

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

*Omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan
Klein Bedaf 3 te Baarle-Nassau*

Opdrachtgever

Dhr. B.A.E. Bervoets
Hoogeind 4
5111 EM Baarle-Nassau

ZLTO Omgeving & Samenleving

M.J.J.M. van de Wiel
April 2013
Gewijzigd 28-04-2015
Projectnummer 031107

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81
M 06 – 295 202 47

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	7
1.4	Economische uitvoerbaarheid en planschade	10
2.	Planologisch beleidskader	11
2.1	Provinciaal beleid.....	11
2.1.1	<i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening</i>	11
2.1.2	<i>Verordening Ruimte</i>	12
2.2	Gemeentelijk beleid	14
2.2.1	<i>Bestemmingsplan</i>	14
2.2.2	<i>Beleid huisvesting arbeidsmigranten</i>	15
3.	Ruimtelijke aspecten.....	17
3.1	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	17
3.2	Flora en fauna	18
3.2.1	Gebiedsbescherming	18
3.2.2	<i>Soortenbescherming</i>	19
3.3	Ruimtelijke kwaliteit.....	20
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	21
3.5	Mobiliteit en parkeren.....	22
3.6	Technische infrastructuur.....	24
4.	Milieuaspecten	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	25
4.3		25
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Geurhinder	27
5.	Waterparagraaf.....	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Beleid.....	29
5.3	Waterhuishoudkundige situatie.....	30
5.4	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	30
5.5	Afweging met betrekking tot wateraspecten	30
6.	Afwegingen	32
BIJLAGE I: SCHONEGROND VERKLARING		33
Bijlage II: Waterplan.....		35

BIJLAGE III:	37
Landschapsinpassingplan	37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de agrarische bedrijfslocatie aan Klein Bedaf 3 te Baarle Nassau exploiteert dhr. B.A.E. Bervoets een varkensbedrijf. Op het bedrijf worden momenteel, 18 stuks rundvee gehouden, 4860 vleesvarkens en ruim 1230 zeugen met bijbehorende biggen. Voor deze locatie is inmiddels vergunning verleend voor het houden van totaal 7800 vleesvarkens en ruim 2100 zeugen met bijbehorende biggen.

Naast deze bedrijfslocatie aan Klein Bedaf 3, waar een eindplan gerealiseerd wordt op een bouwblok van 3 ha, beschikt de ondernemer over nog een tweetal varkenshouderijen, waarvan 1 in de gemeente Baarle Nassau (Hoogeind 4) en 1 in de gemeente Alphen-Chaam, aan de Klokkenstraat. Op beide bedrijven is sprake van grote zeugenhouders, die ondanks de nodige automatisering nog steeds een grote arbeidsbehoefte kennen. Gemiddeld gaat dat per bedrijfslocatie om 7-8 VAK (volwaardige arbeidskrachten).

Een onderneming van dergelijk omvang moet een beroep doen op externe arbeidskrachten voor de verzorging van het vee en alle overige voorkomende werkzaamheden. Om aan deze arbeidsbehoefte te kunnen voldoen wordt door de ondernemer een beroep gedaan op arbeidskrachten uit Midden en Oost Europa. De zogeheten MOE-landen.

Omdat de medewerkers momenteel op diverse locaties worden ondergebracht is het de wens van de ondernemer om zijn buitenlandse werknemers onder te brengen op een centrale locatie met alle benodigde voorzieningen. Om die reden heeft de initiatiefnemer het plan ontwikkeld om op zijn bedrijfslocatie aan Klein Bedaf 3, 20 arbeidsmigranten te huisvesten in een daarvoor te realiseren langgevel boerderij. Deze langgevel boerderij zal gebouwd worden op de plaats van de huidige bedrijfswoning met aangebouwde bij- en bedrijfsgebouwen. De gemeente Baarle Nassau heeft te kennen gegeven om in principe hieraan medewerking te willen verlenen onder de voorwaarde dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is en dat er geen waarden of belangen van derden onevenredig worden aangetast.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve een omgevingsvergunning verleend kan worden voor het in strijd handelen met het bestemmingsplan.

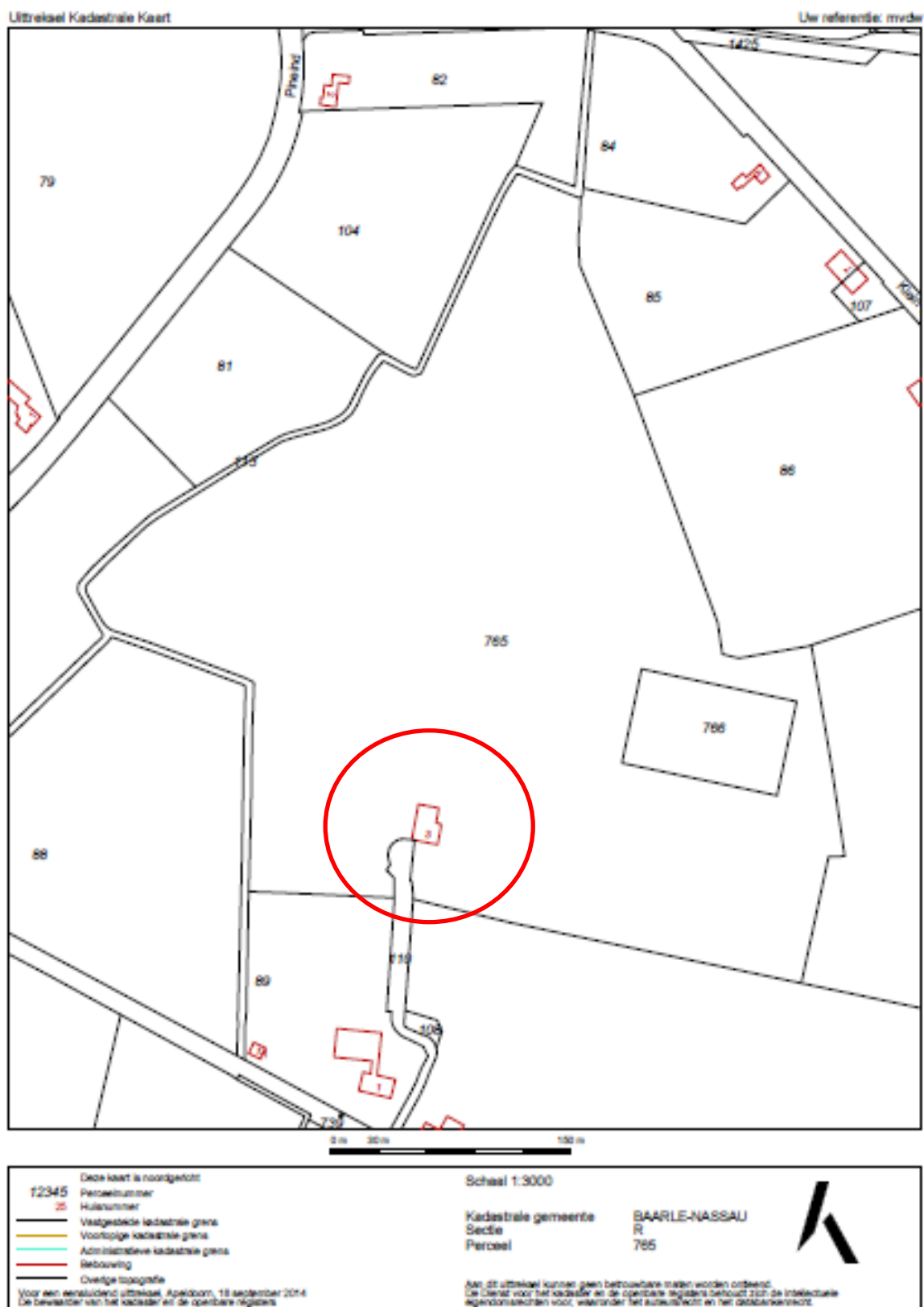
1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Klein Bedaf 3 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau, in het voormalige Landbouwonwikkelingsgebied Oostflank. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie R, nummer 765.

De locatie ligt op circa 2,5 km afstand ten noordoosten van de kern Baarle- Nassau en op circa 2 km afstand van de Belgische grens.

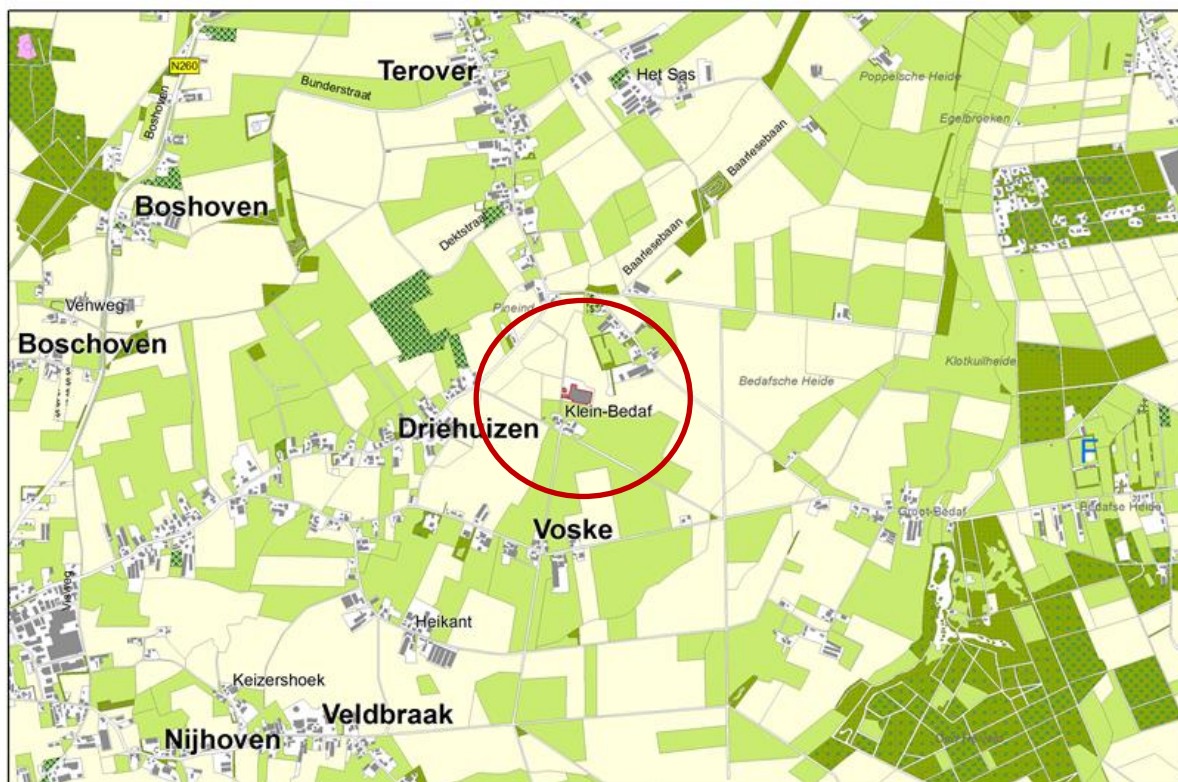
De omgeving van het plangebied is van oudsher in gebruik als agrarisch cultuurlandschap. Het omliggende landschap heeft een open structuur. Door heideontginning zijn veel kleinere landschappelijke elementen verdwenen.

