontwikkeling op de planlocatie;
- Bouw- en goothoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing;
- Een goed woon- en leefklimaat;
- Voldoende parkeergelegenheid.

In figuur 12 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 12: Nieuwe situatie

5.1.2 Woningtypologieën

De woning valt in de woningtypologie: grondgebonden. De woningen worden vrijstaand op het perceel gesitueerd. De positionering van de woning wordt aangepast aan het bestaande bebouwingslint aan de Bosstraat.

5.2 Beeldkwaliteitsplan

5.2.1 *Bebouwing*

De bebouwing in de nabije omgeving heeft een bouwhoogte van 1 en 2 bouwlagen met kap. In aansluiting op de bestaande bebouwing in de omgeving dient de bouwhoogte te passen in de omgeving. Het uitgangspunt voor de woning in het ontwerp is een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

5.2.2 *Kleur- en materiaalgebruik*

Er is gekozen voor traditioneel kleur- en materiaalgebruik met een landelijk karakter, zoals bakstenen, gepotdekselde delen van de gevel en riet voor de daken. Voor het kleurgebruik wordt gekozen voor natuurlijke kleuren die passen in de omgeving. Ondergeschikte delen zoals dakkapellen zijn met de woning mee ontworpen.

5.2.3 *Verkeer en parkeren*

De woning wordt direct op de Bosstraat ontsloten. Er worden op eigen terrein 2 parkeerplaatsen voorzien voor de nieuwe woning, dit voldoet aan de Nota Parkeernormen 2011 van de gemeente Baarle-Nassau.

5.3 Bouwplan

In figuur 13 zijn enkele sfeerimpressie van de nieuwe woning weergegeven.





Figuur 13: sfeerimpressies nieuwe woning

Hoofdstuk 6 Juridisch aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In paragraaf 6.1 worden de bestemmingen nader omschreven.

6.1 De bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels en/of een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen zijn een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing aanvragen voor de activiteit bouwen.

Binnen het onderhavige plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Binnen de woonbestemming is naast wonen een beroep aan huis rechtstreeks toegestaan. Naast een beroep aan huis is het binnen de bestemming 'Wonen' ook mogelijk om een bedrijf aan huis op te richten. In verband met de invloedsmogelijkheden op de omgeving van bedrijven aan huis zijn deze bedrijven uitsluitend toegestaan middels een afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning.. Naast een bedrijf aan huis is ook mantelzorg toegestaan na afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. De volledige specificatie van alle voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Voor het parkeren is een nadere eis opgenomen. Er dient ten behoeve van de bestemming te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 5 Waarde archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' heeft tot doel de bekende archeologische waarden, maar ook de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.

7.1.2 Resultaten vooroverleg

In de bijlage zijn de vooroverlegreacties van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta bijgevoegd. De vooroverlegreacties zijn in de Nota vooroverleg bestemmingsplan Molenweg 4 verwerkt en beantwoord. De nota is als bijlage toegevoegd.

7.1.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2015 tot en met 1 februari 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.1.4 Vaststelling

Op 23 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau het bestemmingsplan vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Quicksan Bedrijven en Milieuzonering, Schoenmakers Advies Achtmaal BV, 5 maart 2015

Quicksan Bedrijven en Milieuzonering

“Molenstraat 4 te Ulicoten”

www.schoenmakersadvies.nl

Schoenmakers

Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

tel: 076 599 03 41

fax: 076 598 46 75

info@schoenmakers-ontwerp.nl

Colofon

Titel: Quicksan Bedrijven en Milieuzonering
'Molenstraat 4 te Ulicoten

Opdrachtgever: Dhr. T. de Swart
Steijnlaan 27
4818 ER BREDA

Ontwerp:

Schoenmakers
Advies Achtmaal BV

Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL
Tel: 076-5990340
Fax: 076-5984675
www.schoenmakersadvies.nl

Contactpersoon: L. Schrauwen
leny@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 141000

Rapportnummer: 141000.01

Datum: 05 maart 2015

Status: Concept

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Toetsingskader	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Bedrijven en milieuzonering en Wet milieubeheer	5
Hoofdstuk 3 Inventarisatie en toetsing	7
3.1 Hinder vanwege bedrijven	7
3.2 Motivering afwijken VNG richtafstand	7
Hoofdstuk 4 Samenvatting en conclusies	8

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen is om de locatie Molenstraat 4 te Ulicoten te herbestemmen. Momenteel heeft de locatie een bedrijfsbestemming. Inmiddels is het bedrijf beëindigd. Daarnaast is het initiatief om aan de Bosstraat een nieuwe woning op het perceel van Molenstraat 4 op te richten.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de huidige bestemming. Voor het ruimtelijk besluit dat noodzakelijk is, dient onder andere het aspect milieuhinder te worden onderzocht.

Het doel van de quickscan is enerzijds om vast te stellen of de bestaande omliggende bedrijven hinder kunnen veroorzaken op de geplande woning. Anderzijds heeft het onderzoek ten doel om eventuele kans op hinder vanwege geplande functies op de omgeving in beeld te brengen.

Het verloop van het onderzoek, de resultaten en de hieruit te trekken conclusies zijn verwerkt in het onderliggende rapport.

In figuur 1.1 is de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: plangebied Molenstraat 4 – Ulicoten

1.2 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt er per beschouwd milieuonderdeel ingegaan op het gehanteerde toetsingskader. De onderzoeksresultaten komen in hoofdstuk 3 aan de orde. De rapportage wordt afgesloten met een samenvatting en conclusie in hoofdstuk 5.

Hoofdstuk 2 Toetsingskader

2.1 Algemeen

Om eerste indruk te krijgen van de mogelijke kans op hinder zijn de volgende toetsingskaders als onderlegger gehanteerd:

- de publicatie Bedrijven en milieuzonering al dan niet aangevuld met de kaders op grond van de Wet milieubeheer.

2.2 Bedrijven en milieuzonering en Wet milieubeheer

2.2.1 Beleid

Goede ruimtelijke ordening

Wanneer een bestemmingsplan wordt herzien dient deze te voldoen aan een zogenaamde goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten in. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. De VNG heeft een handreiking geschreven om duidelijkheid te geven in welke situaties deze begrippen dienen te worden toegepast en van welke afstanden dient te worden uitgegaan.

VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering"

De VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" (versie 2009) geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel erkend is.

Werking handreiking op hoofdlijnen

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde situaties. De hieruit voortvloeiende richtafstanden (10 – 1.500 meter) geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Ook dit is gestandaardiseerd, in dit geval in twee omgevingstypen: "rustige woonwijk/rustig buitengebied" en "gemengd gebied".

Samengevat dient men als volgt te werk te gaan:

1. bedrijf(sactiviteit) indelen in een SBI-code;
2. de hoogste bij de SBI-code behorende richtafstand is bepalend;
3. bepalen van welke omgevingstype er sprake is;
4. de richtafstand met 1 stap verlagen indien sprake is van type "gemengd gebied", zie ook tabel 3.2.

Gemotiveerd toepassen

Soms is niet geheel duidelijk in welke categorie een bepaalde situatie valt. Ook kan een feitelijke situatie significant verschillen als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, hinderbeperkende maatregelen, de concrete inrichting van het bedrijf en/of de geldende milieuvergunning. De daadwerkelijke milieubelasting kan in dat geval aanzienlijk afwijken van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het bepalen van de standaard richtafstanden. Dit is de reden dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat de richtafstanden niet zonder meer overgenomen mogen worden: er dient te worden gemotiveerd waarom welke afstanden gelden (ofwel waarom een situatie in een bepaalde categorie valt) en waarom hier (eventueel) van kan worden afgeweken. Voor een onderzoek naar de milieuzonering kan daarom concreet en gedetailleerd onderzoek naar de feitelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn.

2.2.2 Uitgangspunten

Rustige woonwijk of gemengd gebied

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en 'bedrijvigheid' wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft (onder andere) te maken met acceptatie, gewinning en achtergrondbelasting (/hinder).

Zoals in paragraaf 3.1 aangegeven hanteert de VNG-handreiking twee omgevingstypes:

1. "rustige woonwijk en rustig buitengebied"

"Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."

2. "gemengd gebied"

"Een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Bij het bepalen van de van toepassing zijnde omgevingstype moet niet gekeken worden naar de locatie zelf maar naar het (soort) gebied waarin de locatie ligt. De locatie Molenstraat 4 ligt aan een bebouwingslint in de bebouwde kom. Doordat in een straal van 100 meter van het plangebied naast woningen ook agrarische bedrijven zijn moet het gebied worden getypeerd als een gemengd karakter.

De richtafstanden van zowel een 'rustige woonwijk' als van 'gemengd gebied' is in tabel 1: weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied"	Richtafstand tot omgevingstype "gemengd gebied"
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Wijze van meten van de richtafstanden

De richtafstand geldt vanaf de grens van het perceel waarop de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' (of andere milieubelastende functies) rust tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Het resultaat van de inventarisatie van de relevante omliggende bedrijven is weergegeven in onderstaande tabel 2. Hierbij is eveneens de aanbevolen afstand conform de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (uitgegeven door VNG) weergegeven. Tevens is de minimale afstand van de plangrens tot de betreffende bedrijven weergegeven.



<i>Adres</i>	<i>Type bedrijf</i>	<i>Milieu Cat.</i>	<i>Richtafstand gemengd gebied (m)</i>	<i>Afstand tot nieuw te bouwen woningen (m)</i>	<i>Aspect Maatgevende afstand</i>
Bosstraat 1	Aardbeienkwekerij	2	10 m	5 m	Geluid
Meerleseweg 3-3a	Aardbeienkwekerij	2	10 m	30 m	Geluid
Molenstraat 10	Mengvoederfabriek	4.1	100 m	120 m	Geur en geluid

3.2 Motivering afwijken VNG richtafstand

Voor het bedrijf aan de Bosstraat 1 is in de VNG brochure geluid de maatgevende afstand. Op 20 maart 2008 is er een melding gedaan op grond van het Besluit glastuinbouw milieubeheer, per 1 januari 2013 valt deze inrichting volledig onder de werking van het Activiteitenbesluit. Voor agrarisch inrichting is bepaald dat bij het bepalen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau alleen rekening wordt gehouden met vast opgestelde installaties en toestellen. Zover bekend bij de gemeente Baarle-Nassau is het bedrijf niet in werking.

Tevens is de burgerwoning aan de Bosstraat 3 gelegen in de milieuzonering van het bedrijf aan de Bosstraat. Voor wat betreft de geluidbelasting is deze woning tevens maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen van het bedrijf.

Tot slot kan worden geconstateerd dat er binnen het perceel ruim voldoende maatregelen zijn om geluidswerende maatregelen te treffen. Zo is het mogelijk de zijdelingse perceelsgrenzen van het plangebied te voorzien van een geluidwerende afscheiding en kunnen de bijgebouwen die zijdelings langs de hoofdgebouwen worden gesitueerd als dove gevel worden uitgevoerd.

Over de woning Molenstraat 4 ligt de milieuzonering van het bedrijf aan de Molenstraat 10. De woning aan de Molenstraat 4 is niet de maatgevende woning voor het bedrijf aan de Molenstraat 10, op kortere afstand liggen meerdere woningen. Tevens is de woning aan de Molenstraat 4 een voormalige bedrijfswoning en werd deze ook al gebruikt als woning. Het woon- en leefklimaat wat aanwezig is op de locatie blijft gelijk.

Hoofdstuk 4 Samenvatting en conclusies

In initiatief is om op het terrein van Molenstraat 4 te Ulicoten de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming en tevens op het perceel een nieuwe woning toe te voegen.

Ter onderbouwing van het de bestemmingsplanprocedure is door ons onderzocht in hoeverre er, na uitvoering van het plan, sprake kan zijn van hinder op het plan vanwege omliggende bestaande bedrijven.

Uit het uitgevoerde onderzoek naar hinder blijkt dat er geen verhoogde kans op hinder is binnen het plangebied (vanwege omliggende bestaande bedrijven).

In de ruimtelijke ordening wordt bij het bepalen van de verenigbaarheid van functies gebruik gemaakt van richtafstanden en normen die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In dit rapport zijn de in de omgeving liggende bedrijven hieraan getoetst. Eén bedrijf ligt op een kortere afstand van de nieuwe woning dan als richtlijn in de VNG brochure is aangegeven. Om het initiatief mogelijk te maken dient een motivatie te bestaan waarmee wordt aangetoond dat ondanks een kortere afstand van de VNG richtlijnen een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woning kan worden gewaarborgd.

Om af te wijk van de richtafstanden uit de VNG brochure kan de volgende motivatie worden aangehaald:

- Het bedrijf reeds in haar groeirimte door andere naastgelegen woningen, worden gehinderd
- Er voldoende geluidswerende mogelijkheden op het perceel Molenstraat 4 aanwezig zijn om eventuele geluidsbelasting op te vangen.
- Er momenteel geen bedrijf in werking is. Het bedrijf dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit.
- De woning aan Molenstraat 4 is niet de maatgevende woning voor het bedrijf aan de Molenstraat 10. Er zijn meerdere woningen op kortere afstand aanwezig.

In de uitgevoerde quickscan bedrijven en milieuzonering blijkt dat een kortere afstand dan de VNG richtlijnen geen negatieve gevolgen heeft voor het woon en leefklimaat van deze nieuwe woningen.

2. Vooroverlegreacties

Gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Molenstraat 4'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Molenstraat 4'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de omzetting van een bedrijfsbestemming (transportbedrijf) in een woonbestemming voor de bestaande woning en de toevoeging van een extra woning. Het betreffende perceel is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Ulicoten.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan nog niet geheel in overeenstemming is met de Verordening. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Datum

2 september 2015

Ons kenmerk

C2175962/3856323

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied (art. 4.3 Verordening)

Ingevolge artikel 4.3 Verordening dient de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording te bevatten hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de RRO-afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit binnen uw gemeente. Gezien de overcapaciteit binnen uw gemeente, is de verantwoording bij nieuwbouwplannen op dit punt met name van belang. Al gaat het om de toevoeging van slechts één woning; op de schaal van Baarle-Nassau met een woningbehoefteprognose van 11 woningen per jaar is dit toch van belang.

De gemeente is weliswaar met de regio en de provincie in gesprek in het kader van de woningbouwafspraken, maar er liggen op dit punt nu nog geen concrete afspraken. Daarnaast hebben provincie en gemeente ambtelijk een lijst met plannen besproken waar de gemeente zich primair op richt. Voorliggend plan staat niet op deze lijst en is ons evenmin bekend uit het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Gelet op het bovenstaande zijn wij dan ook van mening dat in het plan onvoldoende wordt gemotiveerd hoe het zich verhoudt tot de lijst met geprioriteerde woningbouwprojecten.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het plan op bovenstaand punt (nog) niet geheel in overeenstemming is met de Verordening. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

2 september 2015

Ons kenmerk

C2175962/3856323

B. en W.		Read
GEM. BAARLE-NASSAU		
Ingek.	- 9 SEP. 2015	
No.	Sect. RO/Bke	
B.	S.	W.



Gemeente Baarle-Nassau
Afdeling Ruimtelijke Zaken
De heer B. Keijzers
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Uw email van : 10 augustus 2015
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 15.ZK07324
Ons kenmerk : 15UT009023
Barcode : 
Behandeld door : de heer E. Jansen
Doorkiesnummer : 076 564 13 29
Datum : 8 september 2015
Verzenddatum : - 8 SEP. 2015



15ink03562 09/09/2015

Afd: RO Beh Bke

Onderwerp: wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat 4 te Ulicoten

Geachte heer Keijzers,

Op 10 augustus 2015 heeft u voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat 4 te Ulicoten toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Wij hebben alleen de volgende opmerking:

In de toelichting is bij de waterparagraaf (4.3.6, op bladzijde 20) opgenomen dat het waterschap geen voorstander is van het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. De daaropvolgende zin luidt: "Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een *privaatrechtelijke overeenkomst*". Men zou hieruit kunnen concluderen dat deze laatste zin betrekking heeft op een eis of regelgeving van het waterschap, maar dat is niet het geval. Het waterschap heeft er alleen belang bij dat water dat naar het oppervlaktewater afstroomt vrij is van alle mogelijke verontreinigingen.

Planregels

Er zijn geen opmerkingen op de planregels

Verbeelding

Er zijn geen opmerkingen op de verbeelding

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

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

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

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

3. Nota vooroverleg bestemmingsplan Molenstraat 4

Nota vooroverleg bestemmingsplan Molenstraat 4

Ontvangen zijn de volgende reacties:

1. Vooroverlegreacties Provincie Noord-Brabant, d.d. 2 september 2015 (15ink03466);
2. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta, d.d.

Deze vooroverlegreacties worden in deze nota van een reactie voorzien (rechter kolom).

1. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant.

Strijdigheid met artikel 4.3 Vo. Ruimte in verband met toevoeging van een woning in afwijking van de lijst met geprioriteerde woningbouwprojecten en de lopende gesprekken over woningbouwafspraken.	Het bestemmingsplan Molenstraat 4 staat inderdaad niet onder deze naam in de lijst met geprioriteerde woningbouwprojecten die ambtelijk en bestuurlijk met de provincie zijn besproken. Echter de nieuwe woning wordt gebouwd aan de Bosstraat en was om die reden in de lijst opgenomen als Bosstraat ong. in Ulicoten. We begrijpen dat de naamstelling van het bestemmingsplan tot verwarring heeft geleid, maar omdat nu duidelijk is dat deze woning op de lijst van geprioriteerde projecten staat en het slechts één woning betreft verzoeken wij de provincie medewerking te verlenen aan dit bestemmingsplan en als passend binnen de Verordening Ruimte aan te merken. We zullen de toelichting op dit punt aanvullen, zodat duidelijk is dat dit plan valt onder de besproken lijst van geprioriteerde woningbouwprojecten.
--	---

Conclusie: De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta

In paragraaf 4.3.6 is een zin opgenomen waaruit lijkt dat het waterschap als voorwaarde geeft dat er geen uitlopende materialen mogen worden gebruikt. Dit is niet het geval.	Deze zin zal uit de toelichting verwijderd worden aangezien deze geen toegevoegde waarde heeft.
---	---

Conclusie: De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

*Afdeling Ruimtelijke zaken
23 september 2015*