

Compositie 5 stedenbouw bv

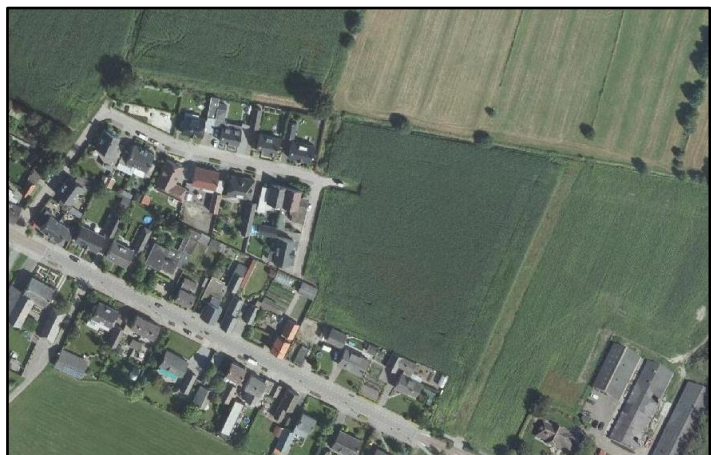
Boschstraat 35
4811 GB Breda
076 – 5225262
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
email
internet
kvk Breda

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

“Maaijkant 2^e fase” te Ulicoten



Projectnummer: 171092
Datum: 04-07-2018

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

“Maaijkant 2^e fase” te Ulicoten

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0744.BPmaaijkant2efase-VS01

d.d. : 04-07-2018

Projectleider: dhr. mr. M.J.A.B. Elsman

Status: vastgesteld

Toelichting

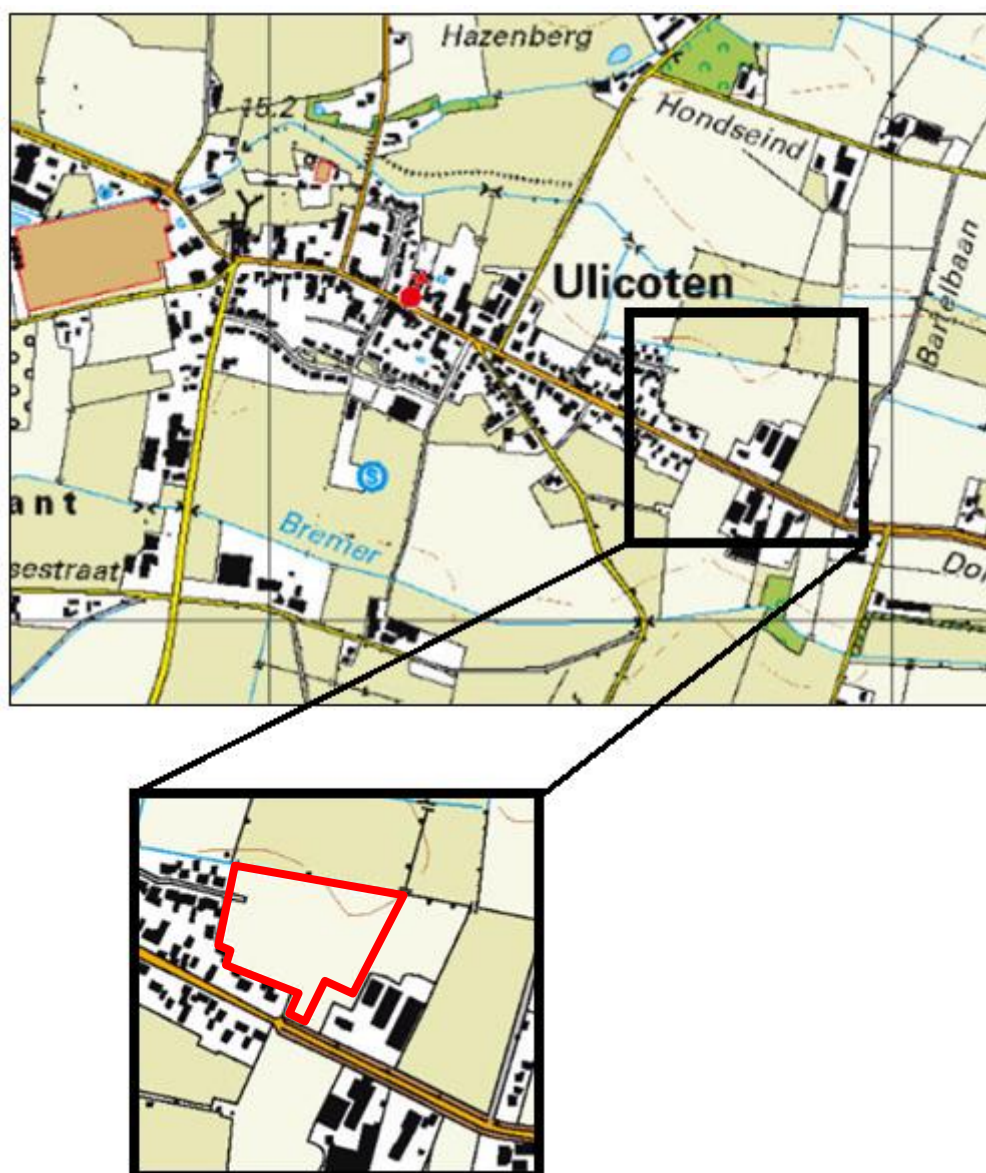
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie plangebied	7
2.3	Beoogde situatie	7
2.4	Stedenbouwkundige inpassing	8
2.5	Parkeren	9
2.6	Verkeer	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	26
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Bodem	29
4.3	Waterhuishouding	30
4.4	Cultuurhistorie	34
4.5	Archeologie	36
4.6	Ecologie	37
4.7	Wegverkeerslawaaï	39
4.8	Bedrijven en milieuzonering	40
4.9	Externe veiligheid	42
4.10	Luchtkwaliteit	45
4.11	Kabels en leidingen	46
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Opbouw van de regels	49
5.3	Regels	49
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	55
6.3	Economische uitvoerbaarheid	55
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
7.1	Vooroverleg	57

7.2	Inspraak	57
7.3	Zienswijzen	58

Bijlagen

- Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 - Watertoets
- Bijlage 3 - Inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 2 - Selectiebesluit regio archeoloog
- Bijlage 3 - AERIUS-berekening
- Bijlage 4 - Quicksan flora en fauna
- Bijlage 7 - Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 8 - Nota van zienswijzen



Weergave van de omgeving van Ulicoten op een topografische kaart. Op de uitsnede is met een rode contour de liggen van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

Aan de noordoostzijde van de kern Ulicoten, ten oosten van Den Dries en ten noorden van de Dorpsstraat 8 t/m 12, zijn gronden gelegen die thans in agrarisch gebruik zijn. De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente Baarle-Nassau. De gemeente Baarle-Nassau (hierna: initiatiefnemer) is voornemens deze gronden te herontwikkelen ten behoeve van de realisatie van woningbouwlocatie 'Maaijkant 2^e fase'. Daartoe is reeds eens stedenbouwkundig plan opgesteld. Beoogd wordt ter plaatse maximaal 27 grondgebonden woningen te realiseren. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte. Het exacte aantal woningen is afhankelijk van de te kiezen stedenbouwkundige verkavelingsvariant.

1.1.2 Doel

Voor de gronden vigeren thans de bestemmingsplannen "Dorpen" en "Dorpen, 1^e herziening" van de gemeente Baarle-Nassau alsook het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Baarle-Nassau. In deze bestemmingsplannen zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. De realisatie van de woningbouwlocatie is niet mogelijk binnen deze bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan kent samengevat het doel het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van maximaal 27 grondgebonden woningen aan de noordoostzijde van de kern Ulicoten, ten oosten van Den Dries en ten noorden van de Dorpsstraat 8 t/m 12.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Ulicoten aan de rand van het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt op circa 3,7 kilometer ten westen van de kern Baarle-Nassau en circa 1,7 kilometer ten oosten van de grens tussen Nederland en België. Het plangebied sluit aan op de straten Den Dries en Dorpsstraat.

Aan Den Dries – ten westen en direct grenzend aan het plangebied - ligt een relatief jonge woonwijk. De aanwezige bouwtypologieën betreffen voornamelijk twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Verder westelijk bevindt zich het dorpshart waar de bebouwing intensiveert. Ten zuiden van het plangebied grenzen drie woningen aan de Dorpsstraat direct aan het plangebied. Het betreft de woningen aan de Dorpsstraat 8, 10 en 12. Aan de overkant van de Dorpsstraat bevinden zich tevens enkele woningen. Het betreft allen vrijstaande woningen met een bouwjaar

uiteenlopend van 1931 tot 1975. Verder zuidelijk is er sprake van primair agrarisch grondgebruik met weinig landschapselementen. Eerstvolgende bebouwing ligt op circa 500 meter. Zuidoostelijk van het plangebied op circa 60 respectievelijk 105 meter bevinden zich de opstallen van twee voormalige agrarische bedrijven. Ten behoeve van onderhavig initiatief zijn de bedrijfsactiviteiten van deze twee bedrijven beëindigd en zullen 8 Ruimte voor Ruimte woningen aan de Dorpsstraat worden ontwikkeld. Zowel ten oosten als ten noorden van het plangebied is er tevens sprake van primair agrarisch grondgebruik met weinig landschapselementen. De eerstvolgende bebouwing bevindt zich op circa 300 meter.



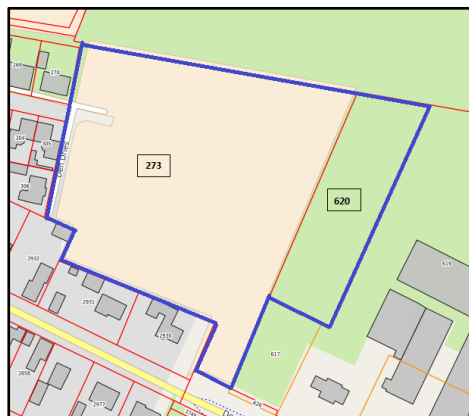
Woningen ten westen van het plangebied aan Den Dries. Bron: cyclomedia 2017.



Woningen ten zuiden direct grenzend aan het plangebied aan de Dorpsstraat. Bron: cyclomedia 2017.

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie M, perceel 273 en 620. De noordelijke plangrens is feitelijk zichtbaar door de aanwezigheid van een greppel. De oostelijke plangrens wordt gevormd door bebouwing aan de Dorpsstraat 4, maar is in het noordoosten niet feitelijk zichtbaar. Zuidelijk grenst het plangebied aan de percelen aan de Dorpsstraat 8 tot en met 12 en westelijk is de plangrens feitelijk zichtbaar door de woningen aan Den Dries.



Topografische weergave van de percelen met blauw omkaderd het plangebied. Bron: planviewer.nl, 2018.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Voor de gronden in het plangebied geldt geen uniform bestemmingsplanregime. Ten aanzien van de gronden bekend met perceelnummer 273 vigeren de bestemmingsplannen “Dorpen” en “Dorpen, 1^e herziening” van de gemeente Baarle-Nassau. De gronden binnen dit perceel hebben de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’, ‘Groen’ en ‘Agrarisch’. Een deel van de gronden binnen het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en voor het gehele perceel geldt de gebiedsaanduiding ‘overige zone – herziening planregels’. Ten aanzien van de gronden bekend met perceelnummer 620 vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” van de gemeente Baarle-Nassau. De gronden binnen dit perceel kennen de bestemming ‘Agrarisch’.

Beoordeling

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels bestemd als ‘Agrarisch’. Binnen de bestemming is uitsluitend een bedrijf met agrarische bedrijfsvoering mogelijk. De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie alsmede parkeervoorzieningen, straatmeubilair, etc. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, etc. De realisatie van de woningbouwlocatie is niet mogelijk binnen deze bestemmingen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan perceelnummer 273 en met rood omkaderd het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan voor perceelnummer 620 met rood omkaderd het plangebied. Bron: baarle-nassau.nl, 2018.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 gaat in op de geldende randvoorwaarden en planologisch relevante (milieu)aspecten voor het plan, waarna in het volgende hoofdstuk de bestemmingsplanregels en de verbeelding worden toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk gemaakt in en hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de resultaten van de planologische procedure.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur eruit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en voor het plangebied zelf.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 18.900 m² en is vrij van bebouwing. De gronden zijn in agrarisch gebruik. Beplanting in de vorm van bomen of struiken is niet aanwezig.



Het plangebied gezien vanuit westelijke kant. Bron: Cyclomedia, 2017.



Het plangebied gezien vanuit zuidoostelijke kant. Bron: Cyclomedia, 2017.

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden de gronden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Het plangebied zal 'groen' worden ingericht en de randen die niet grenzen aan stedelijk gebied worden gevormd door middel van sloten en een rabat met begroeiing. Hiermee wordt de kern afgerond ten opzichte van de open ruimte om zo een ruimtelijk geheel te vormen. Er is gekozen voor verkaveling met woningtypen vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd. Ook mogen patiowoningen worden gebouwd. Bij nagenoeg alle kavels is hierin flexibiliteit aangebracht zodat ingespeeld kan worden op de specifieke vraag. Uitsluitend aan de oostzijde van het plangebied is de woningtypologie vastgelegd; daar mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. Qua bouwhoogte wordt enerzijds aangesloten bij de bestaande woonwijk

aan Den Dries en anderzijds aan Ruimte-voor-ruimte kavels aan de Dorpsstraat. Dit resulteert in verschillende bouwhoogtes: woningen in het zuiden van het plangebied hebben een goot- en bouwhoogte van vier respectievelijk acht meter, woningen in het noorden en oosten van het plangebied hebben een goot- en bouwhoogte van viereneenhalf respectievelijk tien meter en woningen centraal in het plangebied hebben een goot- en bouwhoogte van zes respectievelijk tien meter.



Verkavelingsplan van de beoogde situatie. Flexibiliteitsmogelijkheden zijn hierin opgenomen.

2.4 Stedenbouwkundige inpassing

Ruimtelijke hoofdopzet

Het planvoornemen voegt zich in het bestaande dorps weefsel en zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie: wat betreft situering, massaopbouw en straatprofiel is er afstemming gezocht met de aangrenzende bebouwing waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en straatbeelden.

Situering

De woningen in het plangebied volgen (met uitzonderingen van de woningen in het oosten van het plangebied) de oost-westrichting van de bestaande bebouwing en voegen zich daarmee bij de overheersende bouwrichting. Aan de oostzijde volgen de woningen de noord-zuidrichting om zo een ruimtelijke afronding van de kern te vormen.

Massaopbouw

In het oosten is gekozen voor vrijstaande woningen in een rooilijn. Hierdoor behoudt het plangebied aan deze zijde het landschappelijke karakter en wordt er ruimte geboden voor doorkijk naar de omgeving. Het plangebied gaat op deze manier geleidelijk over in omliggende weilanden. Aan de noordzijde sluit de te realiseren bouwmassa aan bij de belendende bebouwing aan Den Dries. De woningen zijn overwegend opgebouwd uit één bouwlaag met kap. In het zuiden is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Dorpsstraat. De woningen zijn opgebouwd uit één bouwlaag met kap. Centraal in het plangebied is ruimte voor hogere bebouwing. Woningen kunnen daar bestaan uit twee bouwlagen met kap. Het open karakter blijft behouden door de aanwezigheid van een ruime open ruimte ten westen van deze bebouwing.

Straatprofiel

Ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via aan te leggen toegangswegen die aansluiten op de Dorpsstraat en Den Dries. De aan te leggen wegen in het plangebied worden breed opgezet. Vanuit de Dorpsstraat binnengereden zorgt dit voor doorkijk naar het open landschap ten noorden van het plangebied. Vanuit Den Dries binnengereden is doorkijk naar het open landschap ten oosten van het plangebied. Het landelijk karakter van het plangebied wordt versterkt door de openheid van de weg: enkel aan de westzijde en zuidzijde van de respectievelijke weg is ruimte voor beplanting. Aan de oostzijde van de weg die aansluit op de Dorpsstraat bevindt zich een sloot.

2.5 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Door de gemeente Baarle-Nassau zijn in de 'Nota Parkeernormen 2011' parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW. De Nota Parkeernormen 2011 is als bijlage toegevoegd bij onderhavig plan. In artikel 11 van de regels is geborgd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken tenminste voldaan dient te worden aan dit gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen.

De Nota Parkeernormen 2011 onderscheidt parkeernormen voor het gebied 'Centrum Baarle-Nassau' en 'Overig gemeente Baarle-Nassau'. Onderhavig plangebied is gelegen in de laatste categorie. In de bijlage bij de gemeentelijke nota zijn de parkeernormen per functie benoemd. Voor de functie woningen gelden de volgende parkeercijfers:

1 Parkeercijfers woningen		Centrum Baarle-Nassau	Overig gemeente Baarle-Nassau
Woning > 100m ²	per woning	1,70	2,00
Woning > 60 m ² en ≤ 100m ²	per woning	1,40	1,80
Woning ≤ 60 m ²	per woning	1,25	1,50
Kamer verhuur	per kamer	0,40	0,40
Aanleunwoning, zorgwoning (zelfstandig)	per woning	0,45	0,45

Afhankelijk van de daadwerkelijke oppervlakte van de woning dient het benodigde aantal parkeerplaatsen te worden bepaald. Naar verwachting dienen circa 2 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Voor het woningtype vrijstaand geldt dat dit aantal op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Voor de twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen is dit niet mogelijk. Een deel van de parkeerplaatsen zal in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. Gezien de brede opzet van de wegen in het plangebied is hier voldoende ruimte voor. De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2011 vormt een rechtstreeks toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' van de nieuw te bouwen woning. Op dat moment zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

In het plangebied is voldoende ruimte om aan de gemeentelijke parkeernormen te kunnen voldoen.

2.6 Verkeer

Het planvoornemen voorziet in maximaal 27 grondgebonden koopwoningen. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en te typeren als niet stedelijk. Bij het te realiseren woningtype vrijstaand hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 8,6 per woning. Bij het te realiseren woningtype twee-aaneen hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 8,2 per woning. Bij het te realiseren woningtype aaneengebouwd hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 7,8 per woning. Derhalve genereert het plan in totaal maximaal $(27 \times 8,6) = 232,2 = 233$ vpe.

De omliggende wegen betreffen erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Een dergelijk lage toename aan vpe vormt geen probleem ten aanzien van afwikkeling van de verkeersstroom.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbesteden van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Barro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van maximaal 27 woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied heeft thans de bestemming 'Agrarisch'. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor bedrijven met agrarische bedrijfsvoering, recreatief medegebruik, sloten, beken en waterlopen, etc. Burgerbewoning is niet toegestaan. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van maximaal 27 woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een

kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Uit jurisprudentie blijkt dat de actuele behoefte aan woningen kan worden onderbouwd met gebruikmaking van regionale woningbouwafspraken (o.m. 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2908, r.o. 10.2). De behoefte aan woningen wordt in Noord-Brabant bepaald aan de hand van de provinciale “Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant”. De uitkomsten van de prognose zijn onderwerp van afspraken tussen provincie en gemeenten in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen. In december 2017 zijn de meest recente woningbouwafspraken gemaakt in de regio “Breda e.o.”, alwaar de gemeente Baarle-Nassau deel van uit maakt. In hoofdstuk 1 van de afspraken zijn de ‘Uitgangspunten wonen & woningbouw’ vastgelegd. In onderdeel D van deze uitgangspunten worden de afspraken ten aanzien van nieuwbouw van woningen opgesomd:

D. Nieuwbouw: Reële woningbehoefte en bespreken plannen/ambities

9. *De actuele provinciale behoefteprognose vormt de richtinggevende (getalsmatige) basis voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering en -planning.*
10. *Gemeentelijke woningbouwprogramma's gaan uit van een reële woningbehoefte en zetten in op flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderingen en nieuwe kansen. Lokaal onderzoek en afspraken tussen gemeente, marktpartijen en/of corporaties vormen de inhoudelijke basis voor te realiseren programma's.*
11. *Slechts in te motiveren uitzonderingssituaties, b.v. in kleine kernen, zal gekeken worden naar de mogelijkheden van (beperkte) uitbreidingslocaties.*

[...]

1. *Alle bestaande (harde) plannen en initiatieven worden in kleiner verband met elkaar besproken. Dit om zicht te krijgen op de ambities en een gevoel te ontwikkelen over de kwaliteit van de op die locaties bedachte toevoegingen.*
2. *Nieuwe uitbreidingsinitiatieven waarvoor de “Laddertoets” doorlopen moet worden (> 12 woningen) worden in kleiner verband met elkaar besproken. De gemeenten in kleiner verband geven aan de betreffende gemeente een (informeel) advies met name gericht op de kwaliteit van de toevoeging op de uitbreidingslocatie en of hiermee de uitbreiding naar het idee overige gemeenten in kleiner verband in voldoende mate ruimtelijk te onderbouwen is. Dit advies wordt ter informatie aan de subregio verzonden.*

Afspraak 9:

Hieruit volgt dat de woningbouwaantallen geen harde toetsingsgrond zijn, zij zijn enkel de richtinggevende basis voor de gemeentelijke programmering. De provincie draagt uit zich te willen concentreren op uitbreidingslocaties en niet meer te willen sturen op aantallen. Dat sluit aan bij de regionale woningbouwafspraken. Desondanks heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie gegeven op woningbouwaantallen. Om die reden gaan wij in deze toelichting nader in op de getallen. Het overzicht

woningbouwplannen gemeente Baarle-Nassau ziet op een plancapaciteit per 1 januari 2018 (t/m 2027) van 154 woningen, inclusief het volledige plan Maaijkant 2e fase:

Woningbouwplannen Baarle-Nassau per 01/01/2018						
		plan status	inbreiding of uitbreiding	totale plancapaciteit	woningbouw capaciteit 2017 t/m 2021	woningbouw capaciteit 2021 t/m 2027
Baarle-Nassau						
	Kapelakkers (Nederlandse woningen)	ONH	I	2	2	0
	Janshove	ONH	I	25	25	0
	Limfa fase 1 (vml. Bar-le-Duc)	ONH	I	26	16	10
	Nassauveste (CPO Parallelweg)	ONH	I	34	34	0
	Nassaulaan (regulier programma)	ONH	U	7	3	4
	Baari's Roem (Stationsstraat)	ONH	I	4	4	0
	Molenbaan/Pastoor de Katerstraat	ONH	I	4	4	0
	Molenbaan (herontw. RvR)	ONH	U	1	1	0
	Industrieweg ong.	ONH	I	1	1	0
	Kapelstraat/Smederijstraat (bedrijfswc)	ONH	I	3	2	1
	Landgoed Hooghuys	ONH	U	5	1	2
	Nieuwstraat 20 (locatie ABN)	ONH	I	1	1	0
	Sint Annaplein 5-9 (locatie Chinees)	PLV	I	3	3	0
	Nonnenkuil ong.	POC	I	1	1	0
nieuw 2018	Stationsstraat 21	PLV	I	3	3	0
nieuw 2018	Hoogbraak 46	POC	I	2	1	1
Ulicoten						
	Maaijkant 2e fase	PLV	U	27	17	10
	Dorpsstraat/Chaamseweg-Hazenber	ONH	I	3	3	0
	Bosstraat ong.	ONH	I	1	1	0
	Dorpsstraat 38	OTW	I	1	1	0
Totaal gemeente				154	124	28
Ruimte voor Ruimte						
	Nassaulaan RvR	ONH	U	14	4	10
	Molenbaan RvR	ONH	U	2	1	1
	Dorpsstraat 4/7 Ulicoten	ONH	U	8	4	4
	Dorpstraat 38 RvR Ulicoten	OTW	U	6	2	4
	Grens RvR (ipv. Klooster De Grens)	POC	U	2	0	3
N.B. Woningbouw die vallen binnen de Ruimte-voor-ruimte-regeling vallen buiten de regionale woningbouwafspraken.						
N.B.2 Sint Janshove, Sint Annaplein, Baari's Roem en Hoogbraak betreft alleen de toevoeging van nieuwe zelfstandige woningbouw						

Met deze programmering valt de gemeente binnen de bandbreedte die de provincie Noord-Brabant geeft op basis van de prognoses (maximaal 155 woningen). Daarmee wordt voldaan aan de regionale woningbouwafspraken waarin is vastgelegd dat de provinciale prognoses richtinggevend zijn.

Afspraak 10:

Ten aanzien van op de overige punten uit de regionale woningbouwafspraken merkt de gemeente op dat sprake is van een flexibel plan, waarbij woningbouwtypes en kavelbreedtes niet vast liggen. Er wordt vraaggestuurd ontwikkeld met woningen voor starters, doorstromers en senioren. Er hebben zich inmiddels zo'n 20 serieuze geïnteresseerden bij de gemeente gemeld (stand van zaken 16-2-2018). Daaruit spreekt voor ons dat er zeker sprake is van een actuele reële woningbehoefte, op basis waarvan het plangebied binnen de planperiode van 10 jaar ingevuld zal worden.

Afspraak 11:

Onder stap e. van de ladder wordt op deze vraag nader ingegaan. Maaijkant 2e fase is op de korte termijn de enige woningbouwlocatie van enige omvang voor reguliere woningen in Ulicoten. Maaijkant 2e fase is op dit moment de enige reguliere uitbreidingslocatie binnen de gemeente Baarle-Nassau.

