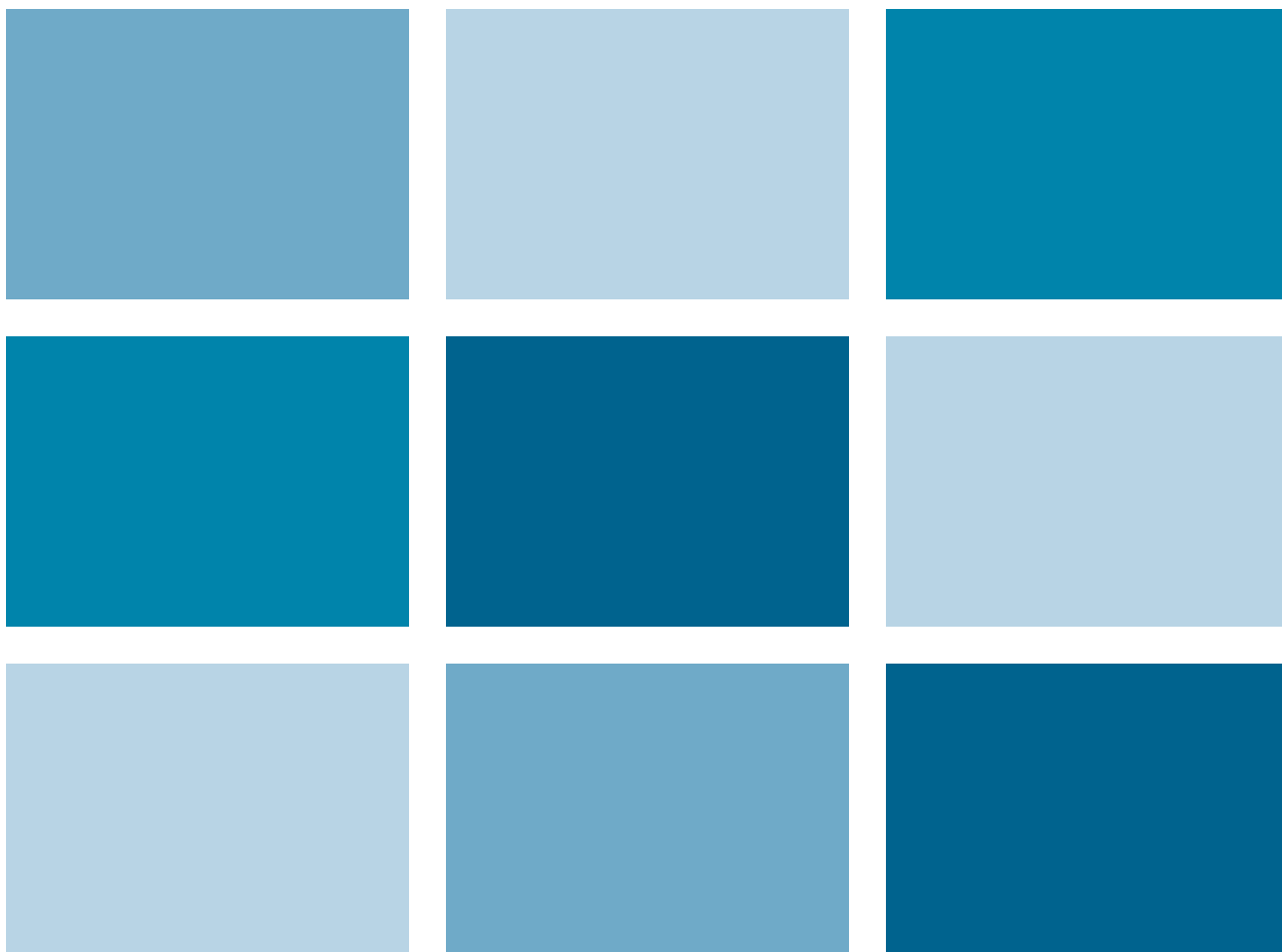


Bestemmingsplan

Huisvennen 1, Baarle-Nassau

Gemeente Baarle-Nassau



Bestemmingsplan

Huisvennen 1, Baarle-Nassau

Gemeente Baarle-Nassau

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

16 december 2020

Projectgegevens:

TOE03-0254066-01A

REG03-0254066-01A

TEK03-0254066-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0744.BPhuisvennen1-VG01

Datum vrijgave

16-12-2020

Opsteller(s)

PD/AdV

Projectleider

S. van Esdonk

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend planologisch regiem	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Achtergrond en voorgeschiedenis	3
2.2	Huidige situatie en voornemen	3
3	Beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Bedrijven en milieuzonering	15
4.5	Geur	16
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Water	19
4.8	Natuur	22
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.10	Kabels, leidingen en straalpaden	26
4.11	Verkeer en parkeren	26
5	Juridische planopzet	27
5.1	Juridische planopzet	27
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	27
6	Haalbaarheid	29
6.1	Financieel	29
6.2	Maatschappelijk	29

Bijlage 1:	Besprekingsverslag informatiebijeenkomst
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 3:	Natuurtoets
Bijlage 4:	Certificaat aankoop RvR-bouwtitel
Bijlage 5:	Vooroverlegreactie provincie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

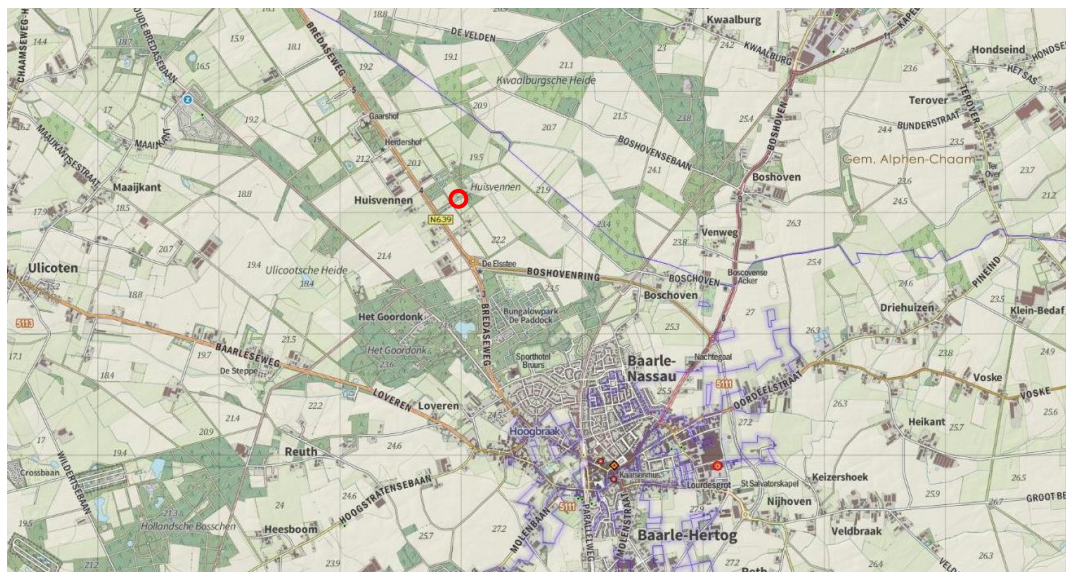
Aan de Huisvennen 1, in het buitengebied van de gemeente, is een pand aanwezig dat ruim 20 jaar wordt gebruikt als woning. In 1991 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een schuur op het perceel. De schuur is, kort na het gereedkomen ervan, verbouwd tot woning en wordt sindsdien vrijwel ononderbroken bewoond. Het pand is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 1a'. In dat bestemmingsplan is de bestaande bebouwing (zijnde de bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) toegestaan. Het gebruik van het pand is beperkt tot het gebruik voor de opslag van machines en gereedschap.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het feitelijke gebruik als reguliere woning planologisch in te passen. Een woonbestemming maakt het meest doelmatige gebruik van het pand mogelijk en voorkomt leegstand en verloedering. Gelet op de huidige inrichting van het pand en het ontbreken van een koppeling van het pand met het agrarische gebruik van de omliggende gronden, ligt ingebruikname ervan overeenkomstig het huidige bestemmingsplan (namelijk voor de opslag van machines en gereedschap) niet voor de hand.

