

Bestemmingsplan
Maijkantsestraat 4, Ulicoten

Gemeente Baarle-Nassau



Opdrachtgever: Tamara van Schilt
Jeroen Boschstraat 50
5121 WZ Rijen

Projectlocatie: Maaijkantsestraat 4
5113 BG Ulicoten

Projectnummer: 18024.004

Datum: 23 oktober 2018

Opgesteld door: Marly van Paassen

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0744.BPmaaijkantsestr4-VA01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime.....	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	7
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Omgevingