

Wijzigingsplan
Heihoef 1 Ulicoten

Gemeente Baarle-Nassau

Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

KvK 180 61 619

Van Dun Ontwerp en Planologie is een
handelsnaam van Van Dun Advies BV

Plannaam: Heihoef 1 Ulicoten
Gemeente: Baarle-Nassau
Datum: 17 juli 2020 (ontwerp)
9 oktober 2020 (vastgesteld)
Status: Vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.0744.WPheihoef1-VG01

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.
Auteur: Marjolijn Raymakers
Projectleider: Martijn Gerards
Projectnummer: 93004

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Geldend planologisch regime'	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	4
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Provinciaal beleid.....	7
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	7
3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014).....	7
3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	8
3.2 Gemeentelijk beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	11
3.2.2 Bestemmingsplan	12
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	15
4.2 Waterhuishouding	15
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	15
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	17
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	17
4.3 Natuur	18
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	18
4.3.2 Wet natuurbescherming	19
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	21
4.4.1 Cultuurhistorie.....	21
4.4.2 Aardkundige waardevolle gebieden.....	22
4.4.3 Archeologie	23
4.5 Bedrijven en milieuzonering	25
4.6 Geur	26
4.6.1 Bedrijfsontwikkeling.....	26
4.6.2 Woon- en leefklimaat.....	26
4.7 Geluid.....	26
4.8 Luchtkwaliteit	26
4.9 Landschappelijke inpassing	27
4.10 Bodemkwaliteit.....	28
4.11 Externe veiligheid	29
4.11.1 Regelgeving	29
4.11.2 Toetsing aan beleid	30
4.12 Verkeer en parkeren	31
4.13 Technische infrastructuur	31
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	32
5.1 Juridische achtergrond	32
5.2 Toelichting verbeelding	32
5.3 Toelichting regels	32
6. UITVOERBAARHEID.....	33
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2.1 Vooroverleg	33
6.2.2 Zienswijzen en beroep	33
7. BIJLAGEN.....	35

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

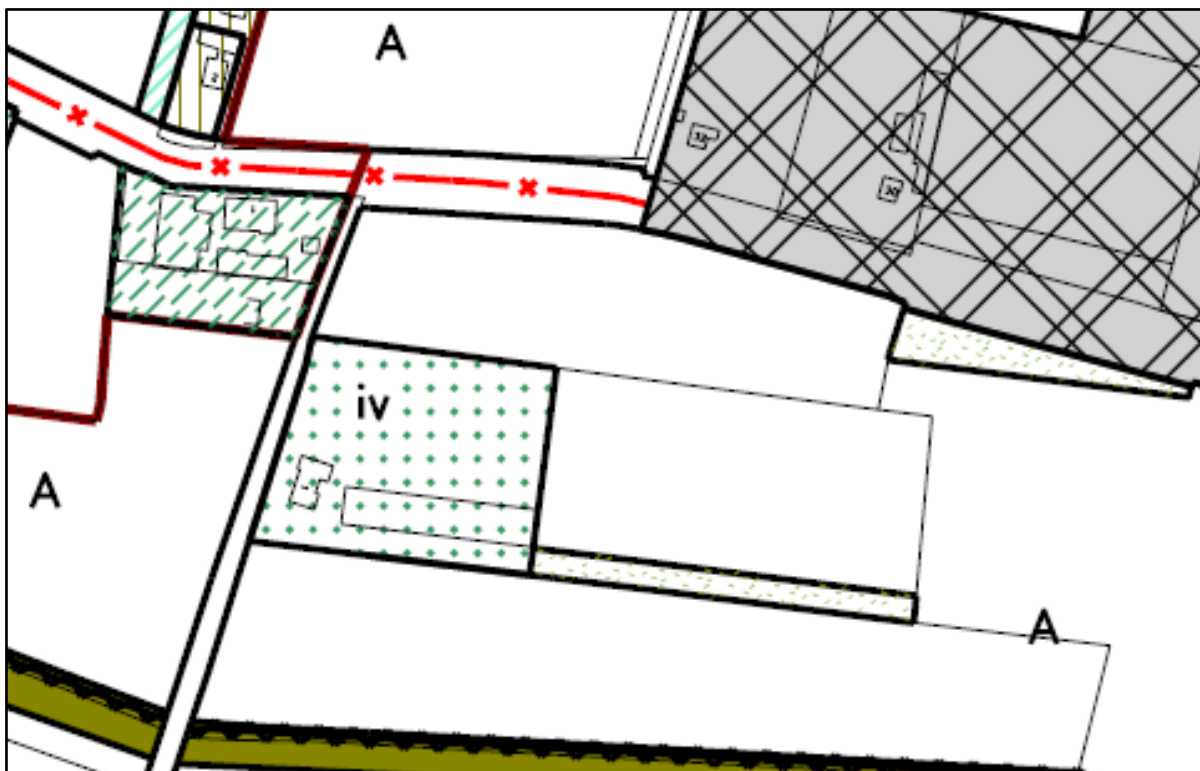
De initiatiefnemer is voornemens om de locatie Heihoef 1 te Ulicoten te gaan gebruiken ten behoeve van een burgerwoning. In de huidige situatie heeft het plangebied de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf'. Om de locatie legaal te mogen gebruiken ten behoeve van burgerwoning is een bestemmingswijziging noodzakelijk.



Afbeelding 1: Ligging plangebied, rood omkaderd

1.2 Geldend planologisch regime'

Voor het buitengebied van Baarle-Nassau is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', aldus vastgesteld op 16 juli 2009, van kracht. In dit bestemmingsplan zijn met de uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2011 (201113100/1/R3) onder andere de plandelen met de bestemming 'agrarisch, agrarisch bedrijf' en de aanduiding 'intensieve veehouderij' vernietigd. Diverse locaties met de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' met de aanduiding intensieve veehouderij zijn vernietigd. Voor die locaties die zijn vernietigd geldt de beheersverordening Baarle-Nassau, met daarin overkoepeld de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 1990/1994/ Echter, ondanks dat de locatie is bestemt als 'agrarisch – agrarisch bedrijf' met de aanduiding intensieve veehouderij blijkt dat deze locatie niet is vernietigd door de Raad van State. De ingediende reactieve aanwijzing door de provincie Noord-Brabant is voor de Heihoef 1 door de Raad van State vernietigd. Daardoor is voor deze locatie het bestemmingsplan Buitengebied 2008 onherroepelijk geworden.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpwijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 8 weken nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het wijzigingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het wijzigingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 300 meter van de kern Ulicoten in het buitengebied van de gemeente Baarle- Nassau. Het plangebied ligt ten zuiden van de doorgaande weg door Ulicoten, de Dorpstraat, en wordt omringd door agrarische gronden. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig waaronder een autogaragebedrijf, een elektrotechnisch bedrijf en enkele agrarische bedrijven.

Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 7300 m². Binnen het agrarisch bouwvlak bevinden zich de agrarische bedrijfswoning met daarachter de voormalige varkensstal met daaraan vast gebouwd een werktuigenloods. In het verleden is ter plaatse een kleinschalige veehouderij geëxploiteerd en is er een actueel vergunde situatie voor het houden van 25 schapen ouder dan 1 jaar. Bij het onherroepelijk vaststellen van het bestemmingsplan zal deze milieuvergunning worden ingetrokken zodat met zekerheid kan worden gesteld dat het agrarische bedrijf ter plaatse wordt beëindigd ten behoeve van de beoogde woonfunctie.

2.2 Beoogde situatie

Onderhavige ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming van het plangebied van een agrarische bestemming naar een burgerwoonbestemming met bouwvlakoppervlakte van maximaal 5000 m² zodat deze als zodanig verkocht kan worden. Hierbij wordt de voormalige varkensstal geheel gesloopt en zal de wagenloods intact blijven. In de beoogde situatie zal er maximaal 200 m² (in werkelijkheid 195m²) aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing behouden blijven. Ten slotte wordt het plangebied landschappelijk ingepast in de omgeving. Hierover later in dit wijzigingsplan meer.



Afbeelding 3: Beoogde situatie in plangebied

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De

genoemde visie is vertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 4, ligt het plangebied grotendeels in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De agrarische sector is één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.



Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart Svro 2014, plangebied aangeduid met blauwe pijl

3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd

in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Zoals afbeelding 5 weergeeft is het plangebied gelegen binnen een gebied dat in de Iov wordt aangegeven als 'groenblauwe mantel'.



||| Groenblauwe mantel

Afbeelding 5: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening

Een plangebied gelegen in de groenblauwe mantel:

- a. Strekt tot behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken
- b. Stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. Borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdragen aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Onderhavige ontwikkeling behelst het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning waarbij voormalige agrarische bebouwing grotendeels wordt gesloopt en tenslotte het geheel landschappelijk wordt ingepast in de omgeving van het plangebied. Deze ontwikkeling ligt in lijn met de regels zoals deze gelden binnen de 'groenblauwe mantel'.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag waarbij bestaande bebouwing wordt gebruikt en overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit is in lijn met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt het bouwvlak verkleind naar maximaal 5000 m².

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming met een bouwvlak van maximaal 5000 m² die landschappelijk wordt ingepast. Tevens vindt er kwaliteitsverbetering plaats doordat overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (er blijft maximaal 200 m² bijgebouw staan) en het plangebied vervolgens landschappelijk wordt ingepast in de omgeving.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Baarle-Nassau is het afsprakenkader van de regio West-Brabant van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als

een categorie 2 ontwikkeling. Het bestaande agrarische bouwvlak wordt gesaneerd en verkleind naar maximaal 5000 m². Tevens wordt de oppervlakte aan bijgebouwen teruggebracht naar maximaal 200 m². Vervolgens wordt het plangebied landschappelijk ingepast in de omgeving en is een extra kwaliteitsverbetering hier niet noodzakelijk. Hiervoor is een stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassingsschets opgesteld welke is opgenomen in de bijlage. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief voldoet aan de regels conform de Interim omgevingsverordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie (ontwerp) en het bestemmingsplan.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De gemeente Baarle-Nassau heeft op 14 december 2018 een omgevingsvisie vastgesteld. In deze omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau komen de hoofdlijnen van al hun plannen samen waardoor een integraal totaalbeeld ontstaat van de ruimtelijke keuzes.

Volgens de Visiekaart Omgevingsvisie ligt het plangebied in een gebied dat is aangeduid als jonge landschappen.



Afbeelding 6: Uitsnede Visiekaart Omgevingsvisie, plangebied is rood omcirkeld

Karakteristiek voor de jonge landschappen is de grotere schaal, het rechtlijnige karakter van de ontginningen en het beperkter voorkomen van bebouwing. Naast de algemene principes die gelden voor het buitengebied, gelden de volgende doelen specifiek voor jonge landschappen:

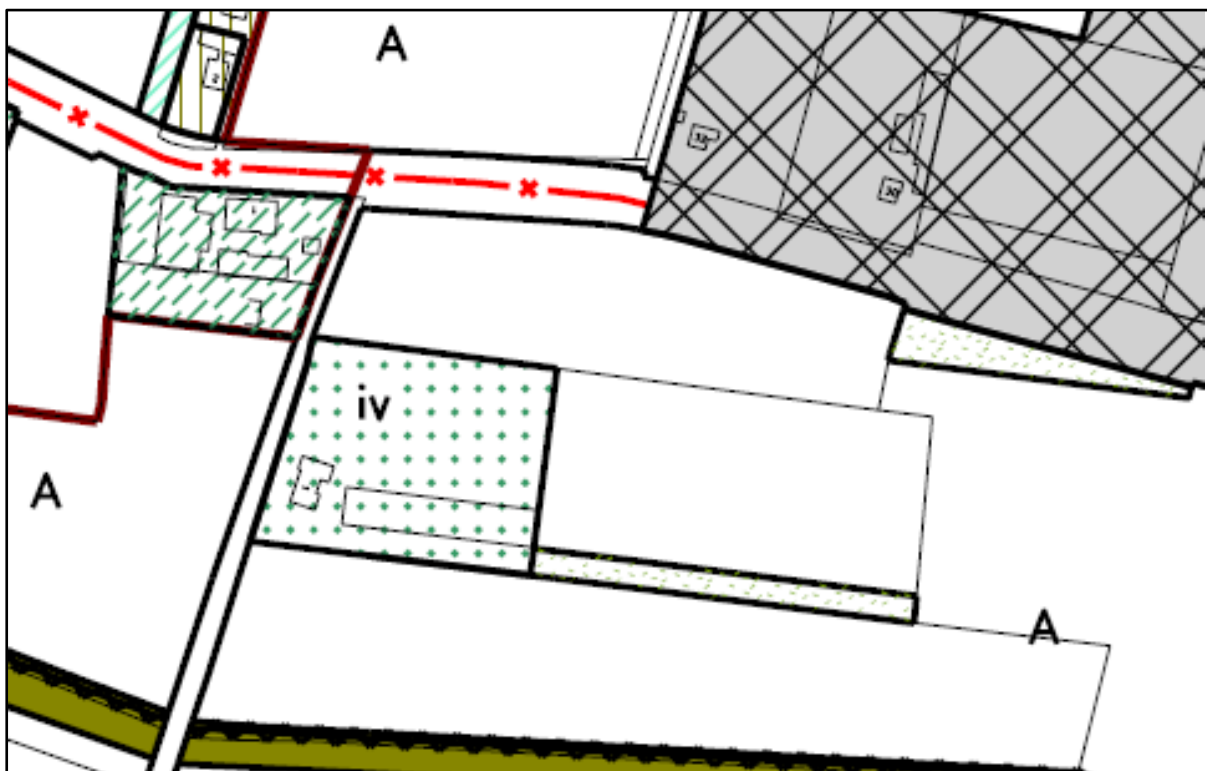
- De karakteristiek van de jonge ontginningslandschappen in stand houden en versterken, met name door de open jonge heideontginningen open te houden;
- De meer besloten jonge ontginningen bieden in principe opnamecapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande bossen decor bieden en afscherming naar de omgeving;

- Ondanks dat er in de jonge landschappen minder agrarische bedrijven voorkomen dan in de oude landschappen, biedt dit deelgebied meer perspectief voor de landbouw. De agrarische bedrijven worden hier veel minder beperkt door omliggende burgerwoningen, zodat gemakkelijker aan de eisen van gezondheid en milieu voldaan kan worden. Wel zullen agrarische ontwikkelingen landschappelijk inpasbaar moeten zijn en bij moeten dragen aan een duurzaam Baarle-Nassau.

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij het eerste punt. Doordat de voormalige varkensstal grotendeels gesloopt wordt en er maximaal 200 m² aan bijgebouw behouden blijft draagt dit bij aan het in stand houden en versterken van de openheid binnen de jonge landschappen. Hiermee past onderhavige ontwikkeling binnen de structuurvisie aangezien de openheid in het gebied wordt versterkt.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied 2008 vigerend. In dit bestemmingsplan is de locatie aangeduid met de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'.



Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Op basis van artikel 4.4.2 van het bestemmingsplan Buitengebied kan de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'wonen' als voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden:

- Uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden vanuit wet- en regelgeving en het beleid op het terrein van milieu, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie. Dit alles wordt in onderhavige toelichting nader onderbouwd.
- indien het bestemmingsvlak 'Agrarisch, agrarisch bedrijf' is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven verwevingsgebied en de locatie in het verwevingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij" is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij, kan de bevoegdheid niet worden toegepast;

Het plangebied is niet gelegen in een verwevingsgebied en is eveneens niet aangemerkt als een duurzame locatie intensieve veehouderij.

- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
Het plangebied zal landschappelijk in de omgeving worden ingepast. Hier wordt in paragraaf 4.9 van onderhavig bestemmingsplan nader op ingegaan. Hierin is aangegeven hoeveel en welke inheemse planten en boomsoorten worden aangeplant.
- d. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
Bebouwing in het plangebied is niet als zodanig aangeduid.
- e. 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;
In de beoogde situatie wordt de voormalige varkensstal gesloopt met een oppervlakte van circa 740 m². Enkel de werktuigenloods van maximaal 200 m² blijft behouden.
- f. indien de inhoud van een te handhaven voormalige bedrijfswoning, inclusief de inpandige stal/deel en aanbouwen, het in de bestemming 'Wonen' gegeven maximum overschrijdt geldt dat deze inhoud mag worden gehandhaafd indien het een pand met cultuurhistorische waarde betreft. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
De huidige bedrijfswoning heeft in de bestaande situatie een inhoud van circa 740 m³.
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen 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;
De werktuigenloods aan de achterzijde van de voormalige varkensstal blijft behouden. Deze loods heeft een oppervlakte van maximaal 200m². Het overige deel van de voormalige varkensstal wordt gesloopt (740 m²). In artikel 18.2.6 sub e uit het vigerende bestemmingsplan wordt beschreven dat de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 80 m² per woning. Indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen 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. In de boogde situatie wordt circa 740 m² voormalige agrarische bebouwing geamoveerd, waardoor 148 m² (20%) extra aan bijgebouwen is toegestaan. Vermeerderd met de 80 m² aan bijgebouw welke rechtstreeks mogelijk is komt dit uit op 228 m² aan bijgebouw. Dit overschrijdt het maximum van 200 m².
- h. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;
Het bestemmingsvlak 'Wonen' zal in onderhavige situatie maximaal 5066 m² bedragen. Dit is exclusief de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' welke een oppervlakte heeft van 1038 m². Het overige deel van het plangebied is als 'Agrarisch' bestemd en heeft een oppervlakte van 2224 m²;
- i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
Het woningaantal in het plangebied blijft gelijk, enkel de bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling, de herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, geen nadelige effecten heeft op Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het tweede criterium is een plan kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavig initiatief, het herbestemmen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is niet opgenomen in de C- of D-lijst, er is geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit. Dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

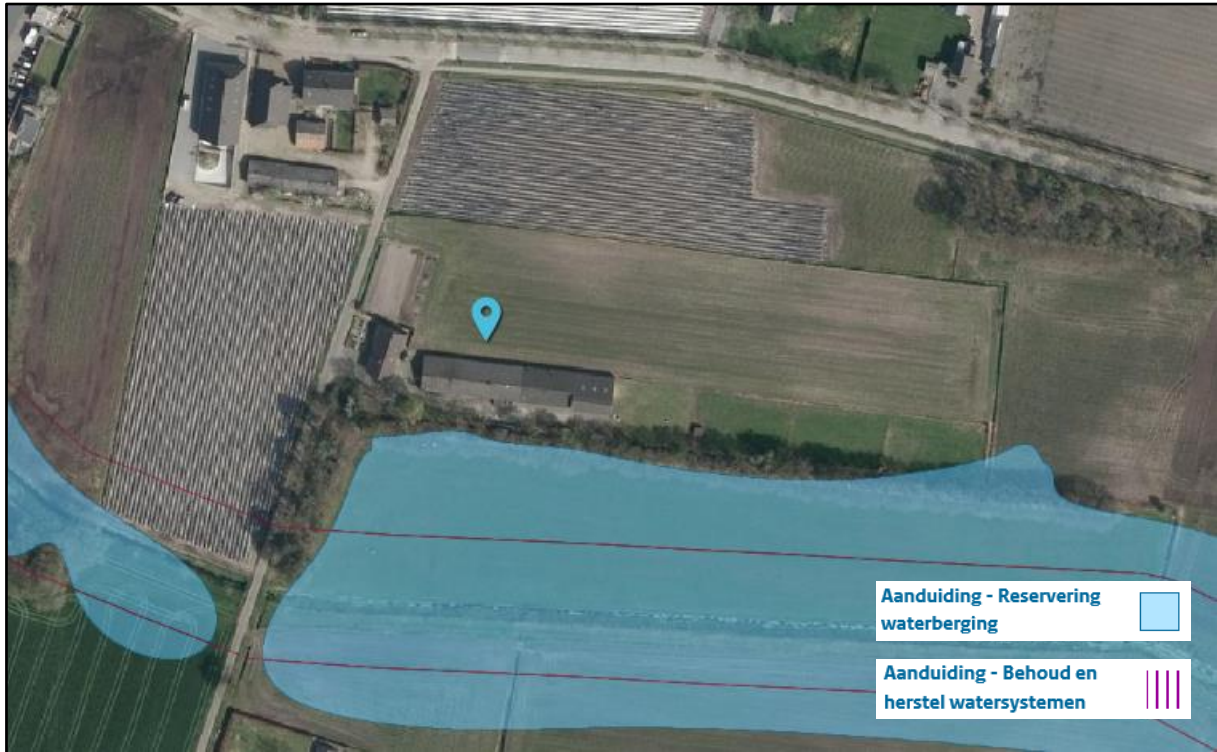
4.2.1 Waterrelevant beleid

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

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

2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;



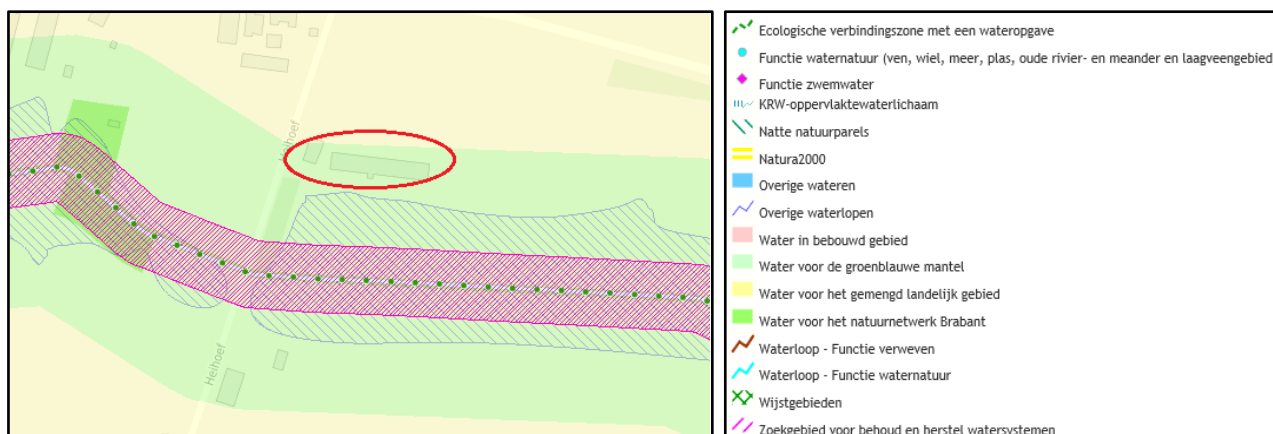
Afbeelding 8: Uitsnede themakaart 'water' Vr, plangebied weergegeven met blauwe pijl

Zoals weergegeven in afbeelding 7 heeft het plangebied op de themakaart 'water' geen specifieke aanduidingen toegekend gekregen. Wel ligt ten zuiden van het plangebied een zone die is aangeduid als 'reservering waterberging' en 'behoud en herstel watersystemen'. Zoals aangegeven liggen deze aanduidingen niet in het plangebied. Desondanks kan gesteld worden dat de toekomstige ontwikkeling, de herbestemming en de sloop van overtollige bebouwing, een positief effect hebben op de omgeving. De afname van oppervlakteverharding draagt hier positief aan bij.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plan en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart PMWP, plangebied is rood omcirkeld

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Grenzeloos verbindend' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot de agrarische sector ziet het waterschap kans voor een robuustere inrichting: minder kapitaalintensieve teelten op plekken met risico's op wateroverlast en meer ruimte voor het langer vasthouden of tijdelijk bergen van water in de (peilbeheerste) gebieden.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap Brabantse Delta, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De handreiking watertoets van waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat bij bestemmingsplanwijzigingen mitigerende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak. Verder zijn deze mitigerende maatregelen van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. Bij bovengenoemde geldt steeds dat het om een toename van het verhard oppervlak gaat na de datum van de inwerkingtreding van de Keur 2009 (22-12-2009).

In de beoogde situatie is er zelfs sprake van afname van verhard oppervlak en daarom heeft er ook geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

Conclusie

In onderhavige situatie is geen sprake van een toename maar zelf van een afname van verhard oppervlak doordat een oude varkensstal wordt gesloopt. Tevens wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Derhalve heeft onderhavige ontwikkeling geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 10. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016, nakijken en actualiseren.



Afbeelding 10: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Regte Heide en Riels laag, dat op een afstand van circa 10 kilometer ligt. Een ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn verschillende factoren welken kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Met name de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht zijn van toepassing bij de ontwikkeling van veehouderijen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen effect op Natura 2000- gebieden in het kader van emissie, geluid en licht etc. In de beoogde ontwikkeling wijzigt namelijk enkel de agrarische bedrijfswoning in

een plattelandswoning. De invulling van het plangebied blijft ongewijzigd, er wordt enkel een voormalige varkensstal gesloopt.

Overige storingsfactoren

De beoogde ontwikkeling leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

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

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Heihoef 1 te Ulicoten, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de ontwikkeling, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Desondanks is ter plaatse van het plangebied een flora en fauna onderzoek uitgevoerd welke als bijlage is opgenomen bij dit wijzigingsplan. Hieronder volgt enkel de conclusie van het onderzoek.

Conclusie

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is

echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Van gebouw bewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nestlocaties op de planlocatie aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Ook nader onderzoek hiernaar is niet relevant.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- en sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen de verrichten. Het broedseizoen loopt van half maart tot half juli, maar kan voor sommige soorten langer lopen. Bij sloop- en kapwerkzaamheden moet vooraf worden vastgesteld of er sprake is van broedgevallen.

Tabel 1: Aandachtskalender Broedvogels. Voorkeursperiode voor werkzaamheden in groen.

	jan	feb	ma	apr	mei	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec
BV												

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied ligt. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

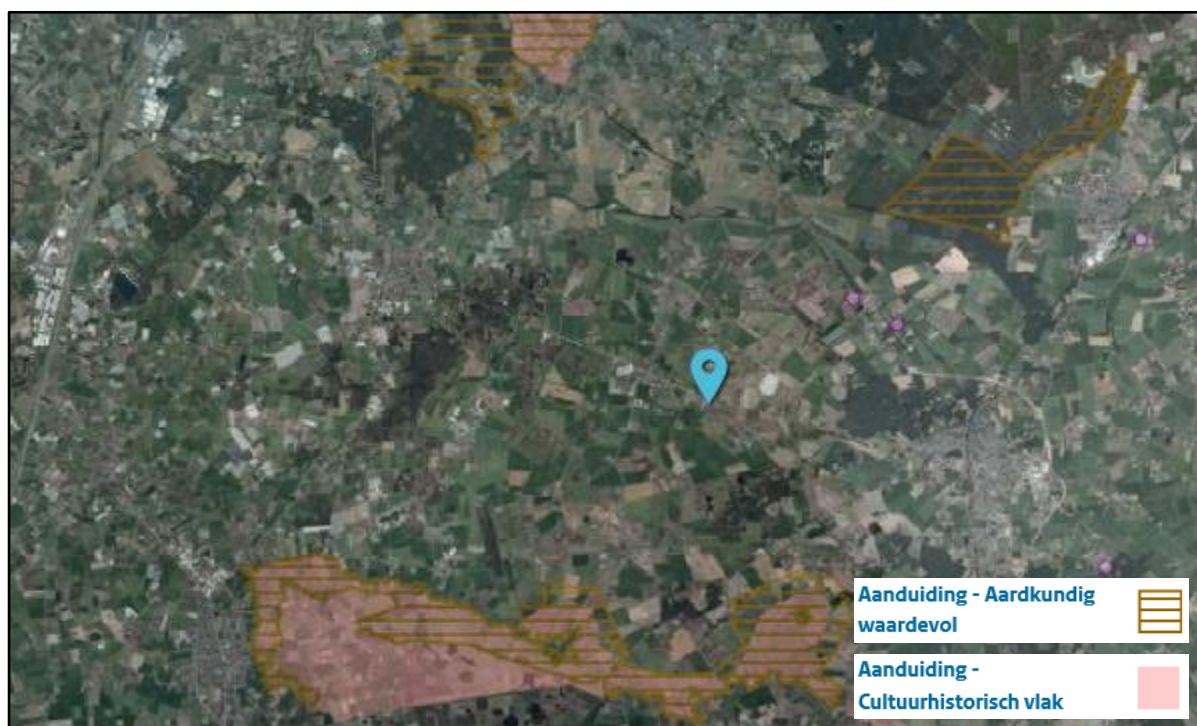
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee

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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, zie afbeelding 11.



Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr

4.4.2 Aardkundige waardevolle gebieden

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Verordening ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld.

De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Verordening ruimte, zie afbeelding 11.

4.4.3 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

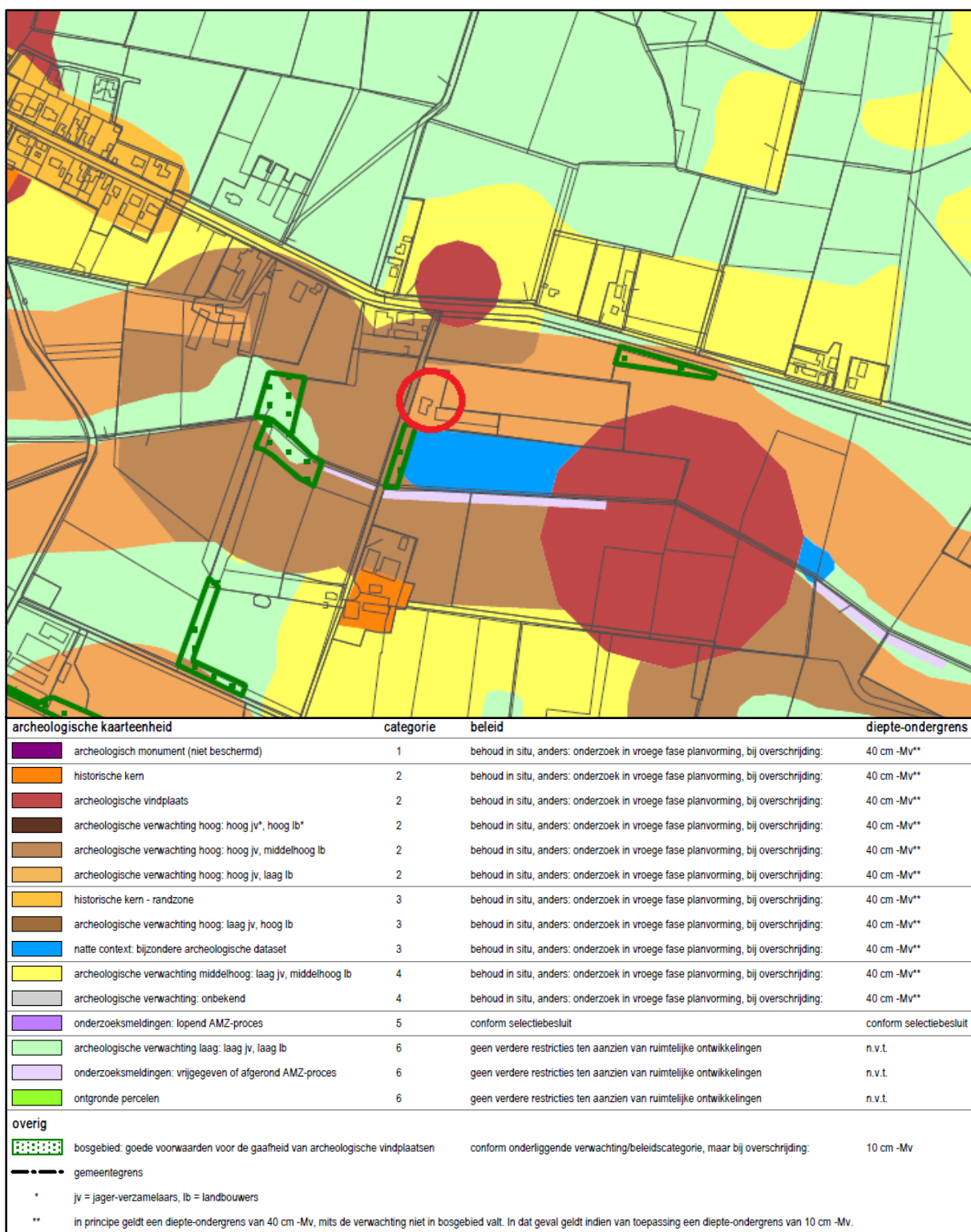
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Derhalve heeft de gemeente Baarle-Nassau de 'Nota Archeologie' vastgesteld. In combinatie met de archeologische beleidskaart vormt deze het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren. In afbeelding 12 is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien, waarop de projectlocatie is weergegeven.