Het initiatief voldoet aan de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling - en de initiatiefnemer koopt ruimte-voor-ruimtetitel bij de provinciale Ontwikkelingsmaatschappij - om zodoende de woonbestemming mogelijk te maken. Op basis van vorenstaande wordt medewerking verleend aan het juridisch-planologisch inpassen van het gebruik als woning.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Huisvennen 1 te Baarle-Nassau, gelegen in het buitengebied van de gemeente. De planlocatie ligt op circa 1,5 kilometer ten noorden van de bebouwde kom van Baarle-Nassau. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Ligging plangebied (PDOK)

1.3 Vigerend planologisch regiem

Ter plaatse van het plangebied vigeren momenteel twee bestemmingsplannen, namelijk bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 16 juli 2009) en bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, Herziening 1a' (vastgesteld d.d. 11 december 2013).



Geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' (links) en 'Buitengebied 2008, Herziening 1a' (rechts)

Ter plaatse van het bestaande pand geldt bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, Herziening 1a'. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch'. Op basis hiervan is ter plaatse agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening toegestaan. Tevens is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bebouwing toegestaan' opgenomen, waarmee tevens de opslag van machines en gereedschap is toegestaan. De bouwregels staan uitsluitend de bestaande bebouwing toe.

Voor het overig deel van het plangebied geldt bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening. Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, ten dienste van de bestemming.

Het bestaande bouwwerk (inclusief de interne verbouwing) is als zodanig toegestaan. Het gebruik van het pand als woning is illegaal aangevangen en is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan en daardoor beperkt tot de opslag van machines en gereedschap. Uitspraken van Rechtbank Zeeland-West-Brabant (d.d. 23 juli 2015) en Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 13 juli 2016) hebben dit bevestigd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Huisvennen 1, Baarle-Nassau' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Achtergrond en voorgeschiedenis

Op 10 december 1991 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een schuur op het perceel Huisvennen 1 in Baarle-Nassau. De schuur is, kort na het gereedkomen ervan, verbouwd tot woning en wordt sindsdien vrijwel ononderbroken bewoond. Het pand is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 1a'. In dat bestemmingsplan is de bestaande bebouwing (zijnde de bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) toegestaan. Het gebruik van het pand is beperkt tot het gebruik voor de opslag van machines en gereedschap.

Op 27 mei 2014 heeft initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd voor het in afwijking van het bestemmingsplan bewonen van het pand en voor het plaatsen van twee dakkapellen. Deze vergunning is door uw college geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan. Na ingesteld beroep, en vervolgens hoger beroep, tegen het besluit om de vergunning te weigeren, is na uitspraak van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant (d.d. 23 juli 2015) en bevestiging daarvan door uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 13 juli 2016) de situatie helder: het pand Huisvennen 1 is in zijn huidige vorm (inclusief de interne verbouwing) toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan, maar het gebruik van het pand is beperkt tot de opslag van machines en gereedschap. Het gebruik voor wonen is niet toegestaan.

2.2 Huidige situatie en voornemen

Kort na het gereedkomen van de bouw van de schuur is het pand in gebruik genomen als woning. Het pand is intern verbouwd, waarbij onder meer een verdiepingsvloer is aangebracht en tussenwanden zijn gerealiseerd. In de volgende afbeelding is de huidige situatie van de omgeving van het plangebied weergegeven.



Huidige situatie en omgeving (Streetsmart)

Het gebouw is volledig ingericht op het gebruik als woning en leent zich in de huidige vorm niet voor agrarisch gebruik of voor de opslag van machines en gereedschap. Gelet op de huidige inrichting van het pand en het ontbreken van een koppeling van het pand met het agrarische gebruik van de omliggende gronden, ligt ingebruikname ervan overeenkomstig het huidige bestemmingsplan (namelijk voor de opslag van machines en gereedschap) niet voor de hand.

Gelet de huidige feitelijke situatie is een woonbestemming beoogd, zodat het gewenste en meest doelmatige gebruik van het gebouw – dat immers volledig is ingericht als woning en ook als zodanig jarenlang in gebruik is – wordt toegestaan. Een woonbestemming maakt het meest doelmatige gebruik van het pand mogelijk en voorkomt leegstand en verloedering van het bestaande en toegestane gebouw.

In ruimtelijk en functioneel opzicht zijn er geen bezwaren tegen een woonbestemming op dit perceel. Het gebouw ligt binnen het bestaande cluster van bebouwing aan de Huisvennen en past daar zowel in stedenbouwkundig opzicht als in functioneel opzicht goed binnen. Het woonperceel wordt aan alle zijden omringd door boombeplanting, deels in de vorm van laanbeplanting aan de wegen en paden die het perceel omringen, en deels in de vorm van opgaande beplanting langs de grens van het woonperceel en het ten noorden daarvan gelegen weiland. In de directe omgeving van het pand Huisvennen 1 bevinden zich verschillende woningen (onder andere Huisvennen 2, 4 en 8) en recreatiewoningen (Huisvennen 6a en 12). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er vanwege de ligging in een bebouwingscluster daarom geen bezwaren tegen het toekennen van een woonbestemming aan het pand en deel van het erf.



Huidige situatie (Streetsmart)

2.2.1 Ruimte voor ruimte

Toevoeging van een woning in het buitengebied is niet zonder meer toegestaan. Na een afweging van de alternatieven is gekozen een ruimte-voor-ruimtetitel aan te kopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte en om die bouwtitel in te zetten zodat aan het perceel Huisvennen 1 een woonbestemming voor één woning kan worden toegekend. Dergelijke bouw kavels komen voort uit al behaalde milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst, vanwege de toepassing van de Regeling beëindiging veehouderij (Rbv) op andere locaties.

In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de woning. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 1 bij de regels.



Landschappelijke inpassing (CroonenBuro5)

De randen van het perceel zijn in de huidige situatie al goed landschappelijk ingepast met (laan)beplanting, op enkele open plekken na. Op het perceel zelf zijn meer mogelijkheden om de landschappelijke en ecologische waarden te versterken. De volgende maatregelen worden hiervoor getroffen:

- De woning met oprit, de pergola en het terras bij de poel worden binnen de bestemming 'wonen' gebracht. De oppervlakte bedraagt 800 m².
- Het bijgebouw in de noordoosthoek (15 m²), is niet gelegen binnen de bestemming 'wonen' en wordt geamoveerd.
- Aan de randen van het perceel (zuid- en noordwestzijde) en op het perceel zelf worden boomgroepen toegevoegd. Er worden gebruik gemaakt van inheemse soorten, zoals Berk en Zomereik.
- In de huidige situatie bestaat een groot gedeelte van het perceel uit grasvegetatie met beperkte ecologische waarden. Om de biodiversiteit op het perceel te verhogen wordt het gras ecologisch beheerd. Daarbij zal ook een kruidenrijk graslandmengsel worden toegevoegd. Er wordt voorgesteld om het kruidenrijk grasland elk jaar 1 á 2 keer te maaien en af te voeren. Op deze manier wordt de bodem verschaald, waardoor naar een aantal jaar een divers kruidenrijk grasland zal ontstaan.
- De poel zal ook ecologisch beheerd gaan worden, waardoor er aan de rand van de oever een diverse oevervegetatie zal ontstaan.

De uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen is gewaarborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting. Hiermee is een goede landschappelijke inpassing verzekerd.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter kan worden benut.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet.

Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de ladder) vastgesteld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen en is erop gericht het leeuwendeel van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden als volgt :

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

3.1.3 Relevantie voor het plangebied

De SVIR laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Van strijdigheid met de hoofddoelen van de SVIR, en de doorvertaling in het Barro, is geen sprake.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 en ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 van toepassing (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 en 12 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In dit geval wordt één woning juridisch-planologisch ingepast, waardoor geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Onderstaande paragrafen gaan in op het provinciaal beleid dat van toepassing is. Achtereenvolgens komen de Brabantse omgevingsvisie, Verordening ruimte en de Ontwerp interim omgevingsverordening.

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie kwam in de afgelopen jaren, in samenwerking met een groot aantal partijen en inwoners, tot stand.

Brabantse energietransitie

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om de reductie van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden.

De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren.

Klimaatproof Brabant

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. In 2030 dienen de eerste grote klimaatbestendige en waterrobuuste gebiedsopgaven gerealiseerd te zijn.

De provincie stelt samen met andere partijen (gemeenten, waterschappen, bedrijven en maatschappelijke organisaties) een strategie op om het water beheer op te vangen. Grondeigenaren zoals agrariërs en natuurterreinbeheerders spelen een belangrijke rol bij deze strategie.

Slimme netwerkstad

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

De verantwoordelijkheid voor de aanpak van de integrale verstedelijkingsopgave is een samenspel tussen gemeenten, marktpartijen, burgers en de provincie. De provincie wilt een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave door onder andere regionale afspraken, zoals over zorgvuldig ruimtegebruik en prognoses woningbehoefte, te bevorderen en het mogelijk maken van participatie in gebiedsgerichte stedelijke opgaven.

Concurrerende, duurzame economie

De provincie Noord-Brabant wilt een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt.

De transitie is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Om deze transitie te ondersteunen zet de provincie ook haar regulerende bevoegdheden in. Regels moeten geen belemmering vormen voor innovaties, duurzame, concurrerende en circulaire economie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25-10-2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening bevat regelgeving die ook anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant).

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening is het projectgebied in de omgevingsverordening net zo aangeduid als in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Hieronder hebben we de relevante onderdelen uit de Interim verordening per thema aangehaald en getoetst.

Vanuit de interim verordening zijn de volgende artikelen van belang:

Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de subzones 'gemengd landelijk gebied' en 'groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Toetsing: De ontwikkeling voorziet in het planologische inpassen van het gebruik van pand als woning. De (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd. Dit is nader getoetst in paragraaf 4.4 (bedrijven en milieuzonering) en 4.5 (geur).

Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte***Lid 1***

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
- b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

Lid 2

[n.v.t.]

Lid 3

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Lid 4

Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

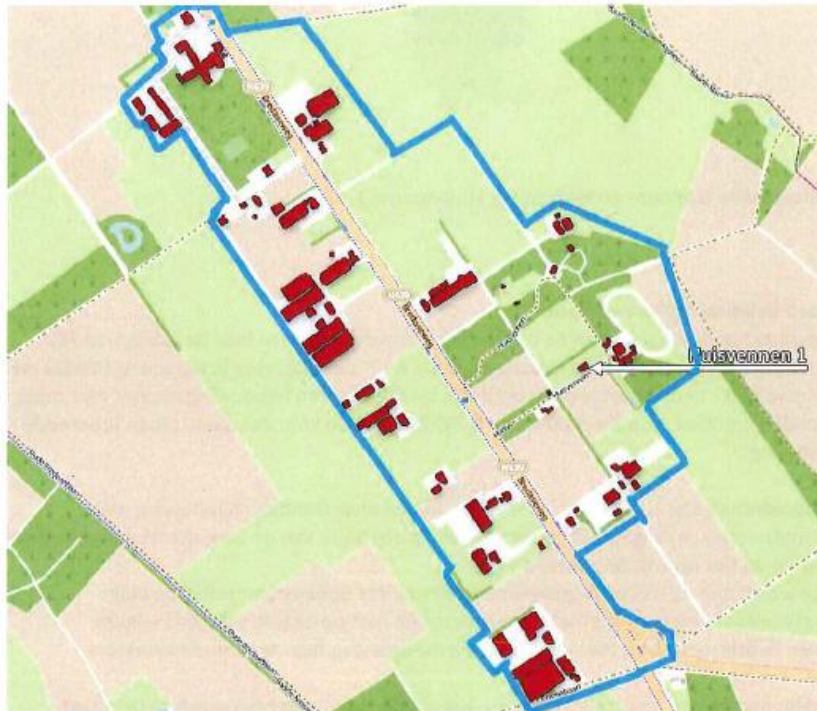
Toetsing lid 1 sub a: Initiatiefnemer koopt een ruimte-voor-ruimtetitel aan bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (op grond van artikel 3.80, derde lid). Daarmee wordt de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst ingezet en wordt voldaan aan lid 1 sub a.