Afspraak 1 en 2:

Het kleiner verband, zoals genoemd onder 1 en 2 in de regionale woningbouwafspraken, wordt gevormd door de gemeenten Baarle-Nassau en Alphen-Chaam. Op 15 januari 2018 is in een bestuurlijk overleg gesproken over de uitbreidingslocaties van beide gemeenten. In dat overleg is geoordeeld dat de kern Ulicoten geen inbreidingslocaties van betekenis heeft en dat de woonwijk Maaijkant 2e fase vanuit regionaal perspectief akkoord is. In het bestuurlijk overleg van de subregio Breda e.o. van 8 maart 2018 is kennis genomen van de resultaten van het overleg. Daarmee wordt zowel invulling gegeven aan punt 11 onder D. als aan het daarna genoemde punt 1 en 2 van de regionale woningbouwafspraken.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het voorgaande bestemmingsplan maakt binnen het plangebied geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing mogelijk, maar enkel agrarische bedrijfsvoering. Gelet daarop is het onderhavige plangebied gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied' van Ulicoten.

e. Is het mogelijk de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Realisatie van de 27 woningen door inbreiding binnen de gemeentegrenzen van Baarle-Nassau, maar buiten Ulicoten, ligt niet voor de hand. Middels onderhavig initiatief wordt immers in de kwalitatieve behoefte naar woningen in een landelijk gebied voorzien. De rol om te voorzien in deze behoefte is blijkens het 'Ruimtelijk Economisch Kader' van Baarle-Nassau specifiek gelegd bij de kern Ulicoten (zie tevens hoofdstuk 3.4). Daarnaast worden onderhavige woningen deels ontwikkeld om te voorzien in de lokale woonbehoefte. Inwoners van Ulicoten hebben een sterke binding met de kern waardoor de lokale behoefte enkel kan worden ingevuld in Ulicoten.

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Ulicoten is concreet gezocht naar inbreidingslocaties. Het bestaand stedelijk gebied van het dorp Ulicoten is vrij intensief bebouwd. Recent zijn 12 goedkope koop- en huurwoningen op het Hof van Bernardus opgeleverd. Ook liggen er nu 3 kleine bouwkavels te koop op de hoek Dorpstraat / Chaamseweg-Hazenbergh. Er is één weilandje in bestaand stedelijk gebied (tussen de Bernardusstraat en de Wilhelminastraat) dat plaats biedt aan meerdere woningen, maar de eigenaar wil dit niet verkopen. Verder zijn er geen inbreidingslocaties

beschikbaar. Gelet op het ontbreken van inbreidingslocaties, kan het aantal woningen in Ulicoten worden uitgebreid buiten bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een actuele behoefte aan woningen in Ulicoten (lokale behoefte), welke behoefte niet kan worden ingevuld binnen het bestaand stedelijk gebied van Ulicoten.

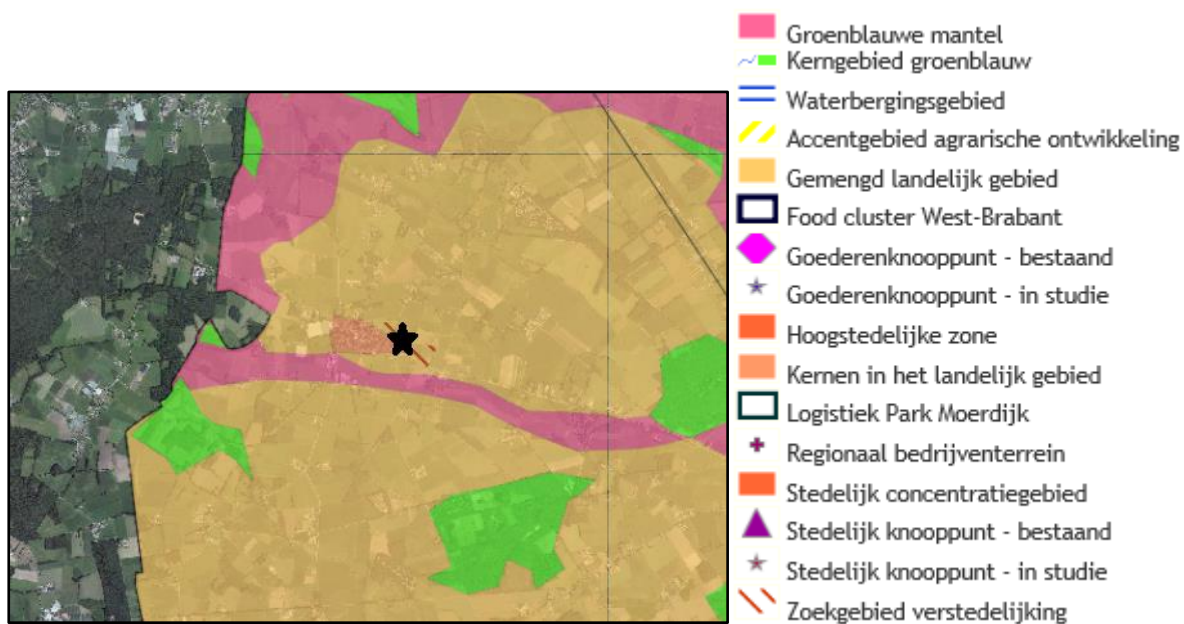
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

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

Deze 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. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijk Ordening met plangebied aangeduid met zwarte ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Beoordeling

Op de structuurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied' met als perspectief 'Gemengd landelijk gebied'. Ook is het gebied aangewezen als 'Zoekgebied verstedelijking'.

In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in groene omgeving. Wel moet ruimte beschikbaar blijven om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Woningbouw is mogelijk binnen het gemengd landelijk gebied.

De planlocatie is gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied', maar zal door onderhavig initiatief worden betrokken bij het aangrenzend perspectief 'Kernen in het landelijk gebied'. Dit is passend volgens de structuurvisie gezien het feit dat het plangebied tevens is aangewezen als 'Zoekgebied verstedelijking'. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Ter plaatse van het plangebied is het nodig om de kern uit te breiden om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Zoals uiteengezet in paragraaf 3.2.3 is binnen bestaand stedelijk gebied hier geen geschikte locatie voor.

De planlocatie zal de grens gaan vormen tussen de stedelijke structuur en het landelijk gebied. Om deze overgang vloeiend te laten verlopen zullen de randen van het plangebied worden afgerond ten opzichte van de open omgeving door middel van sloten en een rabat met begroeiing. Op deze manier wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestaande functies worden niet belemmerd.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie en doet niets af aan de waarden die de structuurvisie beoogd te beschermen.

3.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte".

Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen).

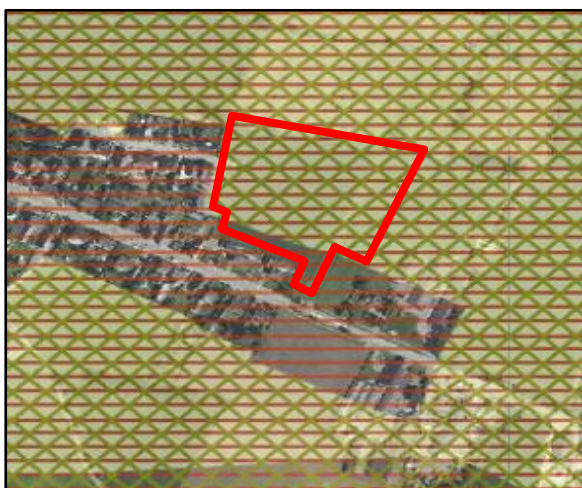
Beoordeling

Voorliggend plangebied is op de integrale plankaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant voor een gedeelte gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied' en voor een gedeelte binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor zover het plangebied is gelegen binnen de structuur gemengd landelijk gebied, is dit gebied ook aangeduid als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'.



- Aanduiding - Integratie stad-land
- Aanduiding - Regionaal bedrijventerrein
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied

Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is aangeduid met een rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.



- Aanduiding - Beperkingen veehouderij
- Aanduiding - Doorgroeigebied glastuinbouw
- Aanduiding - Maatwerk glastuinbouw
- Aanduiding - Sanerings- en verplaatsingslocatie
- Aanduiding - Stalderingsgebied
- Aanduiding - Teeltgebied Zundert
- Aanduiding - Teeltondersteunende kassen
- Aanduiding - Vestigingsgebied glastuinbouw
- Aanduiding - Zoekgebied windturbines
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - BIV
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - GTB
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - RBV
- Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - VIV
- Structuur - Gemengd landelijk gebied

Uitsnede kaartbeeld 'Agrarische ontwikkeling' van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is aangeduid met een rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3 Vr. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 4: Bestaand stedelijk gebied – Artikel 4.2: Stedelijke ontwikkeling & Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling aangezien er nieuw ruimtebeslag plaatsvindt ten behoeve van een samenhangende structuur van stedelijke functies. De stedelijke ontwikkeling is niet uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. In beginsel is dit niet toegestaan. In casu ligt het plangebied tevens binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Onder voorwaarden wordt hiermee nieuwbouw van burgerwoningen toch mogelijk. Hier wordt navolgend aan getoetst.

Paragraaf 3.2.3 bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Conclusie

Aan artikel 4.2 Vr wordt niet voldaan. Dit vormt geen belemmering, mits wordt voldaan aan artikel 8 Vr. Aan artikel 4.3 Vr wordt voldaan.

Artikel 7: Gemengd landelijk gebied – Artikel 7.7: Wonen

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een 'gemengd landelijk gebied' wijst op basis van artikel 7.1 op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat nieuwbouw van (burger)woningen ter plaatse niet is toegestaan.

Beoordeling

Onderhavig plan maakt de nieuwbouw van burgerwoningen mogelijk. In beginsel is dit niet toegestaan binnen het gemengd landelijk gebied. In casu ligt het plangebied tevens binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Onder voorwaarden wordt hiermee nieuwbouw van burgerwoningen toch mogelijk. Hier wordt navolgend aan getoetst.

Conclusie

Onderhavig initiatief is mogelijk indien voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 8 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

Hoofdstuk 4: Aanduidingen

Artikel 8: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' kan een bestemmingsplan voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende structuur van stedelijke functies'.

Beoordeling

In onderhavig plan is sprake van nieuw ruimtebeslag, daar agrarische gronden worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. De nieuwbouw zal worden geclusterd om te functioneren als woonwijk. Derhalve is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De beoogde woonwijk zal direct grenzen aan reeds bestaand stedelijk gebied.

De beoogde nieuwbouwwijk zal functioneel niet worden afgescheiden van reeds bestaande aangrenzende woonwijken, maar daar onderdeel van gaan vormen. Qua bouwtypologie wordt aansluiting gezocht bij de reeds bestaande woonwijk aan Den Dries. Qua bouwhoogte wordt enerzijds aangesloten bij de bestaande woonwijk aan Den Dries en anderzijds aan Ruimte-voor-ruimte kavels aan de Dorpsstraat. Verdergaande stedenbouwkundige inpassing is besproken in paragraaf 2.4.

Ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen is waar het plangebied grenst aan de open omgeving voorzien in een groene geleiding. Ten behoeve hiervan is in het bestemmingsplan voorzien in de aanleg van een rabat met begroeiing aan de oostzijde van het plangebied. Tevens wordt de greppel aan de

noordzijde van het plangebied in stand gehouden door deze als 'groen' te bestemmen.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden van artikel 8 en is dus in zoverre in lijn met de Verordening Ruimte van de provincie.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In de algemene regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

1. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

Ad 1. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. 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;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ad 2. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan 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, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Beoordeling

Voorwaarden ad 1:

- a. Er wordt geen gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. In artikel 8.1 lid 1 van de Verordening Ruimte is echter uitdrukkelijk bepaald dat stedelijke ontwikkeling mogelijk is op de onderhavige locatie;
- b. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Ulicoten is concreet gezocht naar inbreidingslocaties. Binnen het bestaand stedelijk gebied is echter feitelijk geen ruimte aanwezig om de voorziene ontwikkeling te realiseren. Ook komt geen ruimte in Ulicoten aanmerking voor herstructurering, nu binnen het bestaand stedelijk gebied daarvoor geen incurante locatie is gevonden. Een inbreidingslocatie binnen de gemeentegrenzen van Baarle-Nassau, maar buiten Ulicoten ligt niet voor de hand. Middels onderhavig initiatief wordt immers in de kwalitatieve behoefte naar woningen in een landelijk gebied voorzien. De rol om te voorzien in deze behoefte is blijkens het 'Ruimtelijk Economisch Kader' van Baarle-Nassau specifiek gelegd bij de kern Ulicoten (zie tevens hoofdstuk 3.4). Daarnaast worden onderhavige woningen deels ontwikkeld om te voorzien in de lokale woonbehoefte. Inwoners van Ulicoten hebben een sterke binding met de kern waardoor de lokale behoefte enkel kan worden ingevuld in Ulicoten;
- c. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in paragraaf 3.2.3 getoetst;
- d. Onderhavig bestemmingsplan bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Voorwaarden ad 2:

- a. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt beargumenteerd waarom er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten;
- b. Onderhavig initiatief behelst de ontwikkeling van maximaal 27 grondgebonden woningen en voegt dus een woonfunctie toe. In de directe omgeving van het plangebied is nagenoeg uitsluitend een woonfunctie aanwezig. De beoogde functie past om die reden in de omgeving. Qua bouwmassa en situering wordt aansluiting gezocht bij bestaande woningen die direct grenzen aan het plangebied. Om die reden past de omvang van de beoogde bebouwing in de omgeving. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is beperkt en tast de ruimtelijke structuur en uitstraling van de kern Ulicoten niet ingrijpend aan. Het is niet waarschijnlijk dat toevoeging van extra woonfunctie aan een gebied met uitsluitend woonfunctie nadelige effecten met zich mee brengt;

- c. De beoogde woonwijk zal direct grenzen aan reeds bestaande wijken. Ontsluiting van de beoogde woonwijk zal plaatsvinden via de reeds bestaande ontsluitingswegen in naburige wijken. Hiertoe wordt de nieuw aan te leggen infrastructuur direct aangesloten op de reeds aanwezige ontsluitingswegen. Ten aanzien van parkeren is in hoofdstuk 2 de parkeerbalans beschreven. Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit in het plangebied. De effecten van het planvoornemen ten aanzien van het milieu worden besproken in hoofdstuk 4.

Tevens is toepassing gegeven aan landschappelijke inpassing. Het plangebied zal 'groen' worden ingericht en de randen die niet grenzen aan stedelijk gebied worden gevormd door middel van sloten en een rabat met begroeiing. Hiermee wordt de kern afgerond ten opzichte van de open ruimte om zo een ruimtelijk geheel te vormen.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

Art. 3.2 Vr schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van het de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

Beoordeling

De gemeente Baarle-Nassau is aangesloten bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant. Afspraken over kwaliteitsverbetering zijn gemaakt in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. De regio heeft in het afsprakenkader drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Onderhavig plan valt binnen categorie 3, welke kan worden aangemerkt als zwaarste categorie. Voor de berekening van de kwaliteitsverbetering wordt de rekenmethodiek uit de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering' van de provincie Noord-Brabant gevolgd. Hieruit volgt dat voor stedelijke ontwikkelingen, waaronder de realisatie van een

woningbouwlocatie, de bijdrage kwaliteitsverbetering zo groot is als 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Op basis van het stedenbouwkundig plan is 10.261 m² uitgeefbare grond. De gemeenteraad heeft de volgende grondprijzen vastgesteld (prijsspeil 2018):

- a. Voor rijwoningen € 160/m² exclusief BTW;
- b. Voor hoekwoningen € 176/m² exclusief BTW;
- c. Voor tweekappers € 208/m² excl. BTW;
- d. Voor vrijstaande woningen € 224/m² excl. BTW.

Op basis van een gemixt programma, zoals ook opgenomen is in de stedenbouwkundige opzet komt de gemeente tot een opbrengst van ongeveer € 2.050.000,-. 1% van die waarde is op basis daarvan € 20.500. Deze waarde zal de gemeente investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente kan dit niet op de locatie zelf en zal dit elders binnen de gemeente investeren.

Conclusie

Kwaliteitsverbetering van het landschap is gewaarborgd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus en Ruimtelijk Economisch Kaderplan

Toetsingskader

In het in 2002 opgestelde Ruimtelijk Economisch Kaderplan (R.E.K.) zijn de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog tot één visie gekomen om de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele gebied te kunnen sturen met behoud van de unieke staatkundige situatie. Het plan, dat beschouwd kan worden als een StructuurvisiePlus, maar niet door beide gemeenteraden als zodanig formeel is vastgesteld, beschrijft de gewenste ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies voor de periode tot 2015. Met betrekking tot wonen is er in Ulicoten een kleine uitbreiding voor de woonbehoefte mogelijk voor het opvangen van de eigen behoefte. De beekvalleien die langs de kern lopen vormen daarvoor de grens tot waar bebouwing kan uitbreiden. De kern dient te worden afgewerkt ten opzichte van de open ruimte om een ruimtelijk geheel te vormen.

Beoordeling

In het plan worden verschillende speerpunten van beleid gegeven ten aanzien van diverse aspecten. Voor wat betreft het aspect wonen wordt ingezet op het voorzien van voldoende en geschikte woonmogelijkheden voor de eigen behoefte. Hiermee is aangevangen met de realisatie van de nieuwbouwwijk Maaijkant ten westen van het plangebied. Onderhavig bestemmingsplan is daar een voortzetting van. Voor de kern Ulicoten is een specifieke rol weggelegd om te voorzien in de behoefte van gezinnen die zoeken naar een woonomgeving met landelijke kwaliteiten (als tegenhanger van een stedelijke woonomgeving). Daarbij moet in het geval van grotere verkavelingen of bouwprojecten worden gestreefd naar verweving van verschillende woningtypes om op wijk- of straatniveau een gezonde sociale mix te bekomen. In onderhavig initiatief is hier rekening mee gehouden. Woningtypen in onderhavig plan zijn zowel vrijstaand, twee-aaneen als aaneengebouwd.

Het dorpse karakter van Ulicoten en het groene, landelijke karakter van de omgeving zijn belangrijke ruimtelijke kwaliteiten die gevrijwaard en waar mogelijk versterkt moeten worden. Ook hier moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee worden gehouden. In onderhavig initiatief is dit gedaan door gebruik van breed opgezette straten en de situering en massaopbouw van de woningen. Hiermee wordt doorkijk naar de landelijke omgeving ten noorden van het plangebied gewaarborgd. De grenzen van het plangebied worden gevormd door middel van sloten en een rabat met begroeiing. Hiermee wordt de kern afgerond ten opzichte van de open ruimte om zo een ruimtelijk geheel te vormen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen passend is in de ruimtelijke visie van de gemeente Baarle-Nassau.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door MILON is in oktober 2017 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Wel zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties kobalt, zink, nikkel en naftaleen aangetroffen. Er is geen directe verklaring voor de verhoging van het naftaleengehalte. Het hier aangetroffen gehalte is zeer gering en geeft geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Kobalt, zink en nikkel zijn zware metalen die als spooelement van nature in het grondwater voorkomen. Voor de verhoogde concentraties is geen eenduidige verklaring voorhanden. Omdat zware metalen in de grond niet verhoogd zijn gemeten en geen locatiespecifieke bron kan worden aangewezen, wordt het waarschijnlijk geacht dat het hier verhoogde achtergrondconcentraties betreft.

Samengevat komt uit het onderzoek komt naar voren dat de bodem geschikt is voor de gewenste bestemmingswijziging ten behoeve van de realisatie van de woningen.

Conclusie

De bodemkwaliteit is geschikt voor onderhavig initiatief.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

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 waterschap Brabantse Delta 2015 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 waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater

braakliggend terrein. Een deel van het perceel zal worden verhard en bebouwd ten behoeve van het initiatief. Het overige deel zal gebruikt worden als tuin en groen. Aangegeven zal moeten worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Naast de wateropgave voortvloeiend uit het onderhavige plan, zal binnen het plangebied ook de wateropgaven van Maaijkant fase 1 en een nabijgelegen Ruimte voor Ruimte (RvR) project moeten worden meegenomen. In dat kader is door Econsultancy in februari 2018 een watertoets uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 2 gevoegd bij deze toelichting.

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater is als uitgangspunt gehanteerd dat het totale afstromende verhard oppervlak circa 13.245 m² bedraagt.

Type verharding	Verhard oppervlak (m ²)		
	'Maaijkant' fase 1	'Maaijkant' fase 2	RvR project
Dak	± 2.210	± 2.490	± 705
erfverhardingen	± 1.060	± 1.585	± 800
Wegen en parkeren	± 1.400	± 2.995	±
Totaal	± 4.670	± 7.070	± 1.505

Overzicht toename verhard oppervlak.

Op basis van het af te koppelen verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 795 m³ (13.245 m² x 0,06 m).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) van alle 3 de plannen niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar binnen het plangebied worden verwerkt.

In de weg Den Dries is reeds een gescheiden rioelstelsel gelegen. Dit betekent dat hemelwater binnen de plangrenzen van 'Maaijkant' fase 1 gescheiden wordt ingezameld. Het vuilwater van 'Maaijkant' fase 1 wordt via een gemaal aan de westzijde van het plan afgevoerd op het gemengde rioelstelsel in de Dorpsstraat. Het vuilwater vanuit het plangebied kan via het gemaal van 'Maaijkant' fase 1 getransporteerd worden richting het rioel in de Dorpsstraat of direct op de het rioel in de Dorpsstraat worden aangesloten via de nieuw aan te leggen ontsluiting tussen het plangebied en de Dorpsstraat. Als gevolg van de ontwikkeling bedraagt de toename circa 8,1 m³/dag.

Het hemelwater wordt via het HWA stelsel ingezameld en afgevoerd richting B-watergang OWL32943. De watergang zal deels worden gedempt waarna het bestaande gescheiden rioleringsstelsel van 'Maaijkant' fase 1 binnen het nieuwe plangebied wordt doorgetrokken.

Vanuit het gescheiden stelsel wordt hemelwater afgevoerd naar een nieuw aan te leggen watergang ten oosten van het plangebied. De nieuwe watergang wordt aangesloten op B-watergang OWL32943. Om voldoende water te kunnen bergen wordt in de nieuwe watergang een stuw ofwel overlaat geplaatst. De stuw is niet in

hoogte instelbaar, en heeft dus een vaste hoogte. Om de huidige afvoer van water vanuit de watergang te waarborgen wordt in de stuw een doorlaat aangebracht (geknepen leiding). Door middel van een dergelijke afvoer wordt gegarandeerd dat de voorziening leegloopt. De afvoer zal daarbij worden afgestemd op de geldende afvoernorm (2/l/s/ha). In de watergang kan bij een maximale peilstijging circa 845 m³ water geborgen worden.

Hemelwater afkomstig van de RvR-kavels wordt op conventionele wijze ingezameld en verbuisd getransporteerd richting het plangebied naar de overzijde van de Dorpsstraat.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. De daadwerkelijke aanleg en instandhouding van de waterbergende voorzieningen is verzekerd aangezien de gemeente eigenaar is van de gronden in het plangebied.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beoordeling

De planlocatie is gedeeltelijk gelegen binnen een op de provinciale CHW-kaart 2010 aangeduid gebied van historische stedenbouw, betreffende de 'Oude dorpskern Ulicoten'. De toekenning op deze kaart kent met name een signaleringsfunctie, doordat deze elementen geen onderdeel meer uitmaken van het meest recente provinciale cultuurhistorische beleid. De cultuurhistorische waarden van de 'Oude dorpskern Ulicoten' worden met name toegekend aan de lintbebouwde straat 'Dorpsstraat' met bebouwingsbeeld uit overwegend 1900-1930. Onderhavig initiatief doet geen afbreuk aan de ter plaatse toegekende cultuurhistorische waarden. Immers valt de planlocatie grotendeels buiten de zone historische 'stedenbouw' en sluit de nieuwbouw juist aan bij reeds bestaande omliggende bebouwing.



Uitsnede CHW-kaart provincie Noord-Brabant, plangebied blauw omkaderd.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

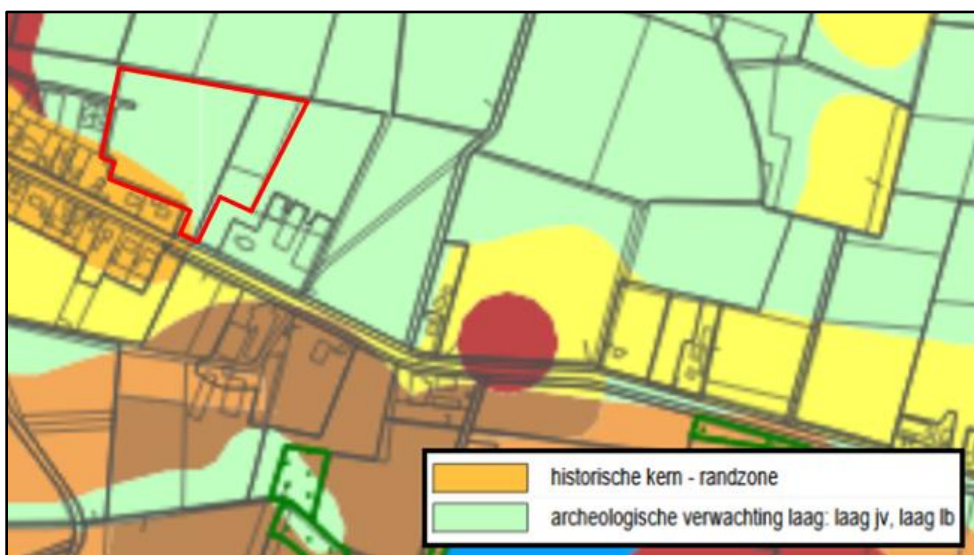
4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Blijkens de 'Archeologische beleidskaart' van de gemeente Baarle-Nassau is het plangebied gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'historische kern – randzone' en 'archeologische verwachtingen laag: laag jv, laag lb'. Voor zover het plangebied is gelegen binnen de 'historische kern – randzone', is nader archeologisch onderzoek benodigd indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken die een diepte hebben van meer dan 40 cm beneden maaiveld en een omvang die groter is dan 100 m². Voor zover het plangebied is gelegen binnen 'archeologische verwachtingen laag: laag jv, laag lb', is nader archeologisch onderzoek benodigd indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken die een diepte hebben van meer dan 40 cm beneden maaiveld en een omvang die groter is dan 500 m². Onderhavig plan overschrijdt deze grenswaarden.



Uitsnede archeologische beleidskaart bestemmingsplan "Dorpen" met rood omkaderd het plangebied.

Door IDDS is in juli 2017 een inventariserend veldonderzoek archeologie uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat er leemlagen in de bodem zijn aangetroffen. Hierdoor was het plangebied wellicht een aantrekkelijke locatie voor landbouwers. IDDS adviseert om deze reden een vervolgonderzoek uit te laten voeren. In de vorm van een selectiebesluit is het onderzoek door de regio-archeoloog getoetst. Het selectiebesluit is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Uit het selectiebesluit volgt dat het aannemelijker is dat landbouwers hun boerderijen niet binnen het plangebied hebben gebouwd maar eerder als landbouw of weidegrond hebben gebruikt. De bodem is later bewerkt en de natuurlijke bodemvorming is omgeploegd. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van intacte vuursteenvindplaatsen zeer klein is geworden. Daarom wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied uit te laten voeren.

Conclusie

Gelet op het selectiebesluit vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het planvoornemen. Mocht men tijdens bouw- of andere werkzaamheden toch op archeologische resten stuiten, dan dient dit gemeld te worden.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Habitatrichtlijngebied 'Regte Heide & Riels Laag' op een afstand van circa 11 kilometer. Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied, kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. Depositie van stikstof in een Natura 2000-gebied is een dergelijk negatief gevolg. Door De Roever Omgevingsadvies is in november 2017 een AERIUS-berekening uitgevoerd. Rapportage daarvan is bijgevoegd als bijlage 5. In dit onderzoek is de stikstofdepositie voor het plangebied op het Natura 2000-gebied berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de depositie door het voorgenomen plan niet meer dan 0,05 mol/ha/jaar bedraagt. Onderhavige ontwikkeling heeft aldus geen significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Bij de beoordeling zijn de maximale planologische mogelijkheden betrokken (worst-case situatie).

Natura 2000-gebieden kunnen echter ook schade ondervinden wegens diverse andere aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In de onderhavige situatie is er sprake van een toevoeging van 27 woningen. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van overige relevante emissies of effecten. Gelet op de afstand en de beperkte omvang van de toevoeging, heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van gebiedsbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door De Roever Omgevingsadvies is in oktober 2017 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage daarvan is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat in het plangebied geen strikt beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming zijn aangetroffen. Nader onderzoek of een ontheffing van de soortenbescherming is niet noodzakelijk gebleken. In het plangebied bevinden zich wel mogelijke nestplaatsen voor broedvogels. Aangeraden wordt om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen.

Conclusie

Op basis van een uitgevoerde quickscan flora en fauna blijkt dat ter plaatse van het plangebied géén ontheffing behoeft te worden aangevraagd, zodat dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan wegen met een snelheidsregime van 30 km/u. Conform de Wgh gelden er derhalve geen onderzoekszones.

Conclusie

Geluid afkomstig van wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de woningen in het plangebied.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van

toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'* in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner.

Wijze van meten

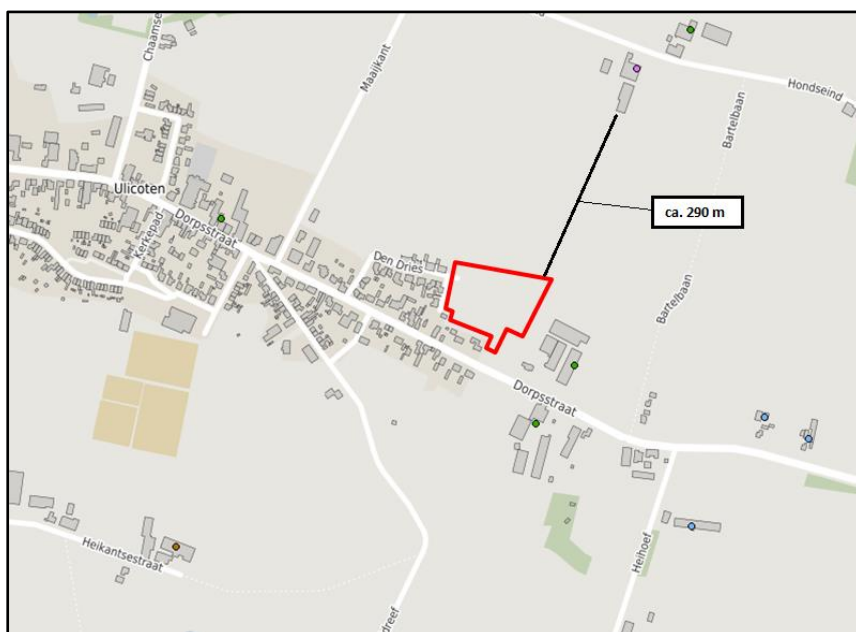
De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemming)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk. Onderhavig initiatief betreft de nieuwbouw van maximaal 27 woningen, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Zuidoostelijk van het plangebied op circa 60 respectievelijk 105 meter bevinden zich de opstallen van twee (voormalig) agrarische bedrijven aan de Dorpsstraat 4 en 7. Het agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat 7 wordt beëindigd. De eigenaar vormt de bedrijfslocatie om naar een niet-agrarisch bedrijf in statische opslag (categorie 2). Gezien de afstand tot aan het plangebied vormt deze bedrijfsactiviteit geen

belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft een veehouderij aan de Hondseind 2 te Ulicoten. Aldaar worden koeien gehouden. De afstand van de veehouderij tot aan de planlocatie bedraagt circa 290 meter. In de VNG-brochure zijn meerdere tabellen, zogenoemde Staten (Lijsten) van Bedrijfsactiviteiten opgenomen met bijbehorende richtafstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Grootste richtwaarde met betrekking tot (intensieve) veehouderij bedraagt 200 meter (aspect geur). Overige richtwaarden betreft 50 meter voor geluid en 30 meter voor stof. Omdat omliggende veehouderijen op een ruimere afstand liggen dan de respectievelijke richtwaarden, is in beginsel sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. Van overige bedrijvigheid in de nabije omgeving is geen sprake. Daarmee is aangetoond dat met onderhavig plan geen onevenredige aantasting plaatsvindt van omwonende en omliggende bedrijven. Omgekeerd is hiermee ook aangetoond dat er in onderhavig plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Situering van planlocatie (omkaderd in rood) ten opzichte van bestaande veehouderijen. Bron: kaartbank.brabant.nl, 2017

Conclusie

Omliggende inrichtingen vormen geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Evenmin belemmert onderhavig initiatief omliggende bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

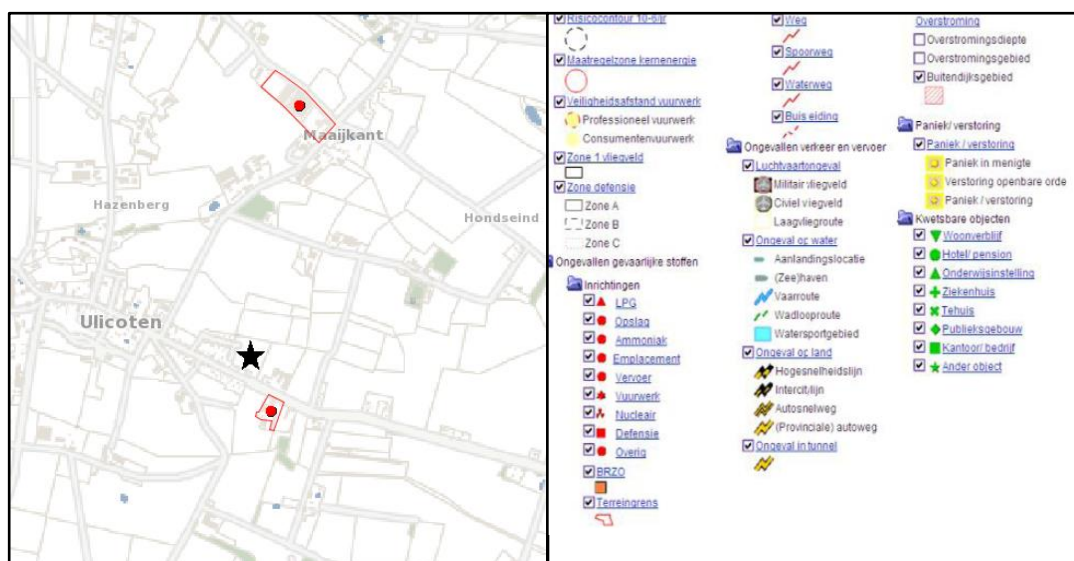
Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot

doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een propaantank aan de Dorpsstraat 7 te Ulicoten op een afstand van circa 105 meter. Aan de Maaijkant 11 te Ulicoten is tevens sprake van een inrichting met een propaantank. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 1 kilometer. Er is geen sprake van een PR 10⁻⁶ risicocontour. Bij het ontbreken van een dergelijke contour wordt een veiligheidsafstand van 25 meter voorgeschreven op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot deze propaantanken zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Uitsnede van de risicokaart, waarop het plangebied globaal is aangeduid met een zwarte ster.

Blijkens de risicokaart is er geen sprake van andere risicobronnen in de directe omgeving. Het plangebied is gelegen buiten de invloedssfeer van inrichtingen met mogelijke externe veiligheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart volgt dat het plangebied is gelegen op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage I, II en III van de Regeling). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat

er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

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

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

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

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

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit

als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

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

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 27 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn ruimtelijk relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.²

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatst genoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van de projectlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. 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 de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van maximaal 27 woningen. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van maximaal 27 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig project geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Baarle-Nassau.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 'Groen'

Om de stedenbouwkundige kwaliteit van het woongebied juridisch te verzekeren, mede ter voldoening aan hetgeen is opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant, is het structureel groen in het woongebied bestemd als 'Groen'. Dit betreft dan onder meer de grote groenvoorziening in het hart van het woongebied en de begeleiding van de weg die vanuit de Dorpsstraat het plangebied in loopt. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, berm en beplanting en paden toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn in deze bestemming nadrukkelijk uitgesloten.

Artikel 4 'Tuin'

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen toegestaan, evenals water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 'Verkeer – Verblijfsgebied'

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie toegestaan. Daarnaast zijn, naast groenvoorzieningen, in deze bestemming parkeervoorzieningen toegestaan. De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is op een aantal plaatsen toegekend aan het gehele beoogde straatprofiel, zodat er flexibiliteit bestaat in het vormgeven van de uiteindelijke parkeeroplossing.

Artikel 6 'Wonen'

Binnen de woonbestemming is naast wonen (in maximaal 27 wooneenheden) een beroep aan huis rechtstreeks toegestaan. De maximale omvang van deze activiteiten

bedraagt 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen met een maximum van 45 m². Naast een beroep aan huis is het binnen de bestemming 'Wonen' ook mogelijk om een bedrijf aan huis op te richten. In verband met de invloedsmogelijkheden op de omgeving van bedrijven aan huis zijn deze bedrijven uitsluitend toegestaan middels een afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Als voorwaarde van de afwijkingsmogelijkheid geldt dat het bedrijf aan huis geen onevenredige parkeerdruk mag geven op de omgeving. Hiernaast mag het bedrijf aan huis niet groter zijn dan 40 m². De volledige specificatie van alle voorwaarden is opgenomen in de planregels in artikel 6.5.1.

Er is gekozen voor het op de verbeelding aangeven van een bouwvlak (voor het hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken). Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan, evenals (ondergeschikte) bouw mogelijkheden voor patiowoningen. De voortuinen krijgen de bestemming 'Tuin', hier mag slechts beperkt worden gebouwd. In het meest oostelijk gelegen bouwvlak is vermeld in welke typologie de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht, dit betreft de typologie 'vrijstaand'. In de overige bouwvlakken, waar geen aanduiding is opgenomen, mogen vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en patiowoningen worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen in de regels; indien op de verbeelding een andere maatvoering is opgenomen in een bouwvlak dan geldt die aangegeven maatvoering.

Alle aan- uitbouwen en bijgebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot 'bijbehorend bouwwerk' (conform terminologie Besluit omgevingsrecht). De situering van bijbehorende bouwwerken is gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijbehorende bouwwerken mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 3 meter vanaf de voorgevellijn (dit is gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen). Bijbehorende bouwwerken mogen tot in de zijdelingse en achterste perceelsgrens worden opgericht. De gronden gelegen binnen het bouwvlak mogen per bouwperceel voor 100% worden bebouwd met zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken. Daarnaast mogen ook buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak wordt gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel. In de bestemming 'Wonen' is eveneens een specifieke regeling opgenomen voor erkers, overkappingen, erfafscheidingen, dakkapellen en zwembaden.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 7 'Anti-dubbeltelregel'

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 8 'Algemene bouwregels'

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van ondergrondse bouwwerken. Ook is een regeling opgenomen ten aanzien van onderschikte bouwdelen. Tevens is een regeling opgenomen voor van het bestemmingsplan afwijkende afstanden en maatvoeringen van bouwwerken ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan.

Artikel 9 'Algemene afwijkingsregels'

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het bouwen in een afwijkende afstand tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrens. Ook kan met 10% worden afgeweken van in het bestemmingsplan opgenomen maten.

Artikel 10 'Algemene wijzigingsregels'

In dit artikel zijn regels opgenomen over gevallen waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen. Het betreft hierbij wijzigingen van de bestemmingsgrenzen, het oprichten van gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut en de mogelijkheid tot het wijzigen van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 11 'Overige regels'

Op 29 november 2014 is de "Reparatiewet BZK 2014" in werking getreden (Stb. 2014, 458). Art. XXIII onderdeel H van de "Reparatiewet BZK 2014" voegt het nieuwe art. 133 toe aan de Woningwet. Art. 133, lid 1 Woningwet luidt dat (onder meer) art. 8, lid 5 Woningwet slechts van toepassing blijft tot het tijdstip van wijziging van een bestemmingsplan (ex art. 3.1 Wro) voor het gebied, doch uiterlijk tot 1 juli 2018. Art. 8, lid 5 Woningwet biedt thans de wettelijke grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in een gemeentelijke bouwverordening. Eén van deze bedoelde voorschriften betreft het reguleren van het 'parkeren'. De term 'wijziging van het bestemmingsplan' komt niet voor in de Wet ruimtelijke ordening (Wro); deze wet gaat uit van de 'vaststelling' of de 'inwerkingtreding' van een nieuw bestemmingsplan. Logischerwijs kan in de plaats van 'wijziging' niet 'vaststelling' worden gelezen, omdat de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening dan zijn vervallen vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. En het 'gat' tussen vaststelling en inwerkingtreding kan in sommige gevallen, bijvoorbeeld bij schorsing van het bestemmingsplan, lang duren. Om die reden dient de wet zo te worden geïnterpreteerd dat de stedenbouwkundige voorschriften pas komen te vervallen als een nieuw bestemmingsplan in werking is getreden. Gelet op de "Reparatiewet BZK 2014" is in het onderhavige bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen. Bij inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan treedt deze parkeerregeling in de plaats van de regeling als opgenomen in de gemeentelijke Bouwverordening.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 12 'Overgangsrecht'

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 13 'Slotregel'

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Maaijkant 2^e fase".

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Baarle-Nassau is zelf eigenaar van de gronden in het plangebied. Gemaakte kosten ten behoeve van grondexploitatie zullen worden verdisconteerd in uitgifteprijs van de bouw kavels.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft een tweetal opmerkingen op het bestemmingsplan welke zien op de aspecten regionale woningbouwafspraken en kwaliteitsverbetering van het landschap. De vooroverlegreacties en de standpunten van de gemeente zijn samengevat in een Nota van inspraak en vooroverleg. Deze is als bijlage 7 bijgevoegd bij deze toelichting. De toelichting van het bestemmingsplan is op beide aspecten aangevuld.

Vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft een positief wateradvies. De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Inspraak

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure heeft op 29 augustus 2017 een inloopavond plaatsgevonden over het stedenbouwkundig plan Maaijkant 2e fase. Daarbij waren omwonenden uitgenodigd. Hun opmerkingen zijn meegenomen bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Op basis van het stedenbouwkundig plan is het bestemmingsplan opgesteld.

Op 17 januari 2018 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor geïnteresseerde toekomstige bewoners. Daarbij is het voorontwerpbestemmingsplan toegelicht en zijn ook reacties ontvangen. De eigenaren van de percelen Dorpsstraat 8 en 10 zijn uitgenodigd op het gemeentehuis in Baarle-Nassau. Zij hebben als direct belanghebbenden de kans gekregen om een reactie te geven. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 24 januari 2018. Alle inspraakreacties en standpunten van de gemeente zijn samengevat in een Nota van inspraak en vooroverleg. Deze is als bijlage 7 bijgevoegd bij deze toelichting. De inspraakreacties hebben geleid tot het verhogen van de goot- en nokhoogte naar 4,5 respectievelijk 10 meter voor de zone aan de noordzijde van het plangebied en het vastleggen van de hoogte van de rabatstrook.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 4 april t/m 15 mei 2018 voor eenieder ter inzage gelegen. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid geweest om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het plan. De zienswijzen en standpunten van de gemeente zijn samengevat in een Nota van zienswijzen. Deze is als bijlage 8 bijgevoegd bij deze toelichting. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Bijlage 1 Verkennend
bodemonderzoek**

Bijlage 2 Watertoets

**Bijlage 3 Inventariserend
veldonderzoek**

**Bijlage 4 Selectiebesluit
regio archeoloog**

**Bijlage 5 AERIUS-
berekening**

**Bijlage 6 Quicksan flora
en fauna**

**Bijlage 7 Nota van inspraak
en vooroverleg**

**Bijlage 8 Nota van
zienswijzen**