Voor de projectlocatie geldt dat er sprake is van verwachtingswaarde hoog: hoog jv, laag lb.

Aangezien in het plangebied enkel de voormalige stal grotendeels gesloopt gaat worden en de bodem hierbij niet dieper dan 40 cm –mv geroerd gaat worden is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ter plaatse van het plangebied niet noodzakelijk. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden hierbij niet geschaad en op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Heihoef 1 te Ulicoten.



Afbeelding 12: uitsnede archeologische beleidskaart, plangebied is rood omcirkeld

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een 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.

Doordat de locatie direct naast de hoofdinfrastructuur van Ulicoten ligt, is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Daarnaast zijn er in de directe omgeving van het plangebied diverse functies gelegen zoals bedrijfs- en burgerwoningen, agrarische bedrijven en bedrijven zoals een autogarage en een elektrotechnisch bedrijf.

In de beoogde situatie krijgt een bestaande woning een andere functie. Ten behoeve van de nieuwe burgerwoning dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Tevens mag het toevoegen van een burgerwoning niet tot gevolg hebben dat bedrijven in de omgeving beperkt worden in het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten. In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen.

Tabel 2: Bedrijven in omgeving plangebied

Bedrijf	Adres	Milieucategorie	Richtafstand (m) in gemengd gebied	Werkelijke afstand (m)
Elektrotechnisch bedrijf	Dorpstraat 1	2	10	80
Autohandel	Dorpstraat 5	2	10	145

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is opgenomen in bovenstaande tabel. Hieruit blijkt dat onderhavige ontwikkeling niet wordt belemmerd door de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving aangezien er wordt voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen. Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden voor een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke onderbouwing, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?
- b. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

In deze paragraaf wordt onderzocht of onderhavig project voldoet aan de normen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee wordt tevens aangetoond of er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen.

4.6.1 Bedrijfsontwikkeling

De planologische wijziging van de bestemming 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' ter plaatse naar een andere bestemming mag niet tot het gevolg hebben dat omliggende veehouderijen onevenredig worden aangetast. In het kader van de Wgv wordt de bestaande woning in de beoogde situatie aangemerkt als een woning behorende tot een voormalige veehouderij. Voor dergelijke geurgevoelige objecten geldt de vaste afstand van 50 meter tot omliggende veehouderijen in de omgeving. De dichtst bijgelegen veehouderij is gelegen aan de Dorpstraat 7 te Ulicoten (vleeskalveren en vleeskuikens). Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 240 meter van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

4.6.2 Woon- en leefklimaat

Zoals aangegeven dient er ter plaatse van de beoogde geurgevoelige object tevens sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is als het geurgevoelige object buiten de 50 meter geurcontouren is gelegen van de omliggende veehouderijen. Onderhavig initiatief heeft een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van circa 240 meter en dit betreft de veehouderij aan de Dorpstraat 7 te Ulicoten. Van dit bedrijf zijn geen significante nadelige effecten te verwachten met betrekking tot geuroverlast.

4.7 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten/terreinen waarbij mensen enige tijd verblijven, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Wet geluidhinder maakt onderscheid in 3 typen geluidshinder, namelijk wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Aangezien er in het kader van Wet geluidshinder geen nieuwe geluidsgevoelige objecten/terreinen worden gerealiseerd en er geen geluidsgevoelige activiteiten plaats zullen vinden op locatie, volstaat de toetsing in het kader van bedrijven en milieuzonering. In het kader van bedrijven en milieuzonering is getoetst aan de richtafstanden, waar aan wordt voldaan. Voor wat betreft geluid zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigde stoffen. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uurs gemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet Luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald. (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- Er geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bij woningbouwlocaties bedraagt:

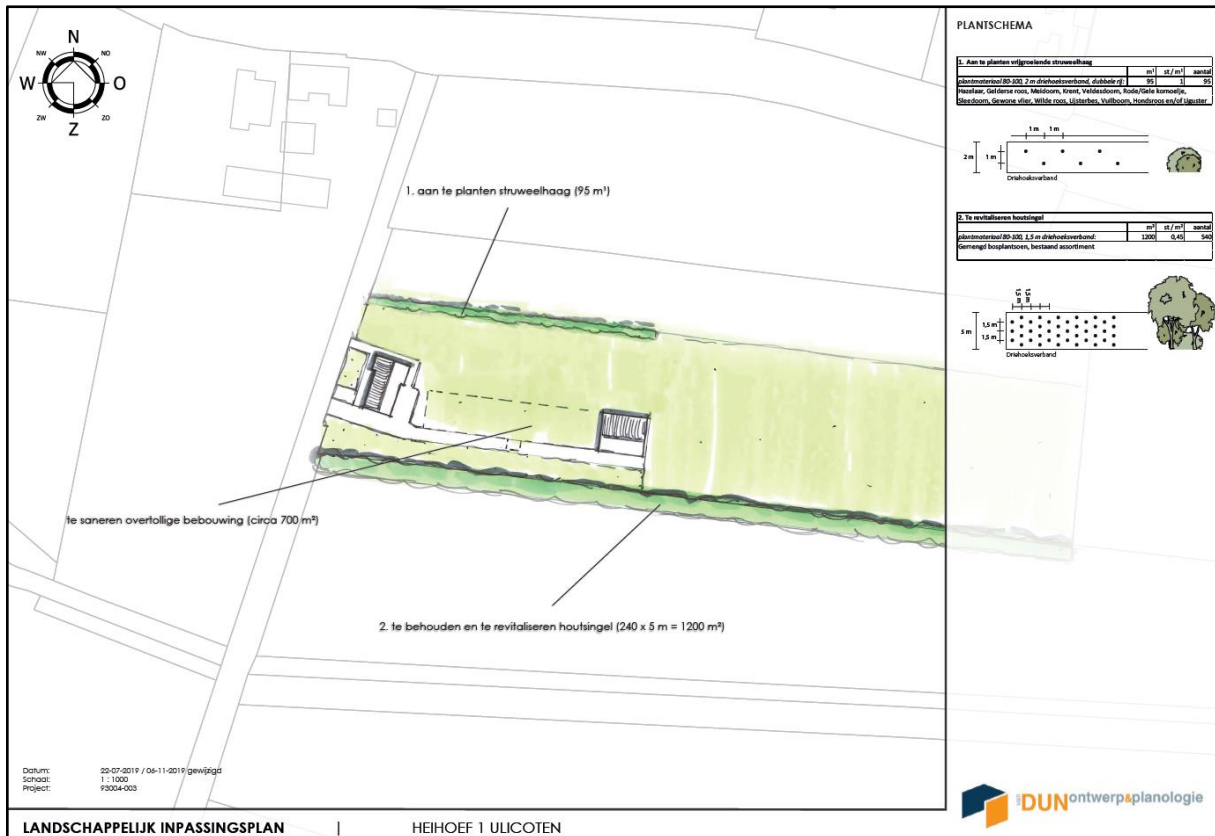
- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavige ontwikkeling betreft het behoud van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning (welke wordt omgezet in een burgerwoning). Deze ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Landschappelijke inpassing

Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Door middel van een landschappelijke inpassing welke rekening houdt met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving, gaan landschappelijke waarden niet verloren. Ook dient rekening gehouden te worden met de eventueel noodzakelijke kwaliteitsverbetering.

Ten noorden van de beoogde burgerwoning wordt een struweelhaag over een lengte van circa 95 meter in driehoeksverband aangeplant. Soorten waaruit deze struweel kan bestaan is bijvoorbeeld de Hazelaar, Gelderse roos, Meidoorn, Sleedoorn en Wilde roos. Aan de zuidzijde van de boogde burgerwoning wordt de bestaande houtsingel behouden en gerevitaliseerd over een lengte van circa 240 meter en een breedte van 5 meter. Ook hier wordt het plantmateriaal, een gemengd bosplantsoen, in driehoeksverband geplant. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage opgenomen in dit wijzigingsplan.



Abbeelding 13: Landschappelijke inpassing

4.10 Bodemkwaliteit

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het gehele rapport is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn in zowel de boven- als in de ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden niet. Er bestaat dan ook geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch is in het grondwater geen verhoogde concentratie aan onderzochte parameters aangetoond. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden niet en vormen dan ook geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van het terrein.

De gestelde hypothese dat de locatie als "niet-verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is juist gebleken aangezien geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte (grond) of concentratie (grondwater) is gemeten.

Daarnaast is een asbestinventarisatie uitgevoerd. De aanleiding van deze inventarisatie betreft de voorgenomen sloop van bouwwerken. Het doel van deze inventarisatie is, het door middel van vooronderzoek, visuele inspectie, eventuele monsternamen en analyse na te gaan waar zich binnen het onderzoeksgebied asbesthoudende materialen en/of objecten aanwezig zijn. Het gehele onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan bijgevoegd. Hieronder volgt enkel de conclusie van de uitgevoerde inventarisatie.

Conclusie

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen ruimtes en/ of objecten die buiten de reikwijdte van deze rapportage vallen.

Uit de uitgevoerde asbestinventarisatie blijkt dat in het onderzochte object asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn. Op basis van vigerende wetgeving dient derhalve geconcludeerd te worden dat de bodem verdacht is ten aanzien van asbest. Mochten er in de toekomst (graaf-) werkzaamheden plaats moeten vinden in de bodem dan zal de bodem, op basis van artikel 2.26 uit het Arbeidsomstandighedenbesluit, vóór uitvoering van de werkzaamheden in de bodem onderzocht moeten worden op asbest conform NEN 5707. Het uit te voeren bodemonderzoek dient door een gecertificeerd en erkende instelling onder BRL 2000, protocol 2001 en 2018 uitgevoerd te worden.

In onderhavige situatie wordt de bodem niet geroerd dus is op dit moment een aanvullend asbestonderzoek conform NEN 5707 niet noodzakelijk. Indien dit toekomstig wel gaat gebeuren dan dient dit onderzoek alsnog uitgevoerd te worden.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor de Heihoef 1 kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevals scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico

wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

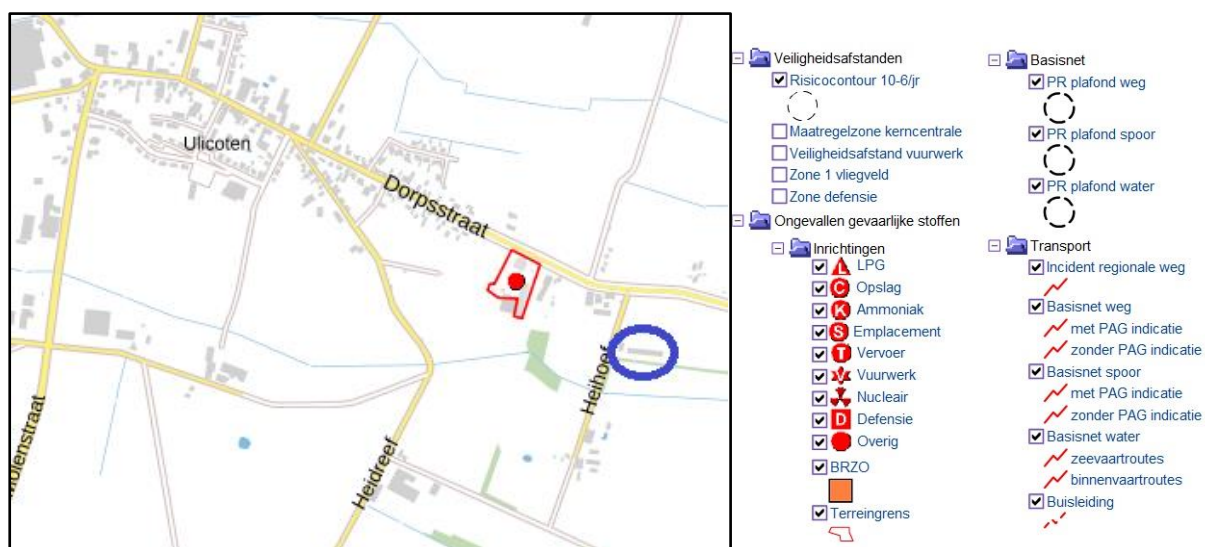
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.11.2 Toetsing aan beleid



Afbeelding 14: Uitsnede risicokaart, plangebied is blauw omcirkeld

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe nabijheid geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting ligt aan de Dorpsstraat 7 te Ulicoten. De hoofdactiviteit van dit bedrijf betreft het fokken en houden van dieren. Hetgeen hier opgeslagen ligt valt volgens de risicokaart onder de categorie 'Overig'. De risico's van deze bedrijven zijn hetzelfde als van andere risicovolle bedrijven die werken met ontplofbare, giftige of brandbare stoffen. Het gevaar ontstaat als met die stoffen iets mis gaat. Afhankelijk van de soort stof kan er gevaar voor de gezondheid ontstaan voor degene die ermee in aanraking komt, of er komt brand of een ontploffing. De overheid stelt strenge veiligheidseisen aan deze bedrijven en controleert regelmatig of ze hieraan voldoen.

Het plangebied is op ruime afstand van dit bedrijf gelegen, circa 240 meter. Voor burgers is het van belang dat er in geval van calamiteit voldoende afstand wordt gehouden en dat men hierbij dwars op de wind loopt, weg van het ongeval.

Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject, Rijksweg en provinciale weg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op een afstand van circa 4 kilometer is ten noorden van het plangebied een buisleiding gelegen. De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer (5 meter) van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Een verdere beoordeling aan het Bevb is niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen bezwaren voor het beoogd initiatief met betrekking tot externe veiligheid.

4.12 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer plaats te vinden, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De locatie is gelegen aan de Heihoef 1. Dit is een verharde doorlopende weg in het buitengebied van Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau. De beoogde ontwikkeling betreft het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit zal een wijziging in vervoersbewegingen tot gevolg hebben aangezien er geen bedrijfstransporten meer (door de kern van Ulicoten) plaatsvinden. Het bestemmingsverkeer in de beoogde situatie kan afgewikkeld worden op de verharde Heihoef en kan de weg in noordelijke vervolgen via de Dorpstraat/Baarleseweg of in zuidelijke richting via onverharde Heihoef/Heidreef. Parkeren zal, net als in de huidige situatie op eigen terrein geschieden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 14). Er wordt in onderhavige ontwikkeling niet gebouwd dus het uitvoeren van een KLIC-melding om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen is in dit geval niet noodzakelijk.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- *Enkelbestemming 'Wonen'*
- *Enkelbestemming 'Agrarisch'*
- *Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'*
- *Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'*
- *Functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – Landschappelijke inpassing'*

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan Buitengebied 2008. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van het geldende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij dit wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Heihoef 1 te Ulicoten betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De plankosten worden door middel van een begroting op basis van de legesverordening Baarle-Nassau 2019 bepaald. Daarnaast wordt een overeenkomst tegemoetkoming planschade afgesloten om mogelijke planschade te kunnen verhalen op de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. Hieronder volgen de reacties van deze overlegpartners.

Waterschap Brabantse Delta

Op 4 maart 2020 is het concept bestemmingsplan Heihoef 1 te Ulicoten van de gemeente Baarle Nassau toegestuurd met het verzoek om een wateradvies. Naar aanleiding van het concept bestemmingsplan concluderen wij dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan en derhalve geven wij een positief wateradvies.

Provincie Noord-Brabant

De bestemmingswijziging naar wonen is mogelijk op grond van artikel 3.69 van de interim-omgevingsverordening. Een van de voorwaarden daarbij is dat wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het landschap. De berekening van de kwaliteitsverbetering is echter niet bijgevoegd zodat wij dit onderdeel nu niet kunnen beoordelen. Wij hebben hierover op ambtelijk niveau contact gezocht met uw gemeente. Gebleken is dat een nieuwe berekening zal worden gemaakt en het plan enigszins zal worden aangepast. Wij zien het aangepaste plan graag tegemoet. Wij merken vast op dat de groenelementen die in de huidige situatie al bestaan niet kunnen worden gezien als een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Tevens heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de direct omwonenden conform het vastgestelde beleid voor omgevingsdialogen. Dit dialoog heeft plaatsgevonden op 18 december in de Bremerpoort ('t Dorpshuis) te Ulicoten. Een verslag van dit omgevingsdialoog is als bijlage bij dit wijzigingsplan bijgevoegd.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de

eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Omgevingsdialoog

Bijlage 3: Quick scan flora en fauna, locatie Heihoef 1, Ulicoten, rapportnummer 2019512, IJzerman advies, juli 2019

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek, Heihoef 1 te Ulicoten, project 2019-0020-008, Lycens, juli 2019

Bijlage 5: Asbestinventarisatie conform Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering, Heihoef 1 te Ulicoten, project 2019-0020-08, Lycens, juli 2019



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV