

Toelichting bestemmingsplan

Molenstraat naast nr. 7, Ulicoten



**Van Dun Advies BV**

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Baarle-Nassau
Opdrachtgever:	C.V.P.M. Theeuwes Wilhelminastraat 1a 5113 TH Ulicoten
Projectlocatie:	Molenstraat nr. 8 en ten noorden van nr 7, Ulicoten
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV Martine Joling
Projectnummer:	09221.005
Datum:	10-05-2017
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0744. BPMolenstrnaast7-VA01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Provinciaal beleid.....	8
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	8
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr).....	9
3.2 Gemeentelijk beleid	11
3.2.1 Bestemmingsplan 'Dorpen, 1 ^e herziening'	11
3.2.2 Ruimtelijk Economisch Kaderplan (REK)	11
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	13
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	13
4.2 Waterhuishouding	13
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	13
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	16
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	16
4.3 Natuur	16
4.3.1 EHS	16
4.3.2 Flora- en Fauna	17
4.3.3 Natuurbeschermingswet 1998	18
4.4 Milieuzonering	18
4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	19
4.5.1 Cultuurhistorie en aardkunde	19
4.5.2 Archeologie	19
4.6 Wet geurhinder en veehouderij	20
4.7 Wegverkeerlawaaai	21
4.8 Luchtkwaliteit	21
4.9 Landschappelijke inpassing	22
4.10 Bodemkwaliteit.....	22
4.11 Externe veiligheid	23
4.12 Technische infrastructuur	23
4.13 Parkeren	24
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	25
5.1 Juridische achtergrond	25
5.2 Toelichting verbeelding	25
5.3 Toelichting regels	25
6. UITVOERBAARHEID.....	26
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	26
6.2.2 Zienswijzen en beroep	26
7. BIJLAGEN.....	27

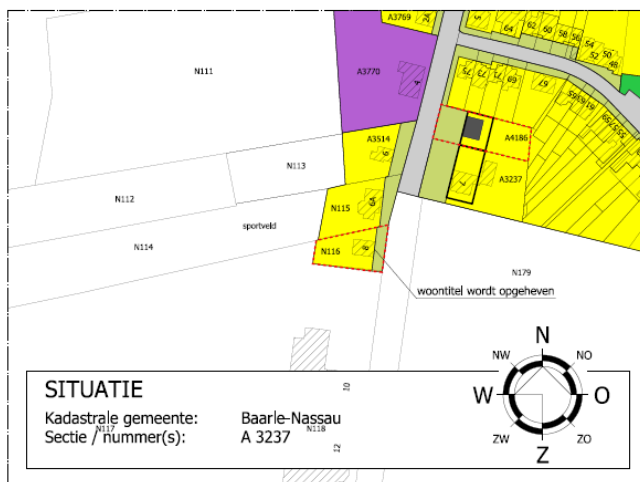
1. Inleiding

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

1.1 Aanleiding en doel

Op de Molenstraat 8 is op dit moment een woning gelegen. De initiatiefnemer is beoogt om deze woning te saneren. Daarnaast zou hij een nieuwe woning willen realiseren naast de woning aan de Molenstraat 7 (zie afbeelding 1). Op dit moment is hier tuin/weitje aanwezig.

Voor dit initiatief is op 28 juni 2016 een principeverzoek verstuurd. Op 8 september 2016 is hiervoor een principebesluit ontvangen van het college. In dit principebesluit staat dat het college in principemedewerking wil verlenen. De aanmerkingen die hierbij gemaakt worden is dat er overleg met de burens moet gaan plaats vinden. Dit zodat eventuele aanmerkingen op het plan in een vroegtijdig stadium meegenomen kunnen worden. Daarnaast moet de locatie aan de Molenstraat 8 na sanering landschappelijk ingepast worden.

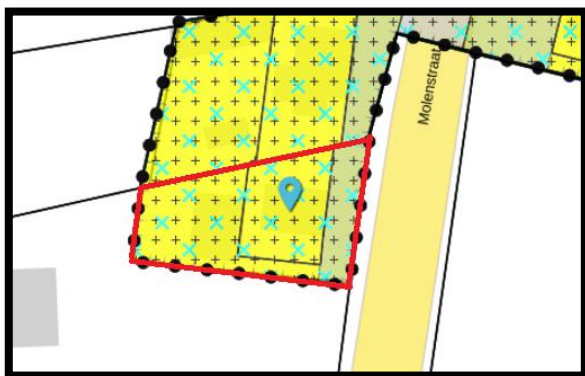


Afbeelding 1: Situatietekening bestaande en nieuwe situatie

1.2 Vigerend planologisch regime

Voor de locaties aan de Molenstraat is het bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening' d.d. 24-02-2016 vigerend. De projectlocatie is gelegen in de gemeente Baarle-Nassau. Op de Molenstraat 8 zal de woning gesaneerd worden. Op deze locatie zijn om dit moment de volgende bestemmingen aanwezig:

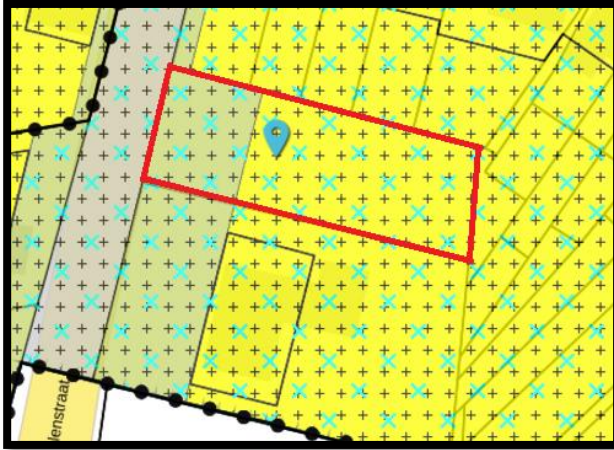
- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Tuin' (voorzijde perceel)
- Dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'
- Maatvoering (maximaal aantal wooneenheden:3)
- Bouwvlak



Afbeelding 2: Uitsnede Molenstraat 8 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op de plaats waar de nieuwe woning gerealiseerd wordt, ten noorden van de Molenstraat 7, zijn de volgende bestemmingen aanwezig:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Tuin' (voorzijde perceel)
- Dubbelbestemming Waarde 'Archeologie'



Afbeelding 3: Uitsnede ten noorden van Molenstraat 7 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de regionale woningbouwafspraken is geen ruimte voor bouwplannen die zien op een toevoeging van woningen. Hierdoor is het toestaan van een nieuwe woning op de Molenstraat te noorden van nummer 7 niet rechtstreeks mogelijk. In de beoogde situatie wordt de woning aan de Molenstraat 8 gesaneerd en wordt er een woning gebouwd aan de noordzijde van Molenstraat nummer 7. Hierdoor blijven het aantal woningen gelijk.

Binnen het bestemmingsplan 'Dorpen' van de gemeente Baarle Nassau is er geen mogelijkheid opgenomen tot het saneren van een woning en ergens anders een nieuwe woning te realiseren. Hierdoor moet er een apart bestemmingsplan voor dit plan worden opgesteld.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens 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 ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan 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 of 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 bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

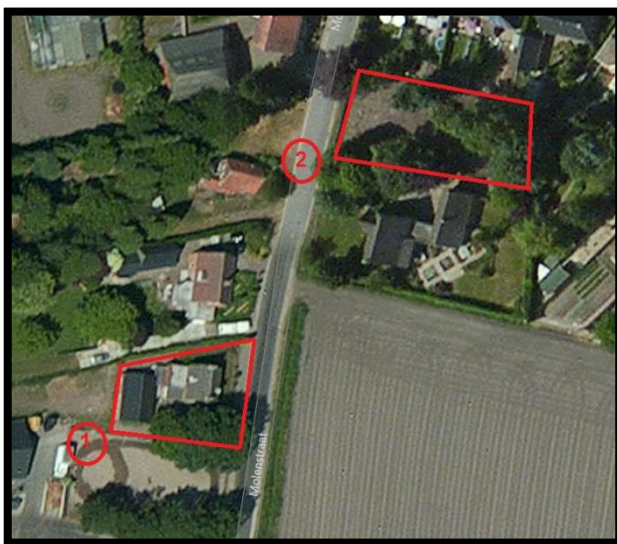
Ulicoten heeft zich vanaf de 15^e eeuw ontwikkeld langs de weg Baarle-Meerle en is een typisch straatdorp, gelegen tussen de twee beekdalen van de beekjes De Bollekensloop en De Bremer. De bebouwing concentreerde zich vrijwel volledig binnen een lineaire ontwikkeling langs de huidige Dorpsstraat. De Dorpsstraat vormt van oorsprong de ruimtelijke ruggengraat van het dorp. Binnen deze hoofdstructuur hebben achtereenvolgende ontwikkelingsfasen het ruimtelijke en functionele patroon voortdurend vervormd en verdicht. Opvallend voor de hoofdstraat van Ulicoten is het erg ruime profiel van de Dorpsstraat. Er is weinig groen- en boomaanplant, waardoor de steenachtige sfeer gaat overheersen.

Binnen het dorp Ulicoten is moeilijk een dorpscentrum aan te wijzen. Buiten het centrale deel van Ulicoten wordt de bebouwing opener van karakter. Vanaf de Dorpsstraat zijn er verschillende aftakkingen in de richting van de omliggende nederzettingen.

Het landschap waar het bebouwingslint aan de Molenstraat onderdeel van uit maakt kenmerkte zich door een kampenlandschap. Kenmerken hiervan zijn een kronkelig wegenpatroon, kleine beken en kleinschalige akkers met veelal zware randbeplanting.

De projectlocatie is gelegen aan de rand van de kern van Ulicoten. Dit is een overgangsgebied van de kern van Ulicoten en het buitengebied. In de nabije omgeving van het projectgebied zijn veel vrijstaande woningen. De woningen bestaan veelal uit een tot twee bouwlagen met een kap. Het buitengebied van de gemeente Ulicoten wordt voornamelijk gekenmerkt door de vele agrarische bedrijven die hier gevestigd zijn.

Op de Molenstraat 8 is op dit moment een vrijstaand huis gevestigd met bijgebouw in de vorm van schuur achter de woning. Aan de noordzijde van de Molenstraat 7 is op dit moment een tuin/weitje aanwezig.



- 1: Bestaande woning
- 2: Toekomstige woning

Afbeelding 4: Uitsnede luchtfoto

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de woning aan de Molenstraat 8 gesaneerd. Ter plaatse deze woning komt in de toekomstige situatie de bestemming 'groen'. Hier wordt namelijk landschappelijke inpassing gerealiseerd.

In de beoogde situatie wordt er een woning gerealiseerd aan de noordzijde van de Molenstraat 7. Om deze woning te realiseren zullen de bomen tussen Molenstraat 7 en het perceel aan de noordzijde

gekapt worden. Als de woning gerealiseerd wordt zal er vervolgens op dit perceel beplanting komen. Deze woning zal grotendeels aansluiten bij de regels uit het bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening' van de gemeente Baarle Nassau.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

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

3.1.1 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 is 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 in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 5, is onderhavige projectlocatie gelegen in 'kernen in het landelijk gebied'. Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. Ulicoten wordt gezien als een kleinere landelijke kern. Deze kern maakt deel uit van het omliggende landschap en heeft een eigen natuurlijke overgang richting het landschap. In landelijke kernen wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). In de beoogde situatie wordt een bestaande woning gesaneerd en wordt er een nieuwe gerealiseerd binnen een kern in het landelijk gebied. Aangezien er niks aangetast wordt aan de kern en er geen woning verdwijnt uit de kern past onderhavig initiatief binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 5: Uitsnede Structurenkaart Svro 2014-partiële herziening 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

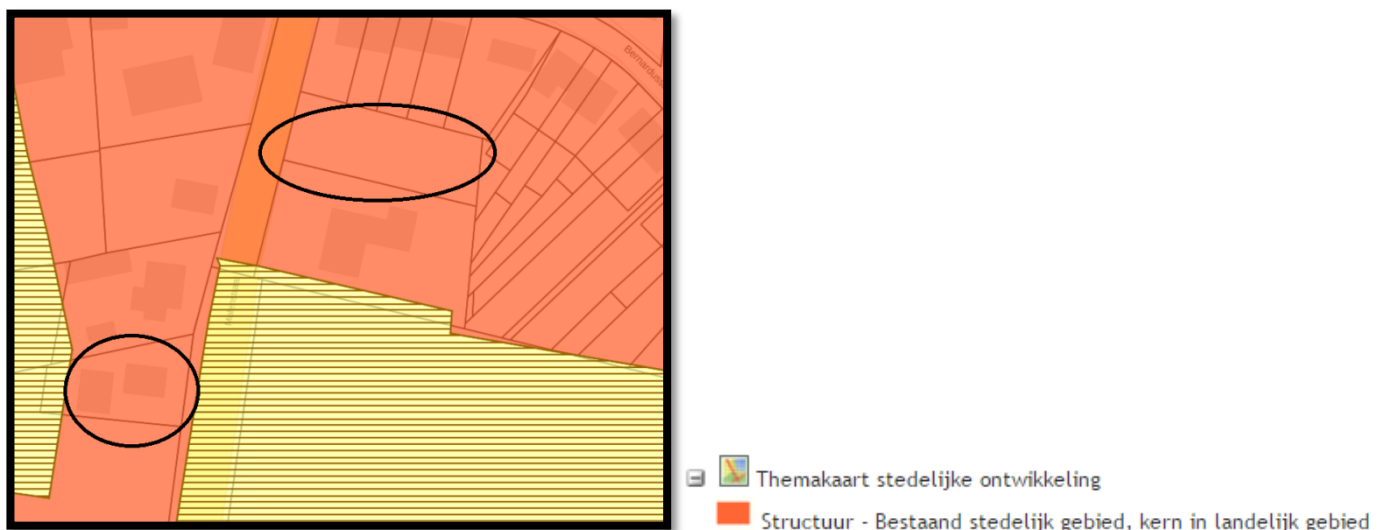
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van plannen. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) vastgesteld (Vr). Vervolgens is deze per 01-01-2016 geconsolideerd. In deze verordening zijn regels opgenomen waar plannen aan moeten voldoen. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Voor onderhavige projectlocatie geen aanduiding opgenomen op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Op deze themakaart is de projectlocatie gelegen in de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



Afbeelding 6: Uitsnede Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd (01-01-2016) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 4 'bestaand stedelijk gebied'. Op de projectlocatie zijn geen verdere aanduidingen aanwezig vanuit de Verordening ruimte.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

In de huidige situatie is er een woning aanwezig op de Molenstraat 8. Deze wordt gesaneerd en er wordt een woning gerealiseerd ten noorden van de Molenstraat nummer 7. Doordat de oude woning met bijgebouwen gesaneerd wordt, wordt er zuinig met de ruimte omgegaan. Er vindt geen uitbreiding in woningen plaats. Het bestaand bouwperceel wordt omgezet naar de functie 'groen'. Hierdoor wordt hier landschappelijke inpassing gerealiseerd. Het is niet rechtstreeks toegestaan binnen het toegestane ruimtebeslag om ergens een woning te slopen en ergens anders een nieuwe op te richten.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. De woning aan de Molenstraat 8 wordt gesaneerd, de woning wordt gerealiseerd aan de Molenstraat ten noorden van de Molenstraat nummer 7 (zie afbeelding 1). Deze verplaatsing bedraagt circa 80 meter over de Molenstraat. Hierdoor verandert er aan de aanwezig personenvervoer op de Molenstraat niets.

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte staan regels met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap. In lid 1 staat dat hieraan getoetst moet worden wanneer het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Aangezien beide woningen volgens de Verordening ruimte binnen bestaand stedelijk gebied zijn gelegen (zie afbeelding 6) hoeft hier verder niet aan getoetst te worden

Bestaand stedelijk gebied (art 4 Vr)

De projectlocatie is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. In artikel 4.3 staan regels genoemd voor de nieuwbouw van woningen. Deze regels wijzen naar de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. Aangezien er door sanering geen extra woning wordt toegevoegd voldoet dit initiatief aan deze afspraken. Daarnaast dient de beoogde ontwikkeling zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Aangezien er geen nieuwe woning wordt gerealiseerd zal dit de capaciteit van de woningbouw niet vergroten.

Dit initiatief voldoet aan de regels uit artikel 4. Dit aangezien er geen woning bijkomt, er wordt een woning gesloopt en er wordt elders een nieuwe gerealiseerd.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn de volgende gemeentelijke beleidskaders relevant:

- Bestemmingsplan 'Dorpen'
- Ruimtelijk Economisch Kaderplan (REK)

Hierna worden bovengenoemde beleidskaders uiteengezet en getoetst.

3.2.1 Bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening'

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor de projectlocatie het bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening' vigerend. Op de locatie Molenstraat 8, waar de woning op dit moment staat, zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Tuin' (voorzijde perceel)
- Dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'
- Maatvoering (maximaal aantal wooneenheden:3)
- Bouwvlak

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. Over onderhavig initiatief is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening'.

Zoals in de verschillende aanduidingen te lezen is, is hier de aanduiding 'maatvoering (maximaal aantal wooneenheden:3)' aanwezig. Dit wil zeggen dat er binnen het bouwvlak waar de woning van Molenstraat 8 in is gelegen 3 woningen zijn toegestaan. Behalve de woning aan de Molenstraat 8 zijn ook de woningen aan de Molenstraat 6a en 6 binnen dit bouwvlak gelegen. Aangezien de woning aan de Molenstraat 8 gesaneerd gaat worden moet dit gewijzigd worden. In de beoogde situatie zal de bestemming 'groen' aanwezig zijn ter plaatse het perceel aan de Molenstraat 8. Aan de Molenstraat 6a en 6 blijven woningen aanwezig, hierdoor is het bouwvlak hierop aangepast. In de verbeelding is dit te zien. Aangezien de regels van dit plan grotendeels overeenkomen met de regels uit het bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening' blijven de eigenaren van de percelen van de Molenstraat 6a en 6 dezelfde rechten behouden.

3.2.2 Ruimtelijk Economisch Kaderplan (REK)

De gemeente Baarle-Nassau kent geen actuele structuurvisie, maar enkel het 'Ruimtelijk Economisch Kaderplan' (REK) dat in 2002 met de gemeente Baarle-Hertog is opgesteld. Dit was een grensoverschrijdende integrale ruimtelijke visie op de beide Baarles, waar aan de wetgeving met betrekking tot structuurplannen in beide landen zou worden voldaan. De beide gemeenteraden hebben wel vastgesteld dat het REK uitgangspunt is voor het gemeentelijke beleid van beide gemeenten, maar in geen van beide gemeenten heeft het de benodigde wettelijke procedure doorlopen. Het wordt echter door gemeente wel gebruikt als beleidskader. Het plan beschrijft de gewenste ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies voor de periode tot 2015.

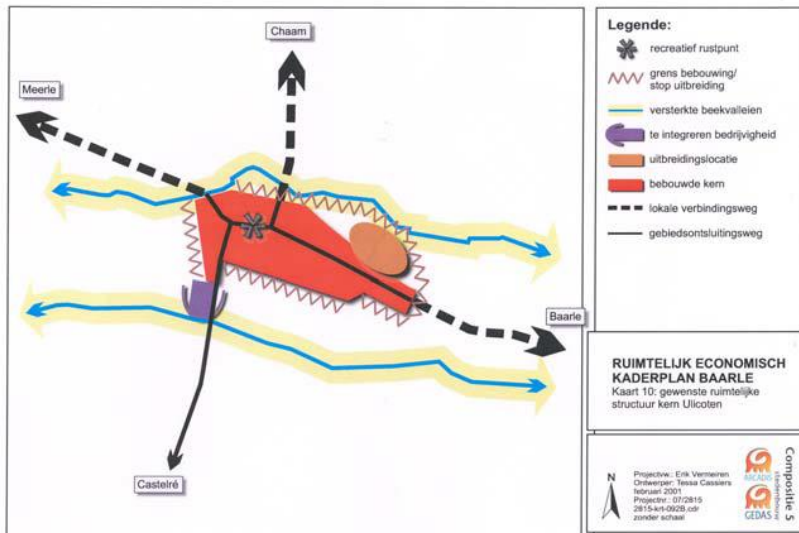
Ulicoten is de grootste landelijke kern van de gemeente Baarle. Het ruimtelijk woon- en economisch beleid is gericht op consolidatie maar met ruimte om beperkt de lokale noden op te vangen. Zo dient de kern te worden afgewerkt ten opzichte van de open ruimte om een ruimtelijk geheel te vormen. Een klein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

Ulicoten kent geen afzonderlijk bedrijventerrein. Er zijn naast agrarische bedrijven enkele 'harde' bedrijven in de kern gesitueerd. Ook op dit vlak is er een consolidatie gewenst. De bestaande bedrijven dienen op een zodanige wijze in hun omgeving (bebouwd of landschap) ingepast te worden dat er geen storend effect op het ruimtelijk beeld meer resteert. Ruimtelijke uitbreiding is slechts zeer beperkt mogelijk. Ook hier zijn de beekvalleien harde grenzen voor mogelijke lokale uitbreidingen.

Voorzieningen als detailhandel en horeca zijn slechts voor de lokale behoefte aanwezig. In de

toekomst dienen de voorzieningen enkel voor de eigen behoefte te worden ontwikkeld en versterkt. Daarnaast zullen enkele kleinschalige voorzieningen Ulicoten de functie van recreatief rustpunt verlenen.

Met onderhavig initiatief wordt de ruimtelijke kwaliteit van het dorp versterkt en worden de woningen meer geconcentreerd. Dit past deze binnen de ruimtelijke structuur van Ulicoten. Derhalve past het initiatief binnen het beleidskader van het REK.



Afbeelding 7: Gewenste ruimtelijke structuur kern Ulicoten, REK

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 omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Met dit initiatief wordt een woning gesaneerd en circa 80 meter verder in de straat een nieuwe woning gesaneerd. Dit plan is niet kaderstellend voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd, hierdoor is een eventuele MER plicht uitgesloten. Een woning saneren en een nieuwe elders realiseren heeft geen mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden. Hierdoor is uitgesloten dat voor onderhavige ontwikkeling mogelijk een MER beoordeling of MER plichtig is.

4.2 Waterhuishouding

Per 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). In 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.

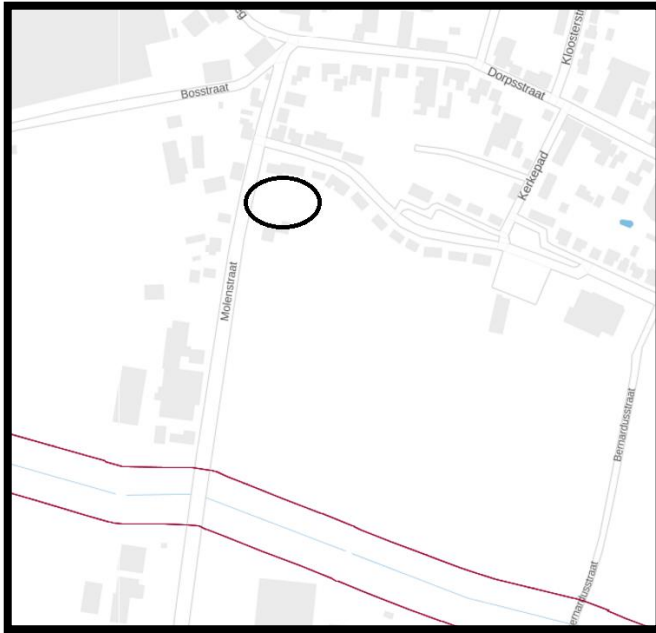
4.2.1 Waterrelevant beleid

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 middels 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 2014. 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;

In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is te zien dat de projectlocatie niet in een aanduiding is gelegen.



Afbeelding 8: Uitsnede themakaart 'water' Vr (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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.



Landelijke structuur met functies waterhuishouding
 Water in bebouwd gebied

Afbeelding 9: Uitsnede PMWP kaart

Zoals weergegeven is in afbeelding 9 heeft de projectlocatie in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'water in bebouwd gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'stedelijke concentratiegebied/kern in het landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer in deze gebieden draagt bij aan een goed functionerend watersysteem.

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft onderhavige projectlocatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing op onderhavig projectlocatie. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

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.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan

Op 22 december 2011 hebben de gemeenteraden van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2012-2016 vastgesteld. In het vGRP verwoorden de beide gemeenten hoe zij gezamenlijk invulling geven aan de gemeentelijke taken rondom afval-, hemel- en grondwater. De gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog willen zich nadrukkelijk profileren als groene gemeenten met een veerkrachtig watersysteem, een goede waterkwaliteit, waarvan duurzaam gebruik wordt gemaakt en waarbij natuurwaarden worden hersteld.

In de vGRP wordt bepaald dat bij alle nieuwbouw (zowel in- als uitbreidingen) binnen de gemeente Baarle-Nassau en de gemeente Baarle-Hertog wordt aangesloten op de riolering. Dit wordt afgedwongen, doordat de lozing van verontreinigd water op oppervlaktewater en in de bodem niet is toegestaan. Dit is wettelijk geregeld door middel van het lozingenbesluit Wet Bodembescherming en

het Zoneringsplan. Bij de verlening van een bouwvergunning wordt melding gemaakt van de verplichte aansluiting op de riolering.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavige, wordt doormiddel van de watertoets per situatie met de waterschappen aandacht besteed aan ruimte water. Hierbij wordt gestreefd naar doelmatigheid, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen een belangrijk aandachtspunt is.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater 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 $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater is afgekoppeld van het vuilwaterriool en wordt doormiddel van afschot van daken geloosd op omliggende percelen. Bij deze woning wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie wordt er een nieuwe woning gerealiseerd en een bestaande woning gesaneerd. Het huishoudelijk afval, zal net zoals in de huidige situatie, geloosd worden op het gemeentelijk riool.

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 Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m^2 verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel 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. In de beoogde situatie is de toename van verhard oppervlak minder dan 2.000 m^2 verhard oppervlak. Omdat er een toename verharding is van minder dan 2.000 m^2 dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. Per saldo is er geen toename van verhard oppervlak aangezien er een woning gesloopt wordt en een nieuwe woning gerealiseerd wordt. Daarnaast is er geen toename van gebruik van gemeentelijk riool aangezien er een woning ontkoppeld wordt en een nieuwe woning aangesloten wordt.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste 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 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 180 meter van de projectlocatie. Dit gebied is gelegen ten zuiden van de projectlocatie. Gezien de afstand tot de projectlocatie is het redelijkerwijs uit te sluiten dat onderhavig initiatief een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van dit gebied.



Themakaart natuur en landschap
Structuur - Ecologische hoofdstructuur

Afbeelding 10: Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Vr (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4.3.2 Flora- en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet 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.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soortenbeschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet. Gelet op de aard van het initiatief aan de Molenstraat, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen woning en de nieuw te realiseren woning, beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk 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 dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. 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.

Tevens kan door middel van de Flora- en Faunascan van Arcadis gekeken worden of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormen voor de beschermde soorten. De resultaten van deze scan zijn opgenomen in afbeelding 11. Het huidige landschapselement waar de toekomstige woning gerealiseerd wordt kan getypeerd worden als nieuwbouw. De ruimtelijke ingreep betreft het slopen van een woning en een nieuwe woning realiseren. Uit de scan volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten en een overtreding van de Flora- en Faunawet onwaarschijnlijk is. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet.

RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN

Toelichting:
Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.

Landschapselementen	
☒	Nieuwbouw

Ruimtelijke ingrepen	
☒	slopen
☒	bij/aanbouwen

Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd
vleermuizen		
overige zoogdieren		
broedvogels met vaste nesten		
reptielen		
amfibieën		
vissen		
hogere planten		

Legenda

Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Een overtreding van de Flora- en faunawet is niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk vergoeringsbesluit ex art 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.

Let op: houd altijd rekening met broedende vogels, hun nesten en eieren. De meeste vogels broeden in de periode van 15 maart t/m 15 juli, maar ook daarvoor en daarna kunnen broedende vogels worden aangetroffen. Uilen, blauwe reigers en roeken broeden vaak al ruim vóór 15 maart.

Afbeelding 11: Resultaten uit Arcadis Flora- en faunascan

Op de locatie aan de Molendijk 8 wordt de woning gesloopt. Hier wordt in de toekomst landschappelijke inpassing gerealiseerd. Deze landschappelijke inpassing biedt nieuwe schuil/broed/rust plaatsen voor dieren.

4.3.3 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument.

Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied of Beschermd natuurmonument betreft Ulvenhoutse bos, welke is gelegen op een afstand van 10,59 km. De projectlocatie is vlakbij de Belgische grens gelegen. In België is het Natura 2000-gebied 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop' op een afstand van circa 4 km. gelegen.

Gezien de afstand kan de bouw van de beoogde vrijstaande woningen geen negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien bovenstaande is met zekerheid uit te sluiten dat onderhavig initiatief negatief effect heeft op de beschermde gebieden.

4.4 Milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' voorkomt hinder en gevaar. Met deze handreiking kunnen gemeenten waarborgen dat er voldoende afstand is tussen woningen en bedrijven. In deze handreiking staan namelijk risicoafstanden genoemd tussen bedrijven en woningen. Met deze afstanden wordt geborgd dat een bedrijf niet te dichtbij een woning wordt geplaatst. Daarnaast wordt ook onderzocht of nieuwe woningen niet te dichtbij bedrijven gerealiseerd worden.

Vlakbij de nieuwe plaats waar de woning gerealiseerd zal worden is een mengvoederbedrijf aanwezig. In de huidige situatie is de woning dichtbij het mengvoederbedrijf gelegen dan in de beoogde. In de beoogde situatie zal de afstand tussen de woning en het mengvoederbedrijf circa 120 meter bedragen. Deze vergroting van afstand betekent een positief effect voor het woon- en leefklimaat ter plaatse de woning. Daarnaast heeft dit ook een positief effect voor het mengvoederbedrijf. Deze oude

woning kan namelijk geen knelpunt meer vormen voor bedrijfsontwikkelingen van het mengvoederbedrijf.

Hemelsbreed is de locatie van de initiatiefnemer meer dan 200 meter gelegen aan de westzijde van de sportvereniging. Met deze ruime afstand treedt er geen negatieve effecten voor de sportvereniging of woning op.

Andere bedrijven of maatschappelijke functies zijn op grotere afstanden gelegen. Hierdoor is uitgesloten dat de woning hier negatief effect van zal ondervinden. Daarnaast wordt de woning verplaatst richting de bebouwde kom van Ulicoten. De andere woningen, die naast de nieuwe woning zijn gelegen, ondervinden ook geen last en hebben een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hieruit kan worden geconcludeerd dat dit ook geldt voor de nieuwe woning.

4.5 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.5.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. 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.

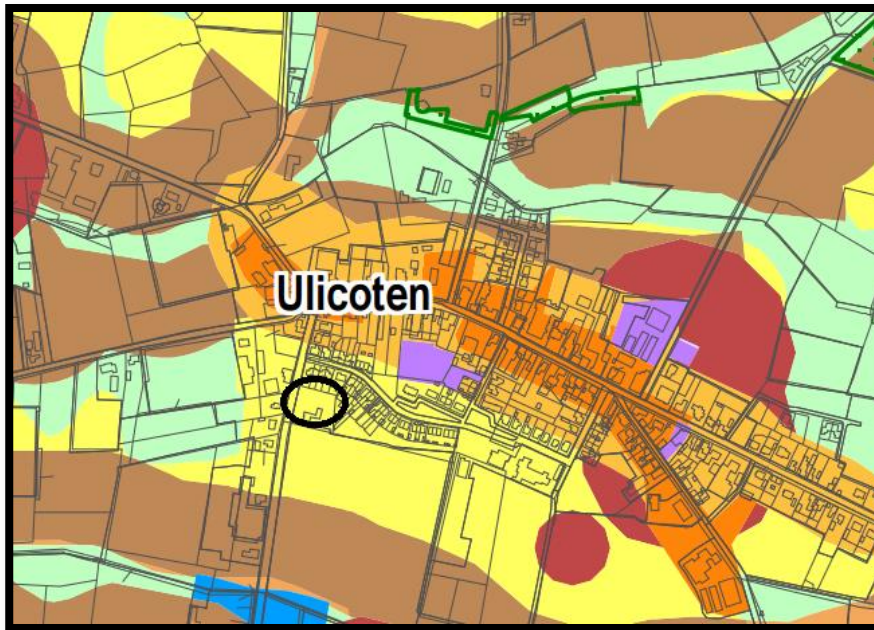


Afbeelding 12: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4.5.2 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. In het bestemmingsplan staat genoemd dat de projectlocatie in de dubbelbestemming waarde 'Archeologie' gelegen is.

In het bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening' is te zien dat de projectlocatie aan de dubbelbestemming 'archeologie' is gelegen. In de bijlage van dit bestemmingsplan is een archeologie kaart opgenomen. Met deze archeologie kaart is te zien waar welke archeologische waarden aanwezig zijn. In afbeelding 3 is een uitsnede genomen van deze kaart van de projectlocatie.



legenda		categorie	beleid	diepte-ondergrens	omvang-ondergrens
archeologische kaarteenhed					
	archeologische verwachting middelhoog: laag jv, middelhoog lb	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2

Afbeelding 13: Uitsnede archeologiekaart bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening'

In afbeelding 13 is te zien dat de projectlocatie gelegen is in 'archeologische verwachting middelhoog; laag, jv (jacht-verzamelaars), middelhoog lb (landbouw). De diepte van de ondergrond is 40 centimeter. De omvang van de ondergrens is 1.000 m². De woning zal niet meer dan 1.000 m² omvang hebben. Hierdoor wordt er niet meer dan 1.000 m² afgegraven. Een archeologisch onderzoek zal niet nodig zijn, negatieve effecten op de archeologische waarden zijn uitgesloten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, 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.

Onderhavig initiatief betreft de oprichting van een nieuwe woning aan de Molenstraat en het saneren van een woning aan de Molenstraat. Voor onderhavig nieuw bestemmingsplan dient bepaald te worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Tevens moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De rechtspositie van betrokkenen dient hierbij gehandhaafd te worden. Hierbij dienen de volgende aspecten in ogenschouw te worden genomen:

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

De meest nabij gelegen intensieve veehouderij is gelegen aan de Chaamseweg-Hazenberg 3 en 10 te Ulicoten. Op de locatie aan de Chaamseweg-Hazenberg 3 worden in totaal 600 vleesvarkens gehouden, op de locatie aan de Chaamseweg-Hazenberg 10 worden 824 vleesvarkens gehouden. Deze veehouderijen zijn gelegen op een afstand van circa 610 meter van de projectlocatie. Gezien het beperkt gehouden vee op deze locaties en de ruime afstand kan geconcludeerd worden dat een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de projectlocatie aanwezig is. Daarnaast worden ten aanzien van het aspect geur in de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG voor het fokken en houden van varkens een richtafstand van 200 meter gegeven. Er wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Daarnaast zijn er in de omgeving van de projectlocatie nog een aantal veehouderijen gelegen waar dieren gehouden worden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld. Het meest nabij gelegen bedrijf betreft de melkveehouderij aan de Dorpsstraat 38 te Ulicoten. Hiervoor gelden conform de Wgv vaste afstanden die gerespecteerd moeten worden. De melkveehouderij aan de Dorpsstraat 38 is gelegen binnen de bebouwde kom. Hiervoor geldt de vaste afstand tussen de veehouderij en een geurgevoelig object (onderhavige projectlocatie) van minimaal 100 meter. Daarnaast dient de afstand van minimaal 50 meter vanaf de buitenzijde van het dichtstbij gelegen dierenverblijf en een geurgevoelig object gerespecteerd te worden. De afstand tot onderhavige projectlocatie bedraagt circa 330 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze afstand. Daarnaast zijn binnen deze afstand tot de projectlocatie diverse overige woningen gelegen.

Aan de zuidzijde is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen aan de Heikantsestraat 2 op een afstand van circa 450 meter. Op deze locatie mogen er in totaal 250 melkkoeien gehuisvest worden. Voor deze dieren zijn geen geuremissiefactor vastgesteld. Door de geruime afstand tussen de projectlocatie en het bedrijf worden de vaste afstanden conform de Wgv gerespecteerd. Er zijn geen negatieve effecten.

Omgekeerd mag de nieuwe woning niet belemmerend zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen. In deze kan de beoogde nieuwe woning nooit belemmerend zijn voor de bovengenoemde veehouderijen daar andere geurgevoelige objecten (woning) dichterbij zijn gelegen. Bij alle dichtstbijzijnde veehouderijen zijn andere geurgevoelige objecten (woning) op een korte afstand gelegen dan onderhavige woning. Derhalve is aangetoond dat geen inbreuk gemaakt wordt aan de mogelijkheden voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende veehouderijen.

Gezien hetgeen hierboven beschreven, is aangetoond dat ter plaatse van de projectlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Daarnaast is aangetoond dat omgekeerd de beoogde nieuwe woning niet belemmerend werken voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Derhalve zijn ten aanzien van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van de drie vrijstaande woningen aan de Dorpsstraat 58 te Ulicoten.

4.7 Wegverkeerlawaaï

In de Wet geluidhinder zijn voor wegen zones aangewezen. Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB voor woningen. Deze zones gelden niet voor wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt. Op wegen waar de maximum snelheid van 30 km/h geldt is buiten de lage snelheid gewoonlijk ook een lage verkeersintensiteit aanwezig, waardoor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde uit te sluiten is.

De gehele kern van Ulicoten (waaronder een gedeelte van de Molenstraat) is aangeduid als 30-km zone, waarvoor dus geen zones zijn opgenomen in de Wet geluidshinder. Voor onderhavige projectlocatie aan de Molenstraat is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk in het kader van wegverkeerslawaaï.

4.8 Luchtkwaliteit

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 lid 1 Wm geeft aan hoe een vergunningaanvraag moet worden getoetst en onder welke voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de uitoefening van de bevoegdheid.

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. Indien verlening van de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor deze milieukwaliteitseisen.

Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Aangezien verlening van de vergunning gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit dient onderzoek te worden verricht naar de gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de activiteit waarvoor vergunning wordt gevraagd betrekking heeft op een of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Besluit NIBM

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen.

Hierin geldt dat woningbouwlocaties NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

Onderhavig initiatief betreft de bouw van slechts één woning, waar ook één woning wordt gesaneerd welke gelegen is aan een ontsluitingsweg. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze NIBM is. Gezien het hier bovenstaande is een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.9 Landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is er een woning aan de Molestraat 8. In de beoogde situatie zal er een woning gerealiseerd worden ten noorden van de Molenstraat nummer 7 (zie afbeelding 1). De woning aan de Molenstraat 8 zal gesaneerd worden. Ter plaatse van deze gesaneerde woning zal een groenvoorziening worden gerealiseerd. Dit in de vorm van een landschappelijke inpassing.

Bij de nieuwe woning op de Molenstraat ten noorden van nummer 7 zullen bomen gekapt worden. Dit zijn de bomen die tussen de Molenstraat 7 en de nieuwe woning staan. Zoals in het bestaande bestemmingsplan te zien is heeft de voorzijde van de Molenstraat ten noorden van de Molenstraat nummer 7 de bestemming 'tuin'. Ter plaatse deze aanduiding zal de tuin gerealiseerd worden. Daarnaast zal rondom de woning landschappelijk inpassing aanwezig zijn in de vorm van tuininrichting.

4.10 Bodemkwaliteit

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren.

Indien de bodemkwaliteit risico's (humaan) met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de herziening van het bestemmingsplan om bepaalde nieuwe functies toe te staan geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerd of weggenomen door sanering.

De gronden ter plaatse van de projectlocatie zijn op dit moment in gebruik als tuin/weitje van de woning aan De Molenstraat 7 te Ulicoten en is niet bebouwd. Er vinden ter plaatse geen bodembedreigende activiteiten plaats. Tevens zijn in het verleden de gronden ter plaatse van de projectlocatie nooit bebouwd geweest en hebben er nooit bodembedreigende activiteiten plaats

gevonden. Derhalve is het zeer aannemelijk dat er geen risico's aanwezig zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit.

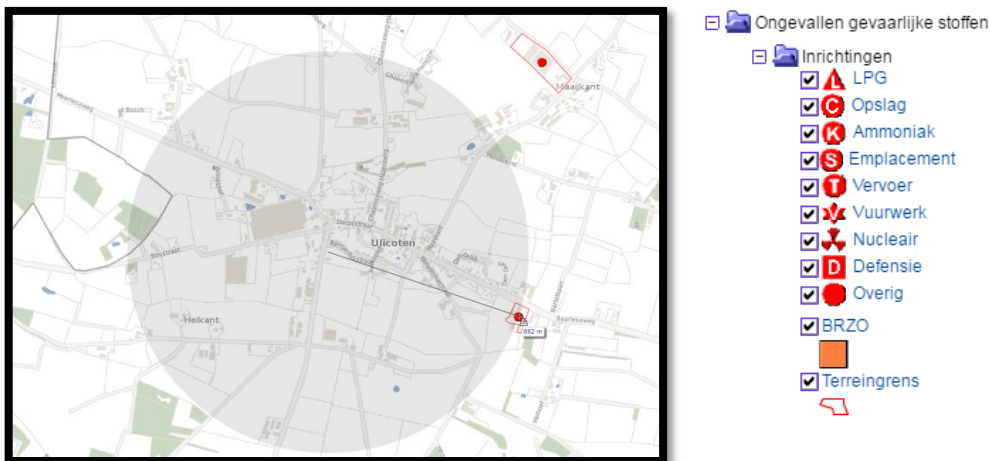
De gronden zijn gelegen in de bebouwde kom van Ulicoten. Aan alle zijden van de nieuwe woning zijn al woningen gevestigd. Tijdens het bouwrijp maken voor deze woningen is de grond ter plaatse de nieuwe woning aangetast. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

Als blijkt dat er toch een bodemonderzoek noodzakelijk is, zal deze worden uitgevoerd tijdens de aanvraag van de bouwvergunning.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (wonen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvat niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 14: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Uit de risicokaart, afbeelding 14, blijkt dat er een risicovol object is op een afstand van circa 870 meter. Hier is een propaantank van 7.000 liter aanwezig. Voor deze propaantank is een risicoafstand op basis van het Activiteitenbesluit van 15 meter. De projectlocatie is op een veel grotere afstand gelegen van dit risicovolle object. Hierdoor is te concluderen dat deze propaantank geen risico vormt voor de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Door de bouw van de nieuwe woning worden wel nieuwe beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de nieuwe woning. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.12 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). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.13 Parkeren

Net zoals in de huidige situatie moet ook in de beoogde situatie voldoende parkeergelegenheid bij de woning gerealiseerd worden. In CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' worden richtlijnen beschreven ten aanzien van het aspect parkeren. Hierin wordt voor vrijstaande koopwoningen in de bebouwde kom een minimale parkeerkencijfer gegeven van 1,9 parkeerplaats per woning. In de beoogde situatie wordt bij de woning 2 parkeerplekken gerealiseerd. Daarnaast ontstaat er ook ruimte om op de oprit te parkeren. Hierdoor wordt er ruim voldaan aan de eisen uit het CROW.

Daarnaast is door de gemeente Baarle-Nassau de Nota Parkeernomen 2011 opgesteld. Hierin zijn randvoorwaarden bij planontwikkelingen ten aanzien van parkeren beschreven. Hierin is opgenomen dat voor woningen met een oppervlakte groter dan 100 m² buiten het centrum van Baarle-Nassau de parkeernorm 2 bedraagt. In de nota is tevens beschreven dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Zoals reeds eerder in deze paragraaf beschreven is wordt bij de nieuwe woning 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve wordt voldoet onderhavig initiatief aan de gemeentelijke parkeernomen.

5. Juridische planbeschrijving

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

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: bestemmingsplan) 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 omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede 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 bestemmingsplannen, zoals voorliggend 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 Tuin (voorzijde perceel)
- Enkelbestemming Groen (ter plaatse te saneren woning)
- Dubbelbestemming Waarde Archeologie
- Bouwvlak

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Dorpen, 1^e herziening'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Op de verbeelding is te zien dat de woning op de Molenstraat 8 gesaneerd wordt. Hier komt de enkelbestemming 'groen'. Op de Molenstraat te noorden van nummer 7 wordt een bouwvlak toegevoegd. Naar aanleiding van dit bouwvlak is het mogelijk om hier een woning te realiseren.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling ten noorden van de Molenstraat nummer. 7 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. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor 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 ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en er heeft overleg met de buurtbewoners plaatsgevonden.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta. Bij de Provincie Noord-Brabant is het formulier 'inventarisatie ruimtelijke aspecten' ingevuld. Hiermee was het vooroverleg met de Provincie Noord Brabant afgerond. Het Waterschap Brabantse Delta reageerde positief op deze ontwikkeling tijdens het vooroverleg. Het formulier van de Provincie Noord Brabant en de brief waaruit de positieve reactie blijkt van het Waterschap Brabantse Delta zijn als bijlage bijgevoegd.

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met de directe buurtbewoners. Dit middels de nota Burgerparticipatie van de gemeente. In de bijlage vindt u een verslag van dit overleg. Alle adressen staan er genoteerd en hun reactie op de ontwikkeling. Zoals u kunt lezen zijn er geen bezwaren vanuit de directe omwonenden.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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.

7. Bijlagen

- Situatiekening op te heffen woontitel en beoogde woning.
- Verslag overleg buurtbewoners
- Formulier vooroverleg Provincie Noord Brabant
- Brief positieve reactie vooroverleg Waterschap Brabantse Delta