Binnen het voormalig landbouwontwikkelingsgebied bevindt zich een beperkt aantal agrarische bedrijven, burgerwoningen en overige bedrijven. De omgeving heeft een agrarisch karakter met een lage bebouwingsdichtheid.



Figuur 1.1

Situering plangebied [Kadaster]



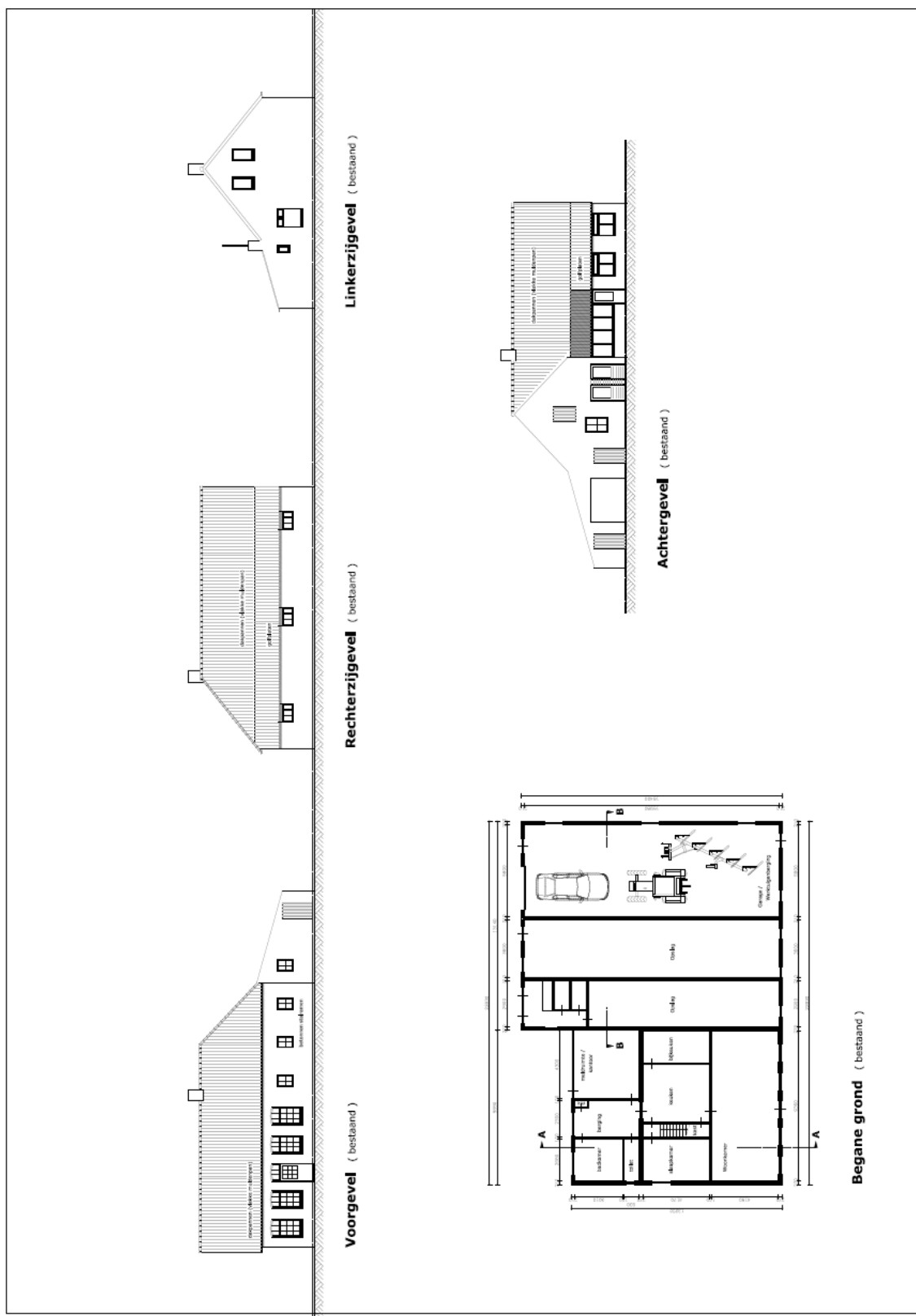
Figuur 1.2

Situering plangebied [Topgrafische kaart]

De locatie werd oorspronkelijk ontsloten door Klein Bedaf. Er is echter een nieuwe uitrit gemaakt naar Pineind, aan de noordwestzijde van het bedrijf. Pineind sluit via de lokale wegenstructuur in zuidwestelijke richting aan op de bebouwde kom van Baarle- Nassau, via de regionale wegenstructuur in noordelijke richting op de A58 en via de lokale wegenstructuur in oostelijke richting op de N135 naar Poppel (België). Ter hoogte van het plangebied is wegbegeleidende beplanting aanwezig. Aan de zuid en noordzijde van het bedrijf is erfbeplanting aanwezig in de vorm van bomen en struiken.

Op de locatie aan Klein Bedaf 3 is een intensieve veehouderij gevestigd (varkens). Initiatiefnemer heeft een milieuvergunning (thans omgevingsvergunning) voor het houden van ca. 2100 zeugen met biggen, 7800 vleesvarkens en 18 stuks rundvee. Dit vee wordt gehuisvest in diverse daarvoor bestemde stallen op het agrarisch bouwblok. Om het mogelijk te maken al deze vergunde dieren aantallen binnen het bouwblok te huisvesten zal een bouwvlak met een omvang van 2,5 ha. noodzakelijk zijn. De aanvraag voor het vergroten van het bouwblok tot de gewenste grootte en de benodigde procedures hiervoor zijn reeds in gang gezet middels een aparte procedure.

Naast deze veestallen bevindt zich binnen het bouwblok een agrarisch bedrijfswoning met aangebouwde bijgebouwen en bedrijfsruimtes voor opslag en bergingsdoeleinden. Met name de aangebouwde bijgebouwen en bedrijfsgebouwen zijn van een dusdanige bouwkundige kwaliteit dat hier op korte termijn iets mee moet gebeuren om te voorkomen dat er gevaarlijke situaties gaan ontstaan. Bovendien zijn de bijgebouwen van een heel ander oprichtingsjaar en bouwstijl in vergelijking met de woning (jaren '80 van de vorige eeuw) waardoor het geen harmonieus geheel vormt.



Figuur 1.3 Bestaande situatie bedrijfswoning met aangebouwde bijgebouwen en bedrijfsruimten (niet op schaal)

1.3 Het plan

Zoals in de inleiding is aangegeven bestaat de onderneming van de initiatiefnemer uit een drietal varkenshouderijen verspreid over 3 locaties, waarvan twee in de gemeente Baarle Nassau en 1 in de gemeente Alphen-Chaam. Om in de arbeidsbehoefte te kunnen voorzien moet de ondernemer een beroep doen op externe arbeidskrachten voor de verzorging van het vee. De gemiddelde arbeidsbehoefte voor het houden van 1000 zeugen met bijbehorende biggen bedraagt 2 tot 3 volwaardige arbeidskrachten. Bij de huidige bedrijfsomvang van ruim 8800 zeugen betekent dat een arbeidsbehoefte van ca. 18 tot 20 personen. Naast het personeel voor het verzorgen van de varkens heeft de ondernemer ook een aantal werknemers in dienst die verantwoordelijk is voor de bouw, verbouw en onderhoud van de bedrijfsgebouwen op de betreffende locaties.

Nederlandse arbeidskrachten zijn nauwelijks te krijgen voor deze werkzaamheden.

Om toch aan deze arbeidsbehoefte te kunnen voldoen wordt door de ondernemer een beroep gedaan op arbeidskrachten uit Midden en Oost Europa. Momenteel worden de medewerkers op diverse locaties binnen en buiten de gemeente Baarle Nassau ondergebracht. Dit is sociaal en logistiek niet wenselijk. Daarnaast komt vaak de veiligheid in het geding doordat de huisvesting niet of in onvoldoende mate voldoet aan de huidige eisen ten aanzien van brandveiligheid.

Als ondernemer is dhr. Bervoets zich ervan bewust dat goed werkgeverschap een belangrijk onderdeel is van zijn bedrijfsvoering. Vandaar dat hij op zoek is naar een duurzame oplossing voor de huisvesting van zijn buitenlandse arbeidskrachten. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- Veilige en betaalbare huisvesting met menswaardig woongenot.
- Geen ongewenste situaties en overlast in het stedelijk gebied.
- Geen overlast voor directe omgeving.
- Goede sociale controle door de werkgever.
- Geen ontsiering van het landschap.

Huisvesting in bestaande gebouwen in het stedelijk gebied voldoet niet aan de hiervoor genoemde criteria. De sociale controle door de werkgever is minimaal met mogelijk overlast voor de directe omgeving als gevolg. De mensen komen uit andere landen met elk hun eigen gewoontes en gebruiken, welke niet altijd begrepen worden door de autochtone bewoners met alle gevolgen van dien. Bovendien laat de veiligheid (met name brandveiligheid) en het wooncomfort vaak te wensen over.

Een andere mogelijkheid bestaat uit de huisvesting van arbeidsmigranten in stacaravans en/of units. De klimatologische omstandigheden in dergelijke woongelegenheden laten met name in het zomer- en winterseizoen vaak te wensen over, hetgeen de leefomstandigheden en het woongenot niet ten goede komen. Door de concentratie van stacaravans en units ontstaan er gemakkelijk brandgevaarlijke situaties als gevolg van (gebrekkige) verwarmingsinstallaties, eigen kooktoestellen in de caravan of unit en constructies die vaak niet voldoen aan de gewenste brandklasse. Bovendien zijn dergelijk concentraties een ontsiering in het landschap.

Zoals eerder aangegeven gaat de ondernemer voor een duurzame oplossing met minimale overlast voor de omgeving. De voorkeur gaat hierbij uit naar de huisvesting op de eigen bedrijfslocatie.

A. Ruimtelijk

Omdat de huidige bedrijfswoning toe is aan grootschalig onderhoud en de bouwkundige kwaliteit van de aangebouwde bijgebouwen van een minimale kwaliteit is, wil de initiatiefnemer deze bestaande gebouwen in zijn geheel slopen en vervangen door een nieuwe traditioneel vorm

gegeven langgevel boerderij. Hierin zal de bedrijfswoning ondergebracht worden met een inhoud max. 750 m³ en zal er voor 20 arbeidsmigranten huisvesting gerealiseerd worden middels een logiegebouw met een aantal slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen met de behorende (gezamenlijke) sanitaire voorzieningen zoals toilet- en doucheruimtes en een ruimte voor koken, eten en recreëren. Het grondoppervlak ('footprint') voor deze voorzieningen bedraagt 250 m². De totale inhoud van de langgevelboerderij inclusief huisvestingsmogelijkheid bedraagt 2290 m³ met een bebouwd oppervlak van 364 m².

Om het initiatief te kunnen realiseren zullen er oude gebouwen worden gesloopt en hiervoor in de plaats zal nieuwe bebouwing opgericht worden. De nieuw te bouwen langgevelboerderij past qua typologie en uitstraling in deze omgeving waarin meerdere van dergelijk langgevel boerderijen zijn gelegen. Door het saneren van verouderde en overvloedige bebouwing en de realisatie van nieuwe bebouwing passend in de omgeving, zal er winst geboekt worden in de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuwe bebouwing zal ingepast worden in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgesteld bij de planvorming voor de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak (zie bijlage I: Landschapsinpassingsplan).

Voor de uitvoering van het initiatief worden verder geen eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing. (Zie ook par. 3.3. van deze onderbouwing).

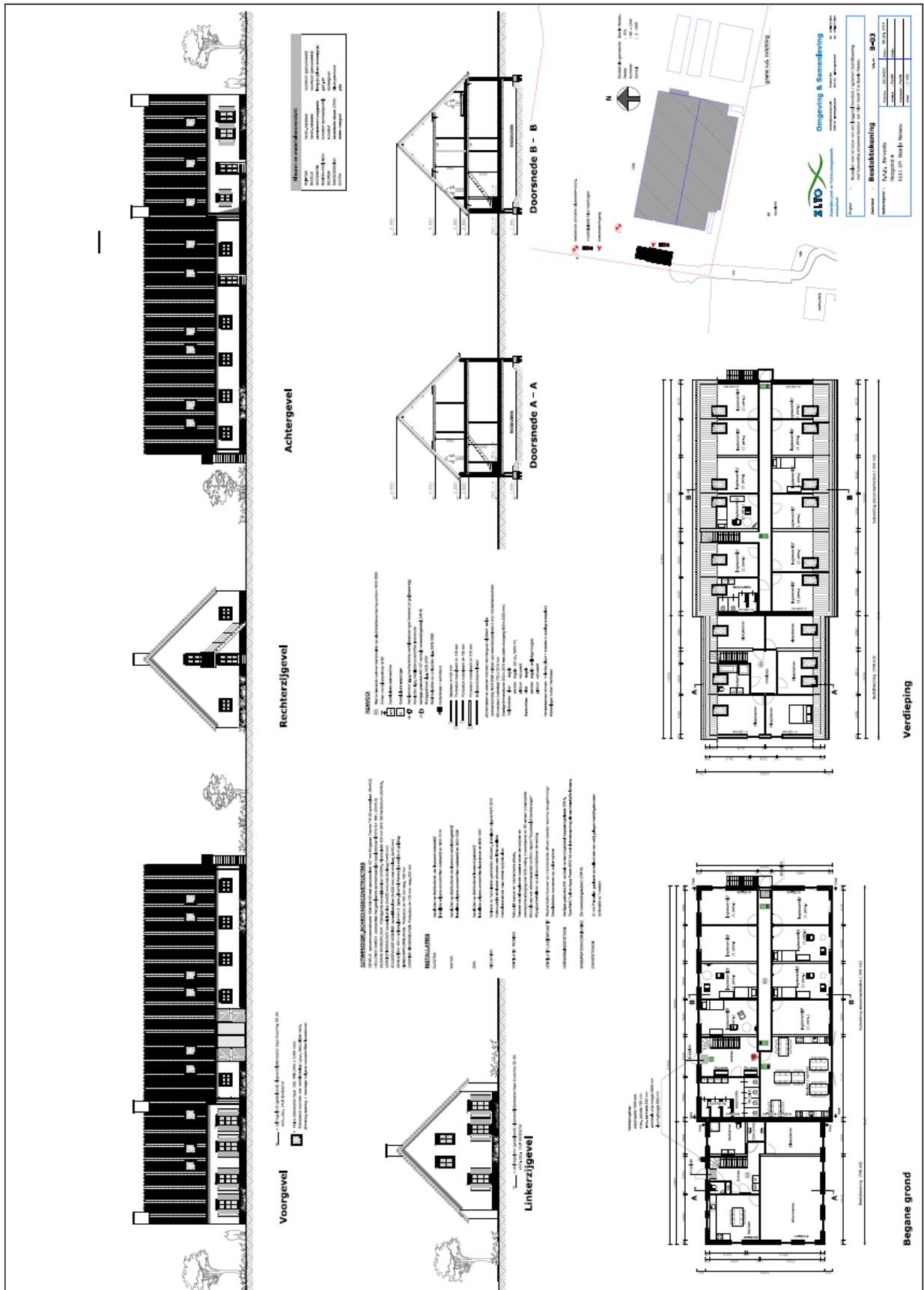
Door uitvoering van het boogde project zal er ook extra parkeerbehoefte ontstaan doordat een aantal arbeidsmigranten beschikt over een eigen auto. Naar verwachting zal ongeveer 1 op de 2 werknemers een auto hebben, waardoor 10 extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Op de projectlocatie zijn hiervoor voldoende mogelijkheden. In bijlage III (landschappelijk inpassingsplan) zijn de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aangegeven.

B. Functioneel

Door uitvoering te geven aan het initiatief zal op het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer, huisvesting gerealiseerd worden voor 20 medewerkers uit Midden- en Oost Europese landen welke werkzaam zijn op zijn bedrijven.

De voordelen hiervan zijn:

- Alle werknemers worden op één locatie gehuisvest. Hierdoor kan de ondernemer zorg dragen voor een maximale sociale controle, waarmee overlast voor de directe omgeving tot een minimum wordt beperkt.
- Door nieuwbouw te plegen kan voldaan worden aan alle eisen uit Bouwbesluit en Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. Hierdoor optimale veiligheid, gezond leefklimaat en goed wooncomfort.
- Betaalbare huisvesting.



Figuur 1.4 Gewenste situatie (niet op schaal)

1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade

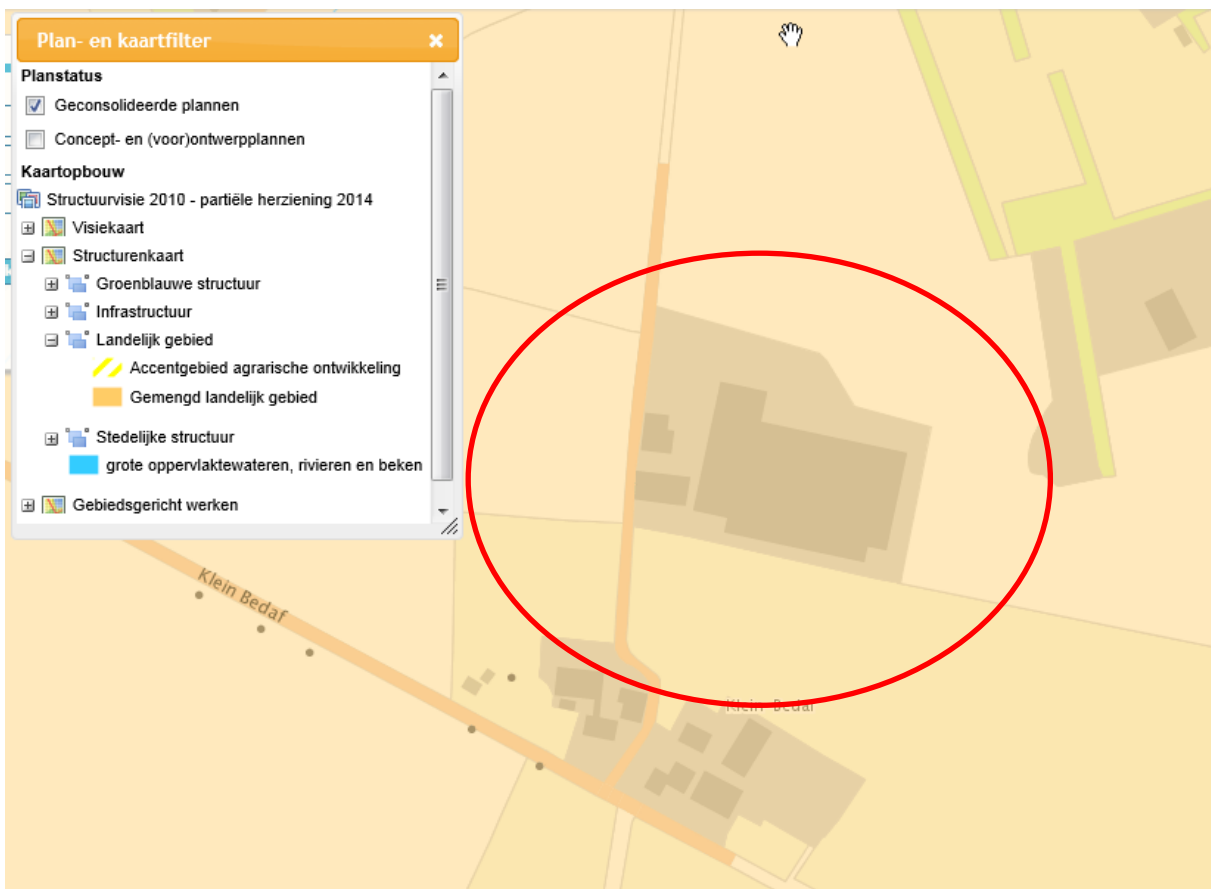
Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Baarle Nassau zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. De verrekening van de plankosten vindt plaats via leges. Daarnaast wordt tussen initiatiefnemer en de gemeente een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

2. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden, en gedeeltelijk is hierzien in 2014. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van het Gemengd Landelijk Gebied.



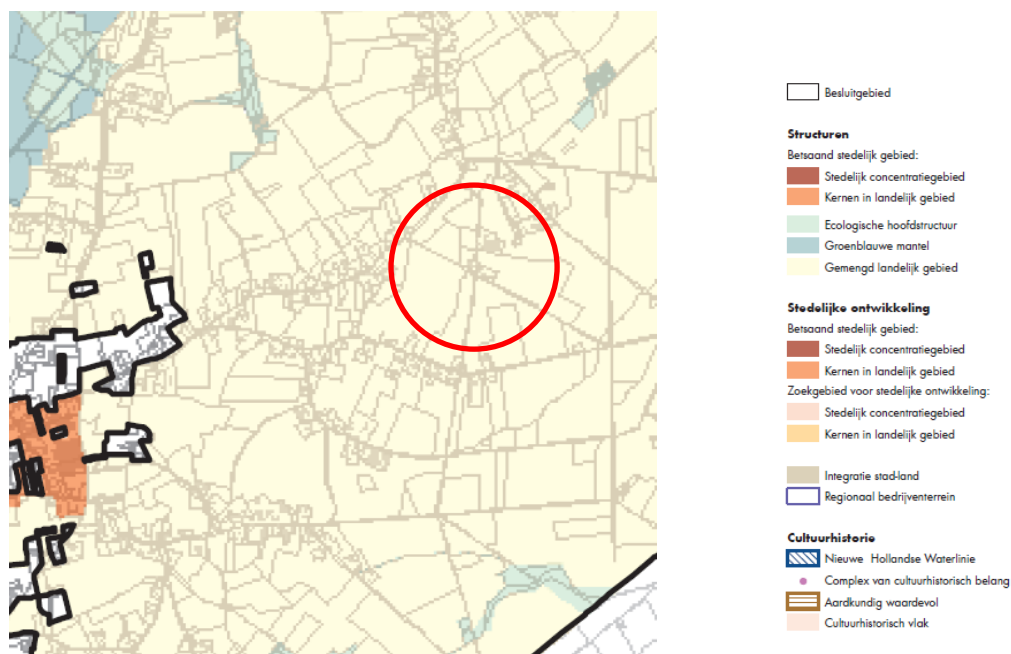
figuur 2.1: Uitsnede stucturenkaart Structuurvisie RO Noord Brabant

In deze gebieden is een menging van functies aanwezig. Naast ruimte voor de land- en tuinbouw is er ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie.

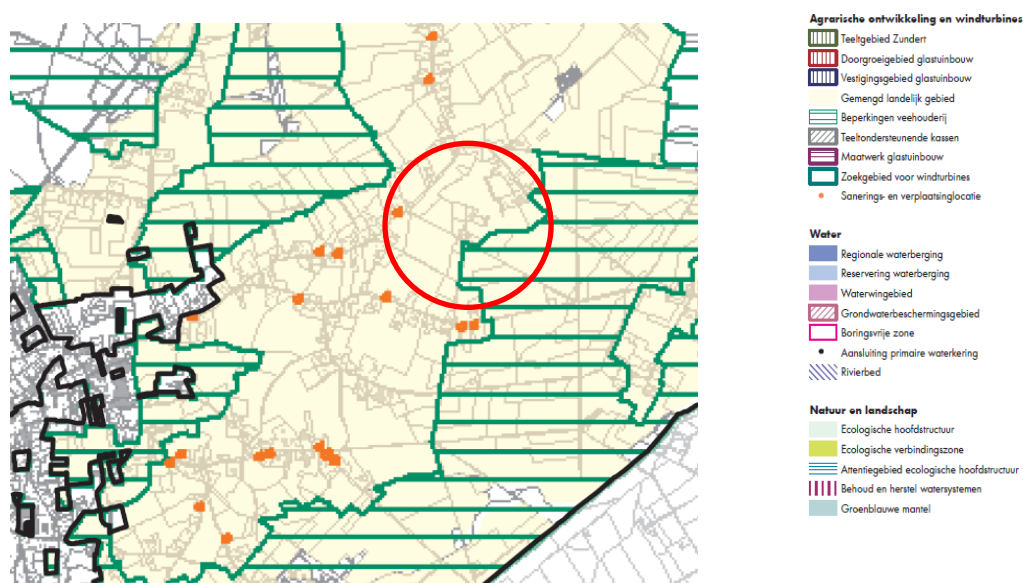
In de Structuurvisie is verder geen beleid geformuleerd ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten.

2.1.2 Verordening Ruimte

Op 19 maart 2014 is in de provincie Noord Brabant de gewijzigde Verordening Ruimte in werking getreden. Deze Verordening Ruimte geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op grond van de Verordening is op het plangebied de aanduiding Gemengd Landelijk Gebied van toepassing verklaard.



figuur 2.2: Uitsnede structurenkaart uit Verordening Ruimte Noord Brabant (maart 2014)



figuur 2.3: Uitsnede kaart Agrarisch ontwikkelingen uit Verordening Ruimte Noord Brabant (maart 2014)

Binnen het Gemengd Landelijk Gebied geldt dat bij een agrarisch bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan. De bestaande bedrijfswoning met de aangebouwde bij- en bedrijfsgebouwen worden geheel gesloopt. Hiervoor in de plaats zal een nieuwe langgevel boerderij worden opgericht met daarin geïntegreerd een bedrijfswoning. Aan deze voorwaarden wordt dus tegemoet gekomen.

Binnen de regels voor het Gemengd Landelijk Gebied zijn geen specifieke regels opgenomen ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten. In de regio West Brabant is een opgave overeengekomen per individuele gemeente ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor de gemeente Baarle Nassau geldt dat er 40 arbeidsmigranten nieuw moeten worden gehuisvest en 40 plekken dienen te worden gelegaliseerd.

Het initiatief betreft de huisvesting van 20 personen en past daarmee binnen deze norm.

2.2 Gemeentelijk beleid

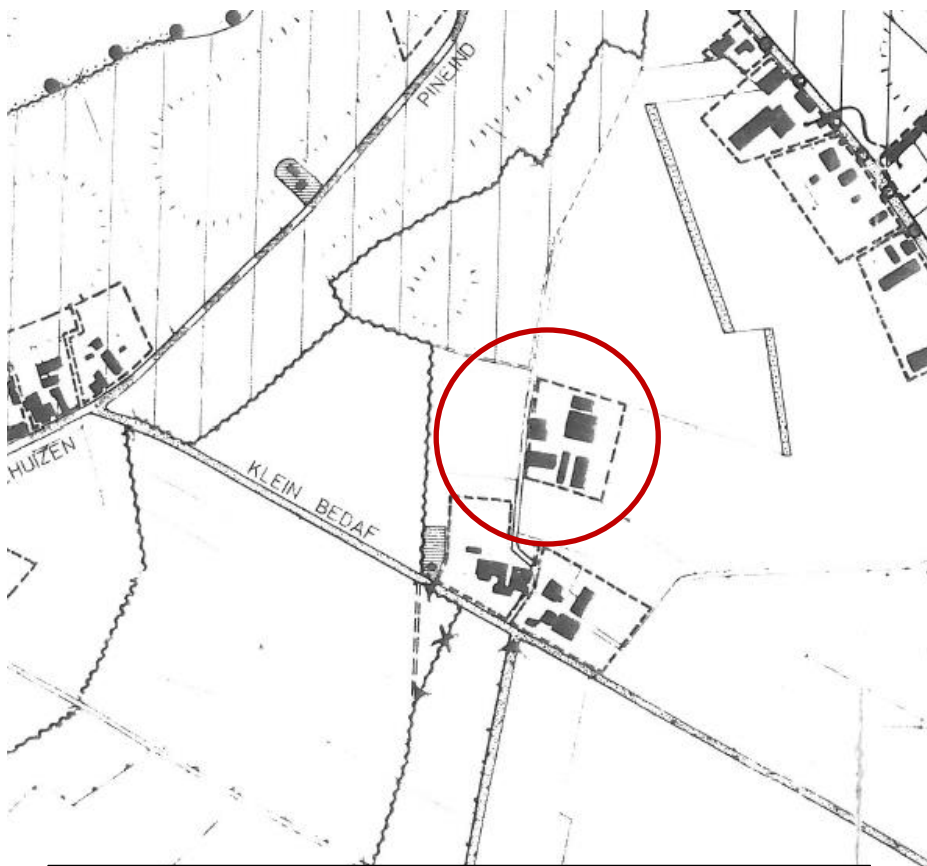
2.2.1 Bestemmingsplan

De locatie aan Klein Bedaf 3 was opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Log Oostflank. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 21 november 2011, en op 4 december 2013 is het plan vernietigd door de Raad van State. Hierdoor valt de planlocatie terug in het oude bestemmingsplan Buitengebied 1990 van de gemeente Baarle Nassau.

Het initiatief van de ondernemer past niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied 1990, omdat er sprake is van:

- een verzoek tot nieuwbouw van een bedrijfsgebouw ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten;
- Bouwwerken opgericht gaan worden, hoger dan 8 mtr.
Conform artikel 5.A.1.a. mogen bouwwerken max. 8 mtr. hoog worden. Het aangevraagde plan voorziet in een bouwhoogte van ca. 9 mtr. Wel biedt het bestemmingsplan B & W de mogelijkheid om hiervoor vrijstelling te verlenen tot een maximale hoogte van 10 m. mits dit noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling

Door de strijdigheid van het initiatief met het bestemmingsplan Buitengebied 1990 van de gemeente Baarle Nassau is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologische afwijking' ingediend. Het betreft een ontheffingsprocedure op basis van de Wabo art. 2.12 1.a.3 (projectbesluit).



Figuur 2.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

In het (vernietigde) bestemmingsplan LOG Oostflank daarentegen is een maximale hoogte voor bedrijfsgebouwen en woningen opgenomen van 10 mtr. (conform art. 4.2.2 en 4.2.3).

2.2.2 *Beleid huisvesting arbeidsmigranten*

De gemeente Baarle Nassau kent geen specifiek beleid ten aanzien van de huisvesting voor arbeidsmigranten. In het door de Raad van State vernietigde bestemmingsplan LOG Oostflank zijn daarentegen wel regels opgenomen die de huisvesting van deze medewerkers mogelijk maakt.

In dit betreffende bestemmingsplan wordt in **artikel 4.3, Afwijking van de bouwregels**, gesteld dat: *bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 sub b ten behoeve van het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken, zoals stacaravans voor zover aan te merken als bouwwerken en woonunits, of aanpassing of uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen ten dienste van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine) sanitair, met kook- en wasgelegenheid, mits:*

1. *Een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering*
2. *De huisvesting uitsluitend werknemers betreft die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn hun werkzaamheden verrichten;*
3. *De huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;*
4. *De huisvesting plaatsvindt in een of meer woonunits of stacaravans of bestaande bedrijfsgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m²*
5. *De hoogte van een woonunits of stacaravan niet meer bedraagt dan 3 m*
6. *De woonunits of stacaravans niet worden geplaatst in een bedrijfsgebouw*
7. *De woonunits of stacaravans telkens na het tijdelijke gebruik worden verwijderd*

- Ad 1: Om een bedrijf met de grootte en omvang als dat van de initiatiefnemer (zie ook par. 1.1. te kunnen exploiteren zal een beroep gedaan moeten worden op externe arbeidskrachten voor de verzorging van het vee en alle overige voorkomende werkzaamheden. Om aan deze arbeidsbehoefte te kunnen voldoen wordt door de ondernemer een beroep gedaan op arbeidskrachten uit Midden en Oost Europa. De zogeheten MOE-landen.
- Ad 2: Alle te huisvesten werknemers zijn in dienst van de initiatiefnemer en werkzaam op diens bedrijf
- Ad 3: De vaste medewerkers (max. 6 pers.) zullen gehuisvest worden in de agrarische bedrijfswoning. De overige (tijdelijke) werknemers zullen gedurende afwisselende periodes gehuisvest worden in het "staldeel / achterhuis" van de nieuw te bouwen langgevel boerderij. Het aantal werknemers en duur van het verblijf is afhankelijk van de arbeidsbehoefte en (seizoens)werkzaamheden of het bedrijf. Voor deze tijdelijke werknemers zal de onder 3 genoemde termijn in acht genomen worden
- Ad 4: De "footprint" van het bedrijfsgebouw welke wordt gebouwd voor de huisvesting van arbeidsmigranten bedraagt 250 m². Zie ook plattegrondtekening pag. 9 en ingediend bouwplan voor aanvraag omgevingsvergunning.
- Ad 5: Niet van toepassing
- Ad 6: Niet van toepassing
- Ad 7: Niet van toepassing

Aangezien dit betreffende deel uit het bestemmingsplan LOG Oostflank niet arbitrair is, is de verwachting dat dit beleid in een nieuwe bestemmingsplan zal worden gecontinueerd. Het plan van de initiatiefnemer sluit dus aan bij het reeds uitgezette beleid van de gemeente Baarle Nassau.

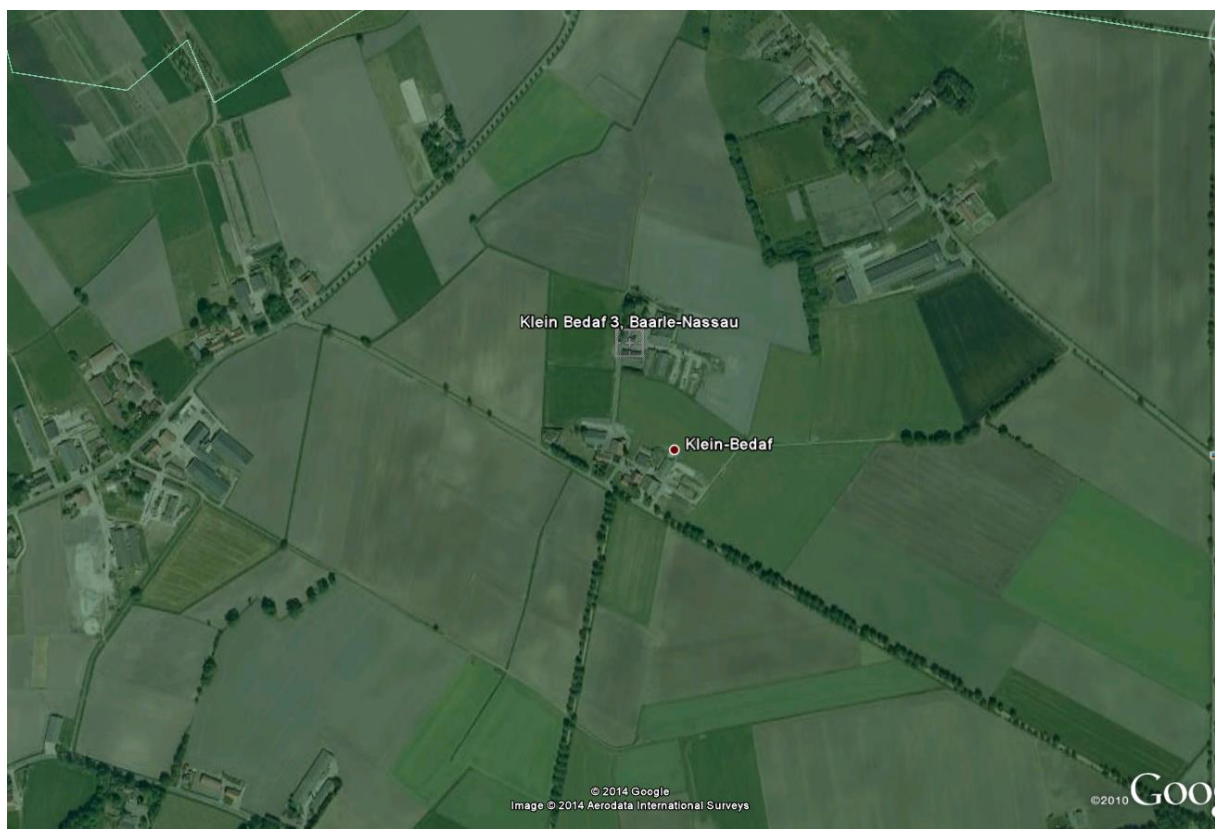
3. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

De locatie is gelegen in het buitengebied van Baarle Nassau. Ruimtelijke functioneel heeft het gebied een overwegend agrarisch karakter.

De bebouwing in de omgeving wordt gekenmerkt door veelal vrijstaand bebouwing met afwisselende nokrichting, 1 of 2 bouwlagen afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg. De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door weg begeleidende beplanting (bomenrijen) en kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en particuliere tuinen. Grotere eenheden bos zijn niet aanwezig.

Het initiatief leidt tot een bestendiging van het bestaande agrarische gebruik. De bestaande bedrijfswoning zal vervangen worden door een nieuwe bedrijfswoning. Deze nieuwe bedrijfswoning zal worden gerealiseerd als onderdeel van een traditionele langgevel boerderij. Het overige deel van deze langgevel boerderij zal uitgevoerd worden als een logiesgebouw voor het huisvesten van arbeidsmigranten welke allen werkzaam zijn op het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer.



Figuur 3.1: Locatie Klein Bedaf 3 met aangrenzend gebied

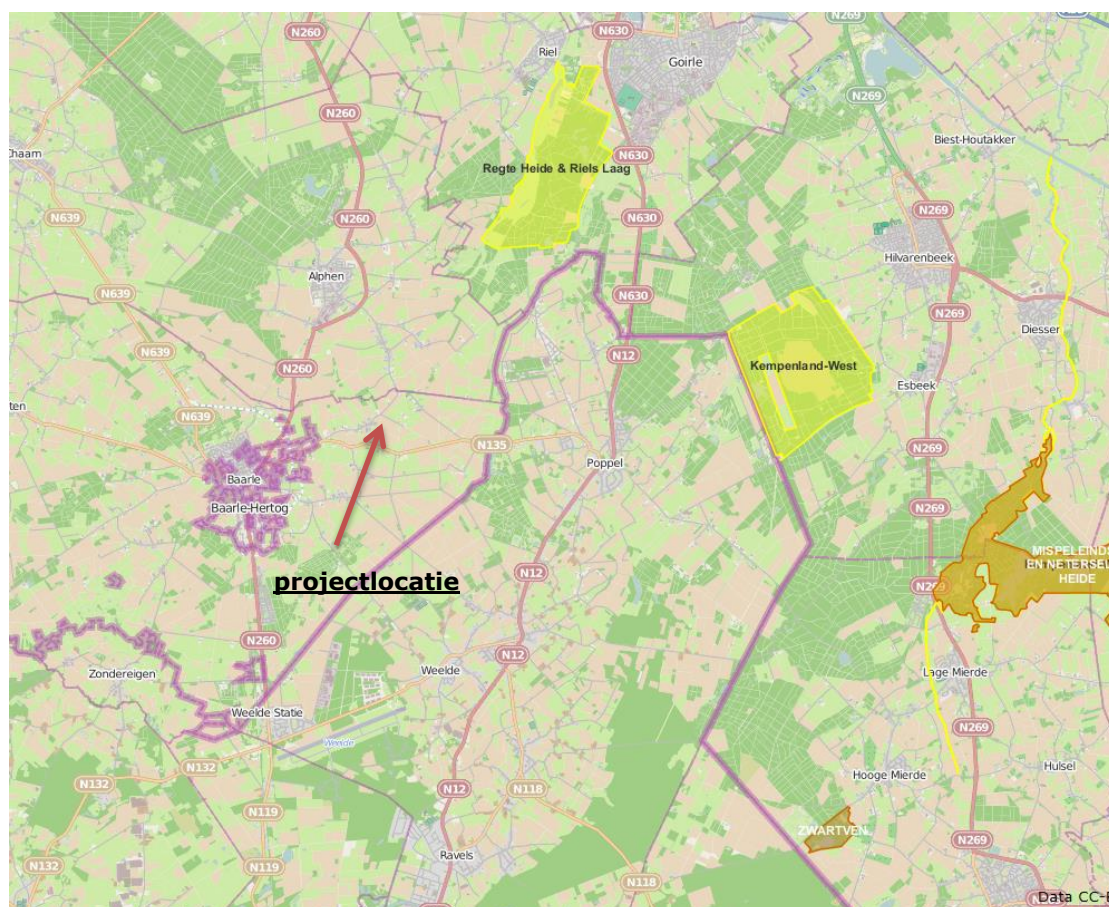
3.2 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

3.2.1 Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijn-gebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Zwartven bij (Hooge Mierde) op een afstand van circa 12 kilometer.

Het initiatief voor het realiseren van een logiesgebouw leidt niet tot significante effecten op dit gebied. Er is namelijk sprake van een behoorlijke fysieke afstand tussen de locatie en het gebied, waardoor er geen sprake is van directe effecten in de zin van areaalverlies of betreding. Op grotere afstand is met name de ammoniakuitstoot van invloed op Natura 2000-gebieden. Doordat het initiatief betrekking heeft op de vervanging van een bedrijfswoning met nieuw logiesgebouw en er dus geen verandering plaats vindt van het aantal dieren en daarmee samenhangende milieueffecten zoals ammoniakuitstoot zijn er geen significante effecten te verwachten op de beschermde gebieden.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden

3.2.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied is momenteel in intensief agrarisch gebruik als cultuurgrond van het agrarische bedrijf. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 126-385). Middels figuur 3.3 zijn deze gegevens weergegeven.

126-385	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels
Rode-Lijstsoorten	1					7
Ffwt soorten tabel 1					2	
Ffwt soorten tabel 2+3						
Ffwt vogels						12
Hrl soorten bijlage II						
Hrl soorten bijlage IV						
aantal soorten	163	9			2	12
volledigheid onderzoek	onbepaald	redelijk	niet	niet	slecht	slecht/niet
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Figuur 3.3: Rapportage Natuurloket

De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is, met uitzondering van vogels, is niet waarschijnlijk. Het logiesgebouw ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten met aangebouwde woning wordt opgericht op dezelfde locatie waar nu ook bebouwing aanwezig is in de vorm van een bedrijfswoning met aangebouwde bij- en bedrijfsgebouwen en is onderdeel van een perceel met intensief agrarisch gebruik. Mogelijk komen er algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Het plan heeft mogelijk effecten op broedende vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende

vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaar rond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

In de te slopen bouwwerken zijn geen vleermuizen aanwezig.

Momenteel bestaat er nog geen door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot broedvogels beoordeeld wordt volgens de zogenaamde uitgebreide toets. Een ontheffingsaanvraag is echter niet noodzakelijk indien de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.

Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

- Werkzaamheden die leiden tot verstoring van broedende vogels (zoals het verwijderen van heggen, bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen (april-half juli) uitgevoerd te worden;
- mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten dienen voor aanvang van het broedseizoen (begin april) ongeschikt gemaakt te worden. Dit om het broeden van vogels tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen zal om deze reden geen overtreding van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet plaatsvinden en is een ontheffing niet noodzakelijk. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.3 Ruimtelijke kwaliteit

Volgens artikel 3.2. van de Verordening Ruimte 2014 wil de provincie bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Voor de uitwerking hiervan is in de gemeente Baarle Nassau de Kwaliteitsverbetering van het landschap in West Brabant (d.d. 29 mei 2013) van toepassing.

Conform deze notitie valt het initiatief onder de categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed. Hier worden geen extra kwaliteitsverbeteringen geëist van het landschap.

Huisvesting van arbeidsmigranten behoort conform deze notitie tot kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing.

De nieuwe bebouwing zal derhalve ingepast worden in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgesteld bij de planvorming voor de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak (zie bijlage I).

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap.

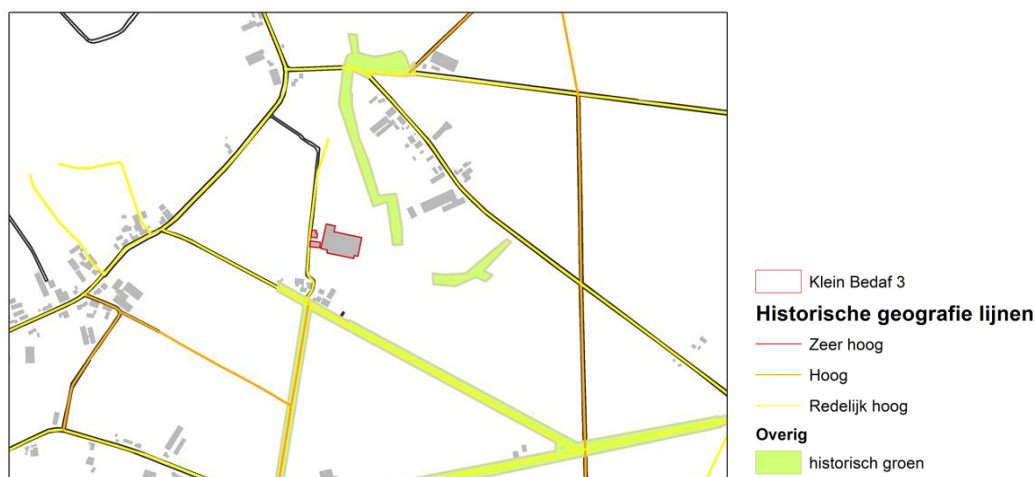
De ruimtelijke kwaliteit wordt in dit specifieke geval extra verbeterd door de sloop van de bestaande woning met aangebouwde bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van ruimt 340 m². Een deel van deze bebouwing is voorzien van asbest dakbedekking. Ook deze zal worden gesaneerd (ca. 96 m²) .

Op deze manier wordt er ruimschoots voldaan aan de gewenste inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte.

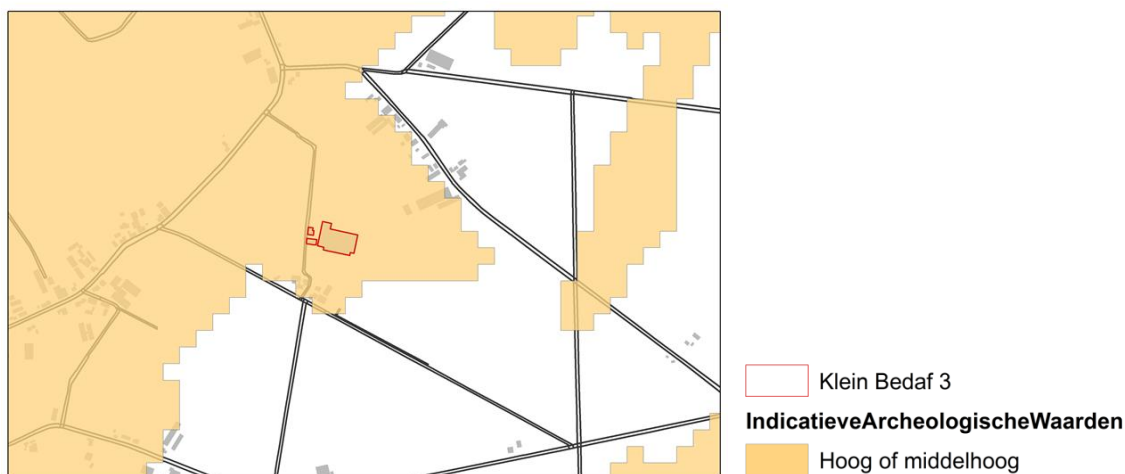
3.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie heeft het plangebied geen specifieke historisch- geografische betekenis. In de directe omgeving is alleen het kavelpad langs het bedrijfsperceel een lijn met een redelijk hoge historisch geografische waarde.

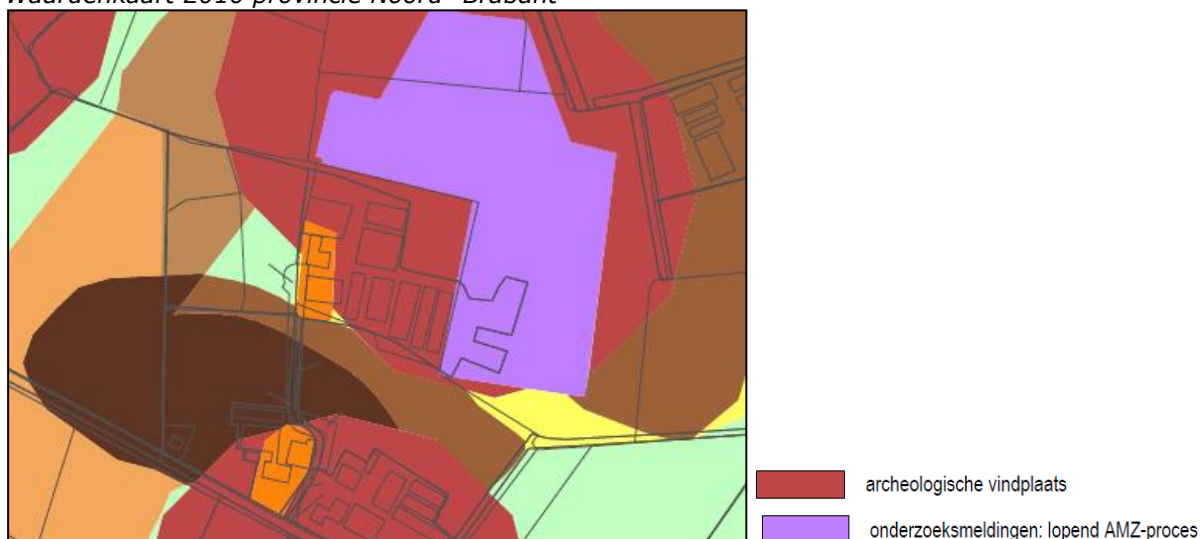
Het initiatief van de opdrachtgever (vervangende nieuwbouw) heeft geen invloed op het historische karakter van het pad en leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.



Figuur 3.4 Historische elementen Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 provincie Noord-Brabant



Figuur 3.5 Indicatieve archeologische verwachtingswaarde Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord- Brabant



Figuur 1 : Uitsnede beleidsadvieskaart gemeente Baarle- Nassau

Vanwege de middelhoge tot hoge verwachtingswaarde volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie en de aanduiding als archeologische vindplaats, heeft initiatiefnemer in 2009 een archeologisch onderzoek uit laten voeren op het gehele perceel van 3 ha (zie tevens onderzoeksmelding AMZ proces) en een proefsleuvenonderzoek in 2013. Op en rondom de bouwlocatie is geen proefsleuvenonderzoek gedaan.

Omdat initiatief van de opdrachtgever betrekking heeft op vervangende nieuwbouw op een locatie waarop zich reeds bouwwerken bevinden zal er geen extra verstoring van de bodem plaatsvinden. Aanvullend proefsleuvenonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

3.5 Mobiliteit en parkeren

De belangrijkste ontsluiting van het LOG vindt plaats via de N 260. Het verkeer wordt afgewikkeld via de verbinding Oordeelsestraat, Oordeel, Heikant.

De ontsluiting van de locatie verloopt via Pineind. Dit is een van de doorgaande lokale wegen van Baarle-Nassau naar Alphen (60 km/u). Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent reeds een behoorlijke verkeersintensiteit. Door de het huisvesten van 20 arbeidsmigranten op de locatie Klein Bedaf 3 zal dat een beperkte toename te zien geven van hiermee samenhangend verkeer. Het gaat hierbij aan wonen en aan werk gerelateerd verkeer.

Naar verwachting zal ongeveer 1 op de 2 werknemers een auto hebben.

De toename van het aan de logiesfunctie gerelateerde verkeer zal naar inschatting gedurende de piekperiode (uitgegaan van 10 auto's) bestaan uit maximaal 40 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de verkeersluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor.

De 10 extra personenauto's kunnen op het eigen bedrijfsterrein geparkeerd worden waardoor er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg. (zie bijlage III: landschaps-inpassingsplan).

Toegang tot het perceel wordt verkregen via de bestaande inrit.

3.6 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

In 2008 is ten behoeve van de toenmalige bedrijfsuitbreiding een bodemsanering uitgevoerd. Hierbij is circa 545 m² met minerale olie en aromatische koolwaterstoffen verontreinigde grond afgevoerd. Het onttrokken verontreinigde grondwater uit de saneringsput is gereinigd door de WZI en het gereinigde grondwater is retour geïnfiltreerd. Na twee maanden onttrekken bleek het grondwater van dusdanige kwaliteit dat deze zonder zuiveringsinstallatie op het oppervlaktewater geloosd kon worden. Behalve de eerder genoemde verontreiniging waarvoor bodemsanering heeft plaatsgevonden zijn geen overige verontreinigde stoffen aangetroffen. In overleg met het bevoegd gezag is geconcludeerd dat de bodemverontreiniging in voldoende mate is weggenomen. Zie tevens bijlage I.

4.2 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet Geluidshinder van toepassing.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de oprichting van een geluidsgevoelig object, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting zoals weg-verkeerslawaaï.

Hier is geen sprake van aangezien in de begripsbepalingen van de Wet Geluidshinder (artikel 1) en daaraan gekoppeld artikel 1.2 van het Besluit Geluidshinder een logiesgebouw niet wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object.

Volgens art. 1.2 van het Besluit Geluidshinder wordt als geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1 van de wet geluidshinder aangewezen:

- Onderwijsgebouwen
- Ziekenhuizen
- Verpleeghuizen
- Verzorgingstehuizen
- Psychiatrische inrichtingen
- Kinderdagverblijven

Een logiesgebouw wordt derhalve dus niet aangemerkt als geluidsgevoelig gebouw.

4.3

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: $40 \mu g/m^3$;
- daggemiddelde concentratie: $50 \mu g/m^3$;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van de initiatieflocatie geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.

Doordat er een toename zal zijn van het aantal verkeersbewegingen zal vastgesteld moeten worden of dit van invloed is op de luchtkwaliteit. Er wordt vanuit gegaan dat het gaat om een toename met 10 auto's per dag. Deze aantallen zijn in de NIBM tool van VROM (versie 17 oktober 2012) ingevoerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

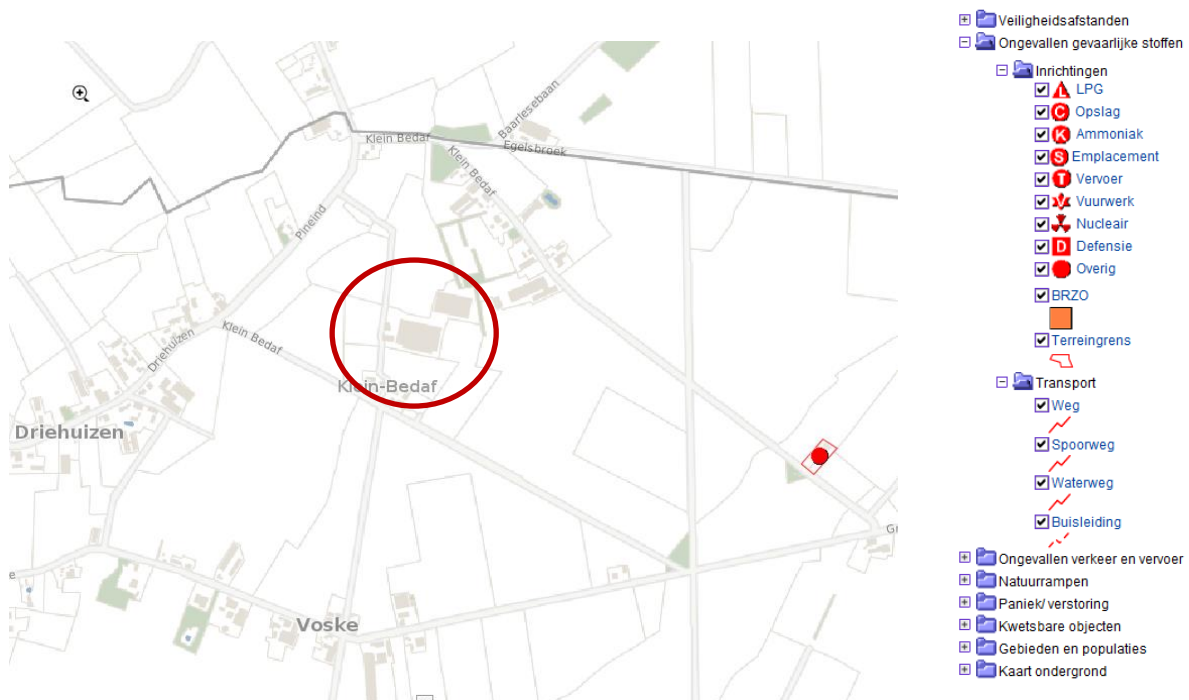
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,03
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Aan de hand van de NIBM tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is en dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

4.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan. In de omgeving van de beoogde locatie zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 4.1: Uitsnede Risicokaart Provincie Noord-Brabant

4.5 Geurhinder

Op basis van de Wet Geurhinder en Veehouderij moet een veehouderij worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende veehouderijbedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of er binnen het plangebied, voor zover er sprake kan zijn van geurgevoelige objecten, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is een geurgevoelig object een gebouw dat is bestemd voor, en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een logiesfunctie voor de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten (arbeidsmigranten).+ Dit wordt gezien als een geurgevoelig object. Volgens de wet Geurhinder en Veehouderij moet een minimale afstand van 50 mtr. in acht genomen worden tussen dit geurgevoelige object en veehouderijen van derden. In het onderhavige geval is de afstand tussen het geurgevoelige object Klein Bedaf 3 en de dichtst bij zijnde veehouderij van derden (Klein Bedaf 1) ca. 70 m

Voor het woon- en leefklimaat geldt dat de logiesfunctie deel uit maakt het agrarische bedrijf Klein Bedaf 3, en dat de mensen welke gebruik maken van deze logiesfunctie allen werkzaam zijn op

ditzelfde agrarische bedrijf. Er mag daarom gesproken worden over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Baarle Nassau is in handen van het Waterschap Brabantse Delta.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De realisering van het logiesgebouw dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

5.2 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Brabantse Delta, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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 "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen".

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Donge. De locatie is gesitueerd in een infiltratiegebied. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwater-beschermingsgebieden (Verordening Ruimte en Keurkaart Brabantse Delta). Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterlopen in de omgeving is de Bovenloop Dongen die in westelijke richting afwatert op de Voortse Stroom. De omgeving is aangesloten op drukrioling.

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (type zEZ23). Dit is een leem-arme grond bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VII). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (80 – 100 cm. –MV) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Er is sprake van een diepe grondwaterstand (GWT VI en VII, GHG 60-140 cm – mv).

5.4 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het saneren van de bestaande bedrijfswoning met aangebouwde bij- en bedrijfsgebouwen en het realiseren van de nieuwe langgevel boerderij met bedrijfswoning en logiesgebouw ten behoeve van het huisvesten van buitenlandse arbeidskrachten leidt tot een toename van het verharde oppervlak met circa 20 m².

Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

5.5 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie is aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse vanwege de zandgrond en grondwaterstand. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van een toename van verhard oppervlak met circa 20 m² worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het is wel de bedoeling om het schone hemelwater af te koppelen en af te voeren naar een reeds gerealiseerde zaksloot op de grens van het perceel. Zie ook bijlage II, het waterplan t.b.v. uitbreiding bouwblok.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

De opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6. AFWEGINGEN

Ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het in strijd handelen met het bestemmingsplan ten behoeve van het huisvesten van 20 arbeidsmigranten bij het agrarische bedrijf van de heer Bervoets aan Klein Bedaf 3 te Baarle Nassau kan de volgende afweging gemaakt worden:

- het huisvesten van arbeidsmigranten past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Baarle Nassau
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die het realiseren van een logiesgebouw op deze locatie in de weg staan;
- Het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten, aangezien er maar een zeer beperkte toename is van het verhard oppervlak. Uitvoering vindt plaats binnen de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer van het Waterschap Brabantse Delta;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving ;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

BIJLAGE I: SCHONEGROND VERKLARING



Baarle-Nassau

051

Provincie Noord-Brabant (NL)

30 enclaves, 2 gemeenten, 2 landen

Gebroeders A.A.J. en F.J.P. Wouters
Klein Bedaf 3
5111 PH Baarle-Nassau

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
1005020858/b/

verzonden d.d.

08 FEB 2010

Baarle-Nassau, 5 februari 2010

Onderwerp: Saneringsverslag bodemverontreiniging Klein Bedaf 3 te Baarle-Nassau

Geachte heren Wouters,

Op 21 december 2010 hebben wij een saneringsverslag van de bodemsanering op de locatie Klein Bedaf 3 te Baarle-Nassau van u ontvangen. Hierover berichten wij u het volgende.

In de periode april 2008 t/m januari 2009 is op de locatie Klein Bedaf 3 te Baarle-Nassau een bodemsanering uitgevoerd. Er is verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd naar Bodemsanering Nederland b.v., de grond is verdeeld in biologisch te reinigen grond en extractief te reinigen grond. Na afronding van de grondsanering is de saneringsput aangevuld met schoon aanvulzand, dit is afkomstig van Broekhoven b.v.

In de saneringsput is het grondwatersaneringssysteem aangebracht. Het onttrokken verontreinigd grondwater is vervolgens gereinigd door de WZI. Vervolgens is het gereinigde grondwater retour geïnfilteerd middels het infiltratiesysteem in de bodem. Na twee maanden van onttrekken bleek het grondwater van de WZI dusdanig van kwaliteit dat deze zonder zuiveringsinstallatie op het oppervlaktewater geloosd kon worden.

Op basis van de resultaten van de in het saneringsverslag genoemde bodemonderzoeken en de resultaten van de uitgevoerde bodemsanering zoals omschreven in het rapport wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de voorgenomen (ongewijzigde) agrarisch bestemming. De bodemverontreiniging is in voldoende mate weggenomen.

Voor nader informatie kunt u contact opnemen met mevrouw H. de Craen van de afdeling Ruimtelijke Zaken via telefoonnummer 013-5075245.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU
Namens dezen,


A.M. Aerts
Afdelingshoofd Ruimtelijke Zaken

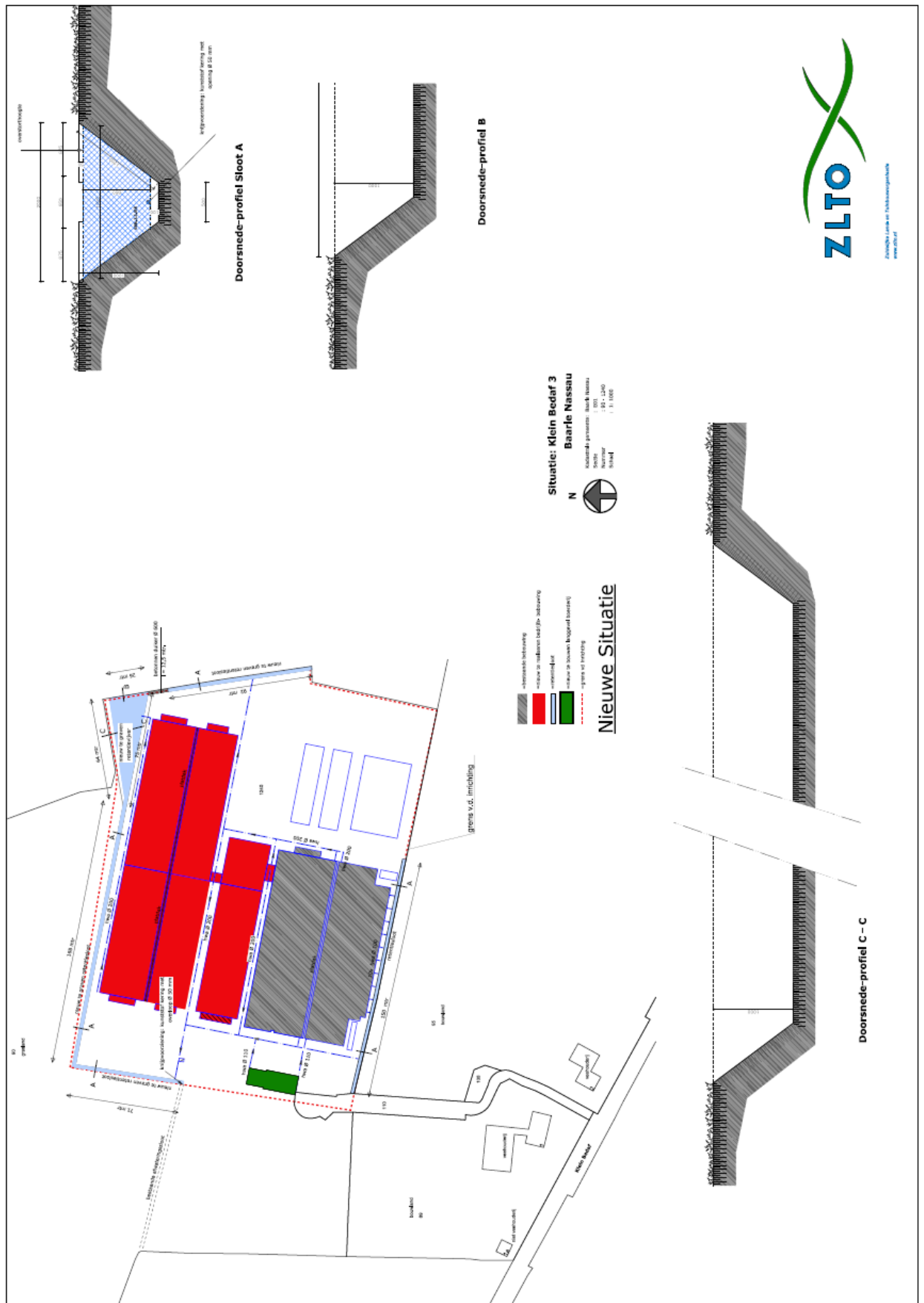
Bezoekadres
Singel 1
Baarle-Nassau

Correspondentieadres
Postbus 105
6110 AC Baarle-Nassau

Tel. 013-5075200
Fax 013-5078145
e-mail gemeente@Baarle-Nassau.nl

BNG Den Haag
rek nr. 28.50.00.586
Postgiro 1067350

BIJLAGE II: WATERPLAN



BIJLAGE III:
LANDSCHAPSINPASSINGPLAN

LANDSCHAPSINPASSINGSPLAN



Bestaande situatie



Zicht op de westzijde van het perceel, vanuit de doorgaande weg Pineind.

Toelichting

Met de voorziene uitbreiding van het bedrijf Bervoets, liggend aan Klein Bedaf 3, is een goede landschappelijke inpassing van het perceel wenselijk. Daarom is dit landschapsinpassingsplan opgesteld.

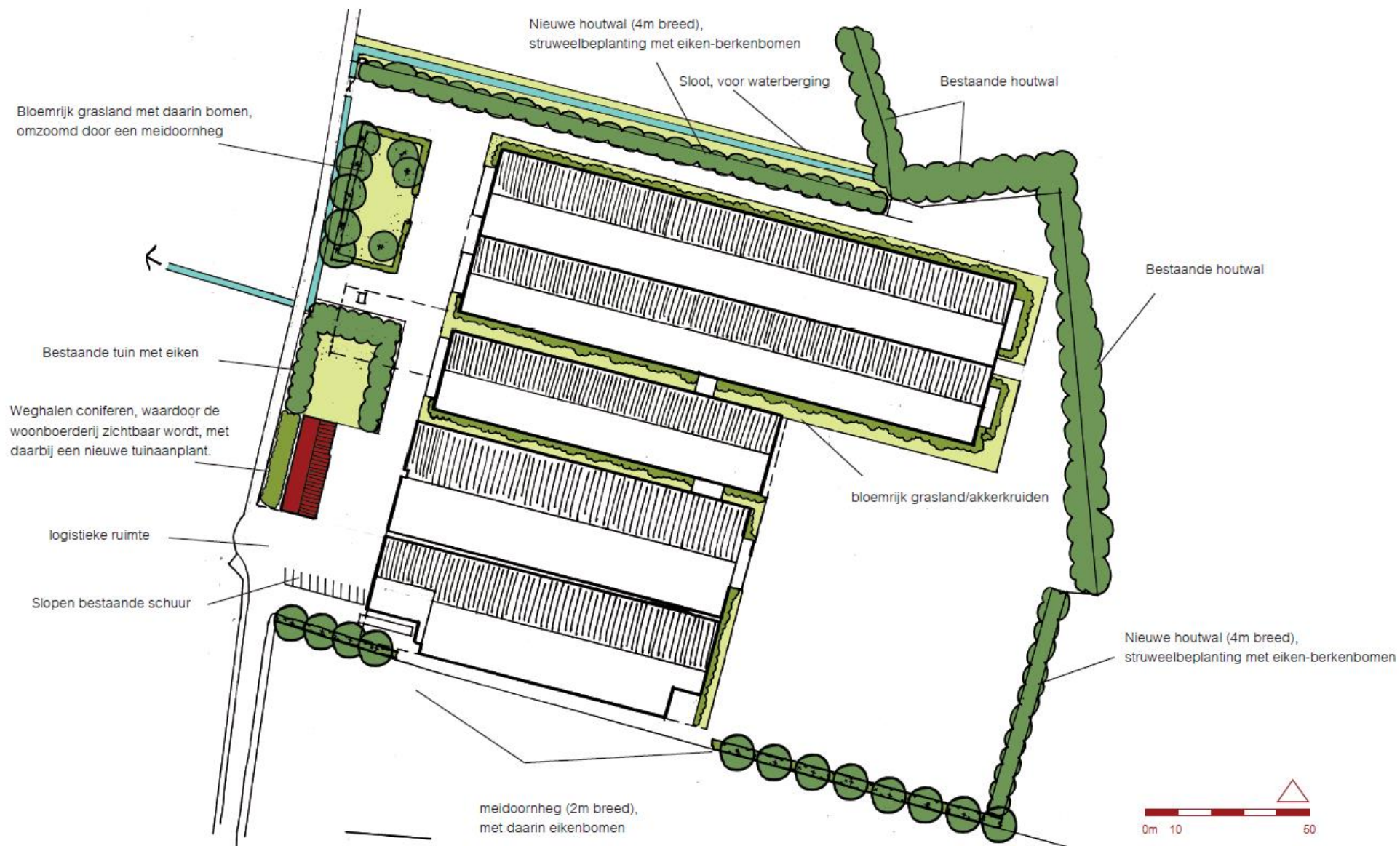
De inpassing vindt met name aan de randen plaats:

- in het noorden en oosten van het plan wordt een houtwal aangelegd. In de wal kan de vrijkomende grond worden verwerkt. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de al aanwezige houtwal. Langs de noordelijke houtwal komt een sloot die dienst zal doen als waterberging.
- langs de zuidelijke rand is weinig ruimte voor een houtwal, daarom wordt een meidoornheg voorgesteld. Daarin worden eikenbomen opgenomen.
- de westzijde krijgt een afwisselend aanzicht van opgaande beplanting, zicht op het bestaande woonhuis en doorzichten naar de toekomstige stallen. Een weide met bloemrijk grasland, omzoomd door de een meidoornheg, zorgt voor een groen aanzicht. De coniferen voor het woonhuis worden weggehaald, zodat deze fraaie boerderij weer in beeld komt. De oude stal die het perceel nu een onaantrekkelijk aanzicht geeft, wordt gesloopt.
- tussen en langs de nieuwe stallen komt een zoom van 4 a 5 meter bloemrijk grasland/akkerkruiden. Met een extensief maaibeheer is dit met name ecologisch interessant.



Zicht op de stallen aan de zuidzijde van het perceel, de oude stal links in het beeld wordt afgebroken.

LANDSCHAPSPASSINGSPLAN



LANDSCHAPSPASSINGSPLAN



Soorten en aantallen

Houtsingels:

Beplanting bestaat uit: Zomereik, Ruwe berk met een struweellaag van onder andere Sporkehout, Gelderse roos, Gewone Vlier en Hazelaar. Aanplant in groepen. Gemiddeld 1 boom (eik-berk) per 20m².

	Houtsingel	Breedte	Oppervlakte
H1	Noord	4 meter	720 m ²
H2	Oost	4 meter	390 m ²

Meidoornheg (Crateagus Monogyna)

M1	2 meter hoog	2 meter breed	3 stuks/m	46 meter
M2	2 meter hoog	2 meter breed	3 stuks/m	95 meter
M3	2 meter hoog	2 meter breed	3 stuks/m	45 meter
M4	1-1,5 meter hoog	1 meter breed	4 stuks/m	86 meter

Solitaire bomen

	Soort	Stamomtrek	Aantal
S1	Quercus Robur	16-18 cm	19
S2	Tilia Cordata	16-18 cm	3

Akkerkruiden/Bloemrijk grasland langs de stallen (hoogte ca. 1.00 meter)

3750 m² inzaaien met een kruiden/bloemenmengsel.

Voor de strook tussen de stallen, een keuze voor een mengsel met soorten die schaduwwinnend zijn.