Toetsing lid 1 sub b: Het plangebied maakt onderdeel uit van de buurtschap Huisvennen. Deze buurtschap ligt op 700 meter van de bebouwde kom van Baarle Nassau en bestaat uit de hoofdweg Bredaseweg (N639) met als zijweg de Huisvennen. In de buurtschap is duidelijk sprake van een bebouwingscluster met meer dan 25 afzonderlijke percelen, een diversiteit aan functies met een voor een buurtschap typerende ruimtelijke uitstraling. In de bebouwingconcentratie Huisvennen is sprake van een diversiteit aan bebouwing met wisselende tussenruimten en langs zowel de westzijde als oostzijde van de weg zichtlijnen tussen de diverse bebouwing op het agrarische achterland.

De concentratie wordt aan de westzijde gekenmerkt door dicht opeenstaande bebouwing: overwegend naast elkaar gelegen agrarische bouwpercelen met op enkele plekken kleinere woonpercelen en bedrijfspcelen. Dit beeld geeft de Bredaseweg haar typerende karakter.

Aan de oostzijde is sprake van afwisseling van bos, graslanden en diverse bebouwing: De straat Huisvennen doorkruist hier in de vorm van een "ommetje" het oostelijk deel van de bebouwingsconcentratie. Langs de Huisvennen zijn diverse (recreatie)woningen, agrarische bouwpercelen en bedrijfspcelen gelegen.

De Huisvennen kan gelet op haar ruimtelijke opzet worden aangemerkt als bebouwingscluster omdat in een relatief klein gebied aan een tweetal wegen een grote hoeveelheid bouwpercelen met veel bebouwing staan. Gelet op de definitie voor bebouwingscluster (en daarmee de definitie van bebouwingsconcentratie), is binnen de buurtschap Huisvennen een duidelijk vlakvormige verzameling van bebouwing aanwezig. Op de navolgende afbeelding is dit vlakvormig gebied nader weergegeven.



Weergave bebouwingscluster Huisvennen (blauw) met in het oosten gelegen Huisvennen 1

Nabij het kruispunt van de Bredaseweg en Huisvennen is sprake van meer dan 24 bouwpercelen welke allen dichtbij elkaar gesitueerd zijn. Voor het plangebied (Huisvennen 1) geldt dat zes percelen in de directe omgeving zijn gelegen.

Toetsing lid 1 sub c: Het perceel Huisvennen 1 is op dit moment landschappelijk al goed ingepast door de aanwezigheid van boombeplanting aan alle zijden van het perceel. In paragraaf 2.2.1 van deze toelichting is toegelicht welke landschapsmaatregelen aanvullend worden getroffen. De uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen is gewaarborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting. Hiermee is een goede landschappelijke inpassing verzekerd.

Toetsing lid 1 sub d: Er is sprake van de juridisch-planologische inpassing van één woning en niet van de toevoeging van bebouwing. Er is dan ook geen sprake van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Toetsing lid 2: Er wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheid die het derde lid biedt. Toetsing aan de voorwaarden van dit lid is daarom niet aan de orde.

Toetsing lid 3: De initiatiefnemer koopt een ruimte-voor-ruimtekaaf aan die is ontwikkeld door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. De bewijsstukken zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Toetsing lid 4: Er zijn op dit moment nog voldoende bouwtitels beschikbaar.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2 t/m 4

[n.v.t.]

Artikel 3.77 toepassing van kwaliteitsverbetering landschap

Als toepassing wordt gegeven aan de bepalingen van deze paragraaf, is voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap.

Toetsing art. 3.9 en 3.77: De ruimte-voor-ruimte regeling (art. 3.80) maakt deel uit van afdeling 3.7 van de interimverordening. Hiermee is nadrukkelijk bepaald dat artikel 3.9 niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering.

Opgemerkt wordt dat:

- In dit geval wordt een woonbestemming toegekend aan het bestaande pand Huisvennen 1. Van ruimtebeslag is geen sprake omdat het pand in zijn huidige vorm is toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan.
- Het perceel Huisvennen 1 is op dit moment landschappelijk al goed ingepast door de aanwezigheid van boombeplanting aan alle zijden van het perceel. In paragraaf 2.2.1 van deze toelichting is toegelicht welke landschapsmaatregelen aanvullend worden getroffen. De uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen is gewaarborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting. Hiermee is een goede landschappelijke inpassing verzekerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Baarle-Nassau

De omgevingsvisie geeft aan wat we willen bereiken in Baarle-Nassau. Hiervoor hebben we doelen geformuleerd. Die zijn niet voor ieder gebied hetzelfde. 11 gebieden zijn onderscheiden waarvoor doelen zijn geformuleerd. Als er zich nieuwe initiatieven aandienen, worden vier vragen gesteld:

1. In hoeverre draagt het initiatief bij aan de gestelde doelen?
2. Wat vindt de samenleving van het initiatief (is er draagvlak)?
3. Wat draagt het initiatief bij aan ruimtelijke kwaliteit?
4. Hoe kan het initiatief voldoen aan andere wet- en regelgeving?

Er zijn spelregels voor de beantwoording van deze vragen. Zij vormen samen een flexibel kader en bieden daarmee volop mogelijkheden om met de samenleving onze gezamenlijke ambities voor de toekomst waar te maken.

Buitengebied

Algemeen

Zoals in heel Nederland is ook in Baarle-Nassau het buitengebied in transitie. Was 30 jaar geleden de landbouw de belangrijkste functie in het buitengebied, momenteel deelt de landbouw het buitengebied met recreanten en toeristen, wordt er veel meer dan voorheen gewoond en vindt er allerlei niet-agrarische bedrijvigheid plaats, waaronder door recreatiebedrijven. Deze transitie wordt ook wel aangeduid met de term plattelandsontwikkeling. Ook politiek is deze verschuiving in Nederland waar te nemen. Het is niet meer vanzelfsprekend dat de landbouw in de verschillende afwegingen het primaat krijgt.

Bij de plattelandsontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- De landschappelijke karakteristiek en de herkenbaarheid en begrenzing van de verschillende landschapstypen behouden en versterken;
- De rust, de open ruimte en duisternis in het buitengebied behouden;
- Kwaliteiten van natuur behouden en ontwikkelen, inclusief de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn, zoals een goede waterkwaliteit;
- De toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid van het buitengebied behouden en versterken, voor zover passend in het landschap en met behoud van de natuurkwaliteiten;
- De veiligheid van de infrastructuur in het buitengebied beter waarborgen;

- Het productiemilieu voor de landbouw perspectief bieden, voor zover dat past binnen de landschappelijke karakteristiek en onze ambities voor natuur, duurzaamheid en gezondheid. Voor alle ontwikkelingen, functies en activiteiten moet een goed afwegingskader met toetsbare (rand)voorwaarden opgesteld worden. Landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen en functies in het buitengebied is randvoorwaarde. Of inpassing mogelijk is, verschilt per gebied en per functie. De landschapsanalyse die in bijlage 1 is opgenomen, biedt hiervoor de nodige handvatten. Er moet meer ruimte voor maatwerk zijn en het omgevingsplan moet ruimte bieden voor duurzame ontwikkeling. Daarmee creëren we een goede balans tussen de belangen van de agrarische sector, bewoners, natuur, milieu en recreatie en dragen we bij aan een economisch vitaal buitengebied.

Jonge ontginningslandschappen

Aanvullend op de algemene doelen voor het buitengebied, onderscheiden we doelen die specifiek zijn voor verschillende landschapstypen. Het plangebied ligt in de jonge heideontginningen. Karakteristiek voor de jonge landschappen is de grotere schaal, het rechte lijnige karakter van de ontginningen en het beperkter voorkomen van bebouwing. Enkele jonge ontginningslandschappen, zoals de Bedafse heide, de Tommelsche heide en de Strumptsche heide kenmerken zich door een open karakter. De andere jonge ontginningen hebben een meer besloten karakter door bosaanplant. Naast de algemene principes die we hanteren voor het buitengebied, gelden de volgende doelen specifiek voor de 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 eisen van gezondheid en milieu voldaan kan worden. Wel zullen agrarisch ontwikkelingen landschappelijk inpasbaar moeten zijn en bij moeten dragen aan een duurzaam Baarle-Nassau.
- Rond de grens met België staat veel bebouwing waarvan de oorsprong deels voortkomt uit de douanevoorzieningen en het station. Het sluit aan op Weelde-Station in België en samen vormen ze een grensoverschrijdend 'dorpje'. Gezien de dichtheid aan bebouwing kunnen gepaste ontwikkelingen worden toegestaan, mits deze bebouwingsconcentratie niet steeds groter wordt en ontwikkelingen op een robuuste manier wordt ingepast in het landschap.

Toetsing van de Spelregels/checklist voor initiatieven

1. Bijdrage doelen: Het gebouw is volledig ingericht op het gebruik als woning en leent zich in de huidige vorm niet voor agrarisch gebruik of voor de opslag van machines en gereedschap. Gelet op de huidige inrichting van het pand en het ontbreken van een koppeling van het pand met het agrarische gebruik van de omliggende gronden, ligt ingebruikname ervan overeenkomstig het huidige bestemmingsplan (namelijk voor de opslag van machines en gereedschap) niet voor de hand. Het perspectief voor de landbouw wordt niet beperkt door de ligging in een bebouwingscluster waar al meerdere (recreatie)woningen rondom zijn gelegen. De landschapskarakteristiek blijft behouden en wordt verbeterd door de landschapsmaatregelen conform het Landschappelijke inpassingsplan (bijlage 2 van de regels).
2. Maatschappelijk draagvlak: Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een informatiebijeenkomst (d.d. 3-7-2019) georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben de aanwezigen kunnen reageren op het plan. Een besprekingsverslag van de bijeenkomst is bijgevoegd in bijlage 1 van deze toelichting.

3. Voldoet het project aan omgevingsaspecten: In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving.
4. Bijdrage ruimtelijke kwaliteit: Gelet de huidige feitelijke situatie is de woonbestemming beoogd, zodat het gewenste en meest doelmatige gebruik van het gebouw – dat immers volledig is ingericht als woning en ook als zodanig in gebruik is – wordt toegestaan. Een woonbestemming maakt het meest doelmatige gebruik van het pand mogelijk en voorkomt leegstand en verloedering van het bestaande en toegestane gebouw. Door middel van de aankoop van een ruimte voor ruimtekavel (waarbij de ruimtelijke kwaliteitswinst elders al is behaald) wordt de woning mogelijk gemaakt. Tevens wordt ter plaatse de instandhouding en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit behaald door waarborging van de landschapsmaatregelen.
5. Financiering, prioriteitstelling en fasering: (mede)financiering van de gemeente is niet noodzakelijk, waardoor dit punt niet aan de orde is.
6. Besluitvorming: voorliggende plan is uitgewerkt op basis van de (rand)voorwaarden uit het principebesluit (d.d. 14 februari 2019).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de doelen van de Omgevingsvisie.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie.

Toetsing

In dit geval wordt het perceel al 20 jaar gebruikt ten behoeve van het wonen. De bodem is in die periode als zodanig gebruikt. Bodembedreigende activiteiten hebben daarom niet plaatsgevonden. Gelet hierop wordt de bodemkwaliteit voldoende geacht voor de wijziging naar de functie wonen en groen.

Conclusie

Het aspect bodem brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Toetsing

Wegverkeerslawaai

De woning ligt binnen de geluidszone van de N639. Daarom heeft Antea Group een akoestisch onderzoek wegverkeer opgesteld. De gehele rapportage is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

In het onderzoek is de geluidbelasting op de gevel ten gevolge van wegverkeerslawaai vanaf de N639 bepaald. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woning aan Huisvennen 1 bedraagt 44 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wet Geluidhinder. De (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden. Hiermee voldoet deze situatie direct aan de Wet geluidhinder er hoeven er geen hogere waarde te worden aangevraagd. Er hoeven hierdoor geen geluid beperkende maatregelen te worden genomen.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone industrielawaai. Industrielawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorweg. Railverkeerslawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

Conclusie

Het aspect geluid brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet niet in 'gevoelige bestemmingen'. Tevens blijft de ontwikkeling ruim onder de nbnm-grens. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Hierbij vormen fijnstof en stikstofdioxide de belangrijkste verontreinigende stoffen. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Bredaseweg (N639). Deze weg bevindt zich op circa 200 meter afstand van het plangebied.

Rekengegevens tonen aan dat ter plaatse van één rekenpunt aan de N208 (rood omringd in figuur 10) de hoogste concentraties stikstofdioxide en fijnstof zijn berekend. Dit rekenpunt bevindt zich op een afstand van circa 500 meter van het plangebied. Op de nabije rekenpunten zijn concentraties berekend voor stikstofdioxide (NO₂): 15,4 µg/m³ en voor fijnstof (PM₁₀): 18,6 µg/m³

Voor stikstofdioxide geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ en voor fijnstof geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ en een advieswaarde van 20 µg/m³. De concentratie stikstofdioxide en fijnstof blijven ruim onder de grenswaarde. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. Voor fijnstof ligt de hoogste concentratie tevens onder de advieswaarde.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied waar nauwelijks sprake is van functiemenging, waardoor voor de toetsing uit wordt gegaan van omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een woonfunctie brengt in het kader van milieuzonering geen milieubelasting met zich mee.

In de nabijheid zijn verschillende milieubelastende functies aanwezig.

Paardenhouderijen

Aan de Huisvennen 6 en aan de Bredaseweg 24 zijn paardenhouderijen aanwezig. De paardenhouderij is in de VNG-brochure vergelijkbaar met 'Paardenfokkerij' die behoort tot milieucategorie 3.1. Hierdoor geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter (m.u.v. aspect geur, zie paragraaf 4.5) tot gevoelige objecten in de omgeving. De woning is gelegen op 46 meter afstand.

(Intensieve) agrarisch bedrijven

Aan de Huisvennen 10 en aan de Bredaseweg 21, 25, 27 en 26 zijn (intensieve) agrarische bedrijven aanwezig. Op basis van de in de VNG-brochure behoren de inrichtingen tot maximaal milieucategorie 3.2. Hierdoor geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter (m.u.v. aspect geur, zie paragraaf 4.5) tot gevoelige objecten in de omgeving. De woning is gelegen op meer dan 200 meter van alle voorgenoemde locaties.

Niet-agrarisch bedrijf

Aan de Bredaseweg 22 is een stratenmakersbedrijf aanwezig. Het stratenmakersbedrijf behoort in de VNG-brochure tot milieucategorie 3.1. Hierdoor geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter tot gevoelige objecten in de omgeving. De woning is gelegen op ruim 200 meter.

Solitaire recreatiewoningen

Aan de Huisvennen 6a en 12 zijn solitaire recreatiewoningen aanwezig. Ondanks de bestemming recreatie zijn deze solitaire recreatiebestemmingen te vergelijken met de bewoning van een reguliere woning. Een dergelijke woonfunctie brengt in het kader van milieuzonering geen milieubelasting met zich mee.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.5 Geur

Wet- en regelgeving

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Een 'geurgevoelig object' is gedefinieerd als: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Toetsing

Een gebouw, bestemd voor verblijf (permanent of gelijkwaardig), wordt over het algemeen aangemerkt als geurgevoelig object. De woningen zijn geurgevoelige objecten.

Paardenhouderijen

Aan de Huisvennen 6 en aan de Bredaseweg 24 zijn paardenhouderijen aanwezig. Voor paarden is geen geuremissiefactor vastgesteld¹. Gelet hierop moet voldaan worden aan de vaste afstand van 50 meter. De afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt².

De afstand van de woning (geurgevoelig object) tot de emissiepunten van de paardenhouderij aan de Huisvennen 6 bedraagt circa 60 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand. Om te borgen dat geen onevenredige beperking ontstaat ter plaatse van het bestemmingsvlak van de paardenhouderij is de bouwvlakgrens op de noordoostgevel van de woning geprojecteerd.

De afstand van de woning (geurgevoelig object) tot de emissiepunten van de paardenhouderij aan de Bredaseweg 24 bedraagt circa 166 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand.

Intensieve veehouderijen

Aan de Bredaseweg 21 en 26 zijn intensieve agrarische bedrijven aanwezig. Gelet op de afstand tot de woning in het plangebied van meer dan 250 meter is er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Gelet op de geurgevoelige objecten (Huisvennen 2 en 12) die tussen de intensieve veehouderijen en het plangebied zijn gelegen, worden de agrarische bedrijven niet belemmerd door de bestemmingswijziging in het plangebied.

Overige veehouderijen

Aan de Huisvennen 10 en de Bredaseweg 25 zijn grondgebonden veehouderijen aanwezig, waarvoor de vaste afstand van 50 meter geldt. Gelet op de afstand tot de woning in het plangebied van

¹ Regeling geurhinder en veehouderij, bijlage 2

² Regeling geurhinder en veehouderij, artikel 4

meer dan 240 meter wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand. Omgekeerd worden deze bedrijven door de onderlinge afstand niet belemmerd door de bestemmingswijziging in het plan-gebied.

Conclusie

Het aspect geur brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.6 Externe veiligheid

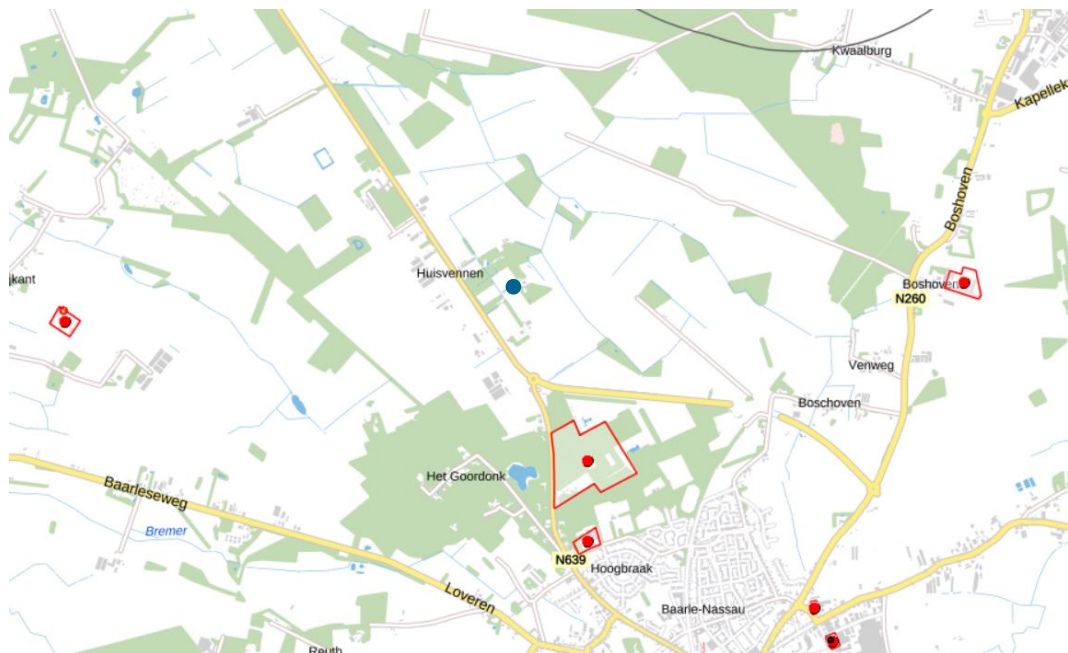
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing



Uitsnede van de risicokaart

Op basis van de Risicokaart zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig, met een invloedsgebied tot in het plangebied. Nader berekenen of verantwoorden van de risico's is niet aan de orde.

Conclusie

Geconstateerd kan worden dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

4.7 Water

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning.

De Wet gemeentelijke watertaken is onderdeel van de Waterwet. In deze Wet heeft de gemeente de zorgplicht gekregen voor:

- Het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater;
- Het nemen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Wet milieubeheer is de derde zorgplicht voor de gemeente opgenomen. De gemeente dient zorg te dragen voor het inzamelen transporteren van stedelijk afvalwater.

Wet ruimtelijke ordening en de watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijv. gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

Nationaal waterplan 2016-2021

In 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke punten uit het nationaal waterplan zijn:

- Eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren;
- Hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren);
- Uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectares oppervlaktewater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherpen van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering. Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRWwaterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021, wat is afge-

stemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO “De ruimte blauw geordend” aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema’s/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de ‘beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater’.

De gemeente Baarle-Nassau conformeert zich aan het beleid van het waterschap Brabantse Delta qua retentie eis en de voorkeur voor de behandeling van het regenwater.

Toetsing

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en er zijn geen waterlopen die relevant zijn voor de ontwikkeling in de directe nabijheid aanwezig.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden. Alleen het huishoudelijk afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De woning is aangesloten op drukriolering. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent. Ter plaatse van de planlocatie is een drukriolering aanwezig. De woning is in de huidige situatie aangesloten op de bestaande drukriolering.

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

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden. Fysieke aanpassingen zijn niet aan de orde. De woonbestemming krijgt een oppervlakte van 800 m². Hierdoor wordt nooit meer dan 2000 m² of meer verhard. Het is derhalve niet nodig om te voorzien in compenserende retentie. In de huidige situatie biedt de aanwezige poel voldoende infiltratiemogelijkheden.

Conclusie

Het aspect water brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.8 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de natuurwetgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedsfeer van het plangebied en de effecten hierop.

Natura 2000

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied is gelegen op 7 kilometer van Natura 2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag' (Nederland) en op circa 5,7 kilometer van Natura 2000-gebied 'Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout' (België).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of mogelijk sprake is van significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied.

Toetsing

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling niet aan de orde.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het plangebied ligt op enkele meters afstand van gronden die zijn aangemerkt als Natuurnetwerk Brabant.



Uitsnede Natuurbeheerplan – Natuur Netwerk Brabant

In de Verordening Ruimte Noord-Brabant is de bescherming van de NNB vastgelegd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de Goudgroene natuurzone dient te worden getoetst of mogelijk sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Het plangebied maakt geen deel van het NNB.

Ook wanneer een activiteit of ontwikkeling plaatsvindt buiten het NNB, kan er sprake zijn van aantasting van het NNB (Verordening Ruimte Noord-Brabant art. 5.1 lid 7).

Toetsing

Aangezien de afstand van de woonbestemming in het plangebied tot de NNB circa 40 meter bedraagt, zijn er geen negatieve externe effecten op de waarden van het NNB vanwege bijvoorbeeld geluid, licht of betreding.

Beschermde planten en dieren

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Toetsing

Antea Group heeft een Natuurtoets opgesteld. Deze Natuurtoets is opgenomen in bijlage 3. Het plan is om de huidige bebouwing aan te passen, door dakkapellen te realiseren op de woning en een houten opslag te verwijderen.

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Algemene broedvogels;
- Vleermuizen.

In de volgende tabel is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggende project.

Soort	Essentieel leefgebied in het project-gebied?	Nader onderzoek nodig?	Is er sprake van een overtreding	Ontheffing noodzakelijk	Vervolgstappen
Algemene broedvogels	Mogelijk	Nee	<i>Nee, mits buiten het broedseizoen wordt gewerkt, het plangebied ongeschikt is gemaakt vóór de start van het broedseizoen of een ecooloog de locatie inspecteert en concludeert of de werkzaamheden wel of niet kunnen worden uitgevoerd.</i>	Nee	<i>Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen, plangebied ongeschikt maken vóór het broedseizoen of werkterrein laten controleren door een ecooloog.</i>
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	<i>Ja, indien er sprake blijkt te zijn van verblijfplaatsen voor vleermuizen.</i>	Mogelijk	<i>Uitvoeren van nader onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen.</i>

Op basis van de Natuurtoets wordt nader onderzoek naar vleermuizen geadviseerd vanwege de potentiële geschiktheid van het woonhuis voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Specifiek zijn bij de bestaande dakramen kieren aangetroffen.

Het plan om de dakramen te verwijderen en dakkapellen te plaatsen is aangepast. De initiatiefnemer heeft gekozen om de huidige situatie te behouden. Nader onderzoek naar vleermuizen is daarom niet benodigd.

Conclusie

Het aspect natuur brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie**4.9.1 Algemeen****Europees beleid**

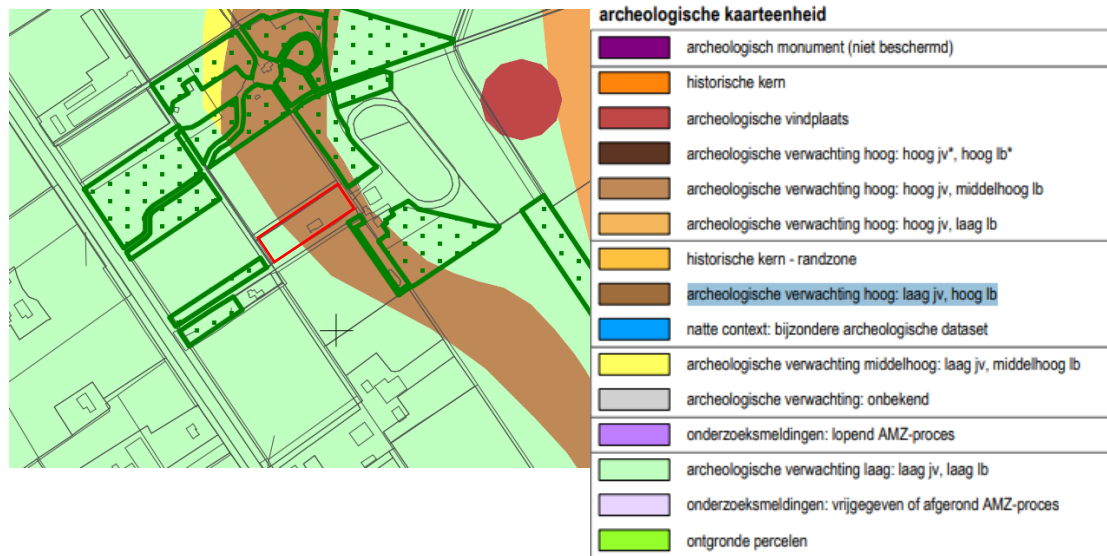
Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en in september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Rijksbeleid

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

4.9.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. In de volgende afbeelding is ter plaatse van de planlocatie een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau weergegeven, hieruit blijkt dat het plangebied gelegen is in deels een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 2) en deels een zone met een lage archeologische verwachting (categorie 6).

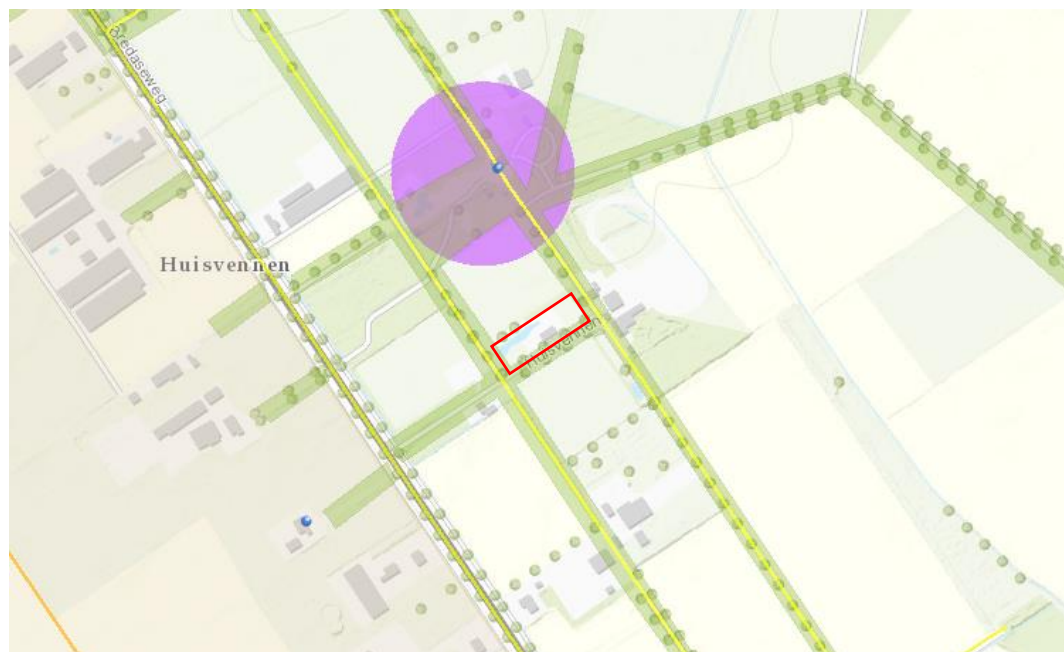


Uitsnede archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau

De bescherming van archeologische waarden is gewaarborgd op basis van de Archeologieverordening gemeente Baarle-Nassau. Het is mogelijk om zonder of in afwijking van een vergunning bodemingrepen uit te voeren die minder diep gaan dan 40cm onder maaiveld met een omvang van minder dan 100m². Aangezien er geen bodemingrepen in de bodem plaatsvinden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden wordt een dubbelbestemming opgenomen.

4.9.3 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijke ontwikkeling worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het projectgebied of in de directe omgeving.



Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Noord-Brabant

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Noord-Brabant zijn de groene randen van het plangebied een aangemerkt als 'historisch groen'. Daarnaast zijn de lanen, die parallel aan de N639 lopen, aangemerkt als 'historisch geografische lijnen'. Van een aantasting van cultuurhistorische waarden is niet aan de orde, aangezien er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden. Aan dit bestemmingsplan is een landschapsplan gekoppeld waarbij het bestaande groenstructuur op de randen van het perceel behouden blijven. Hiermee wordt bijdragen aan het behoud van cultuurhistorische waarden.

4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

De planologisch relevante kabels, leidingen en straalpaden worden (indien aanwezig) opgenomen op de verbeelding en in de planregels, gebaseerd op de verkregen (digitale) informatie van de verschillende instanties. In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Om te beoordelen welk gevolg het plan heeft op de verkeersgeneratie is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige verkeersgeneratie. De ontsluiting van het perceel wijzigt niet en vindt plaats op de Huisvennen.

De verkeersgeneratie kan in beeld worden gebracht met de CROW kencijfers. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' bedraagt de verkeersgeneratie van een vrijstaande woning gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per etmaal, uitgaande van de stedelijke zone 'buitengebied' en stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Deze beperkte verkeersgeneratie levert geen belemmering op voor de verkeersdoorstroming en/of -veiligheid.

De planologische mogelijkheid tot agrarische opslag van machines en gereedschap, met de daarbij toegestane verkeersbewegingen (met zware landbouwvoertuigen), vervalt met dit plan.

Parkeren

Om te voldoen aan parkeernorm wordt getoetst aan de regeling van de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2011'. De parkeernorm van een woning >100m² buiten het centrumgebied bedraagt 2,0 parkeerplaatsen per woning. Bij het opstellen van het Inrichtingsplan (zie bijlage 1 van de regels) is rekening gehouden met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkel- en dubbelbestemmingen voor:

Bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’

De gronden in het plangebied – buiten de woonbestemming – zijn bestemd als ‘Groen – Landschappelijke inpassing’. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor: het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd.

Bestemming ‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met ondergeschikte aan huis gebonden beroepen of bedrijven toegestaan. Tevens zijn bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven, terreinen en voorzieningen toegestaan. Ter plaatse is één woning toegestaan, die uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan. De bouwregels zijn uitgesplitst voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. In de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting voorziet in de uitvoering en instandhouding de landschapsmaatregelen (zie bijlage 1 van de regels).

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog 1'

Deze dubbelbestemming is gegeven aan de gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van de archeologische waarden geldt in beginsel een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel zonder uitvoering van archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer het bouwwerken of werkzaamheden betreft met een oppervlakte van minder dan 100 m² of groter dan 100 m² en niet dieper dan 0,4 meter.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuw bouwplan mogelijk. De uitvoering van dit plan brengt geen kosten met zich mee. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de met de procedure gemoeide kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

6.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

De provincie heeft d.d. 4 februari 2020 een vooroverlegreactie gegeven. Deze reactie is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. De opmerkingen zijn verwerkt in dit plan.

Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een informatiebijeenkomst (d.d. 3-7-2019) georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben de aanwezigen kunnen reageren op het plan. Een besprekingsverslag van de bijeenkomst is bijgevoegd in bijlage 1 van deze toelichting.

Vaststellingsprocedure

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken met ingang van 14 juli 2020 ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Vervolgens is het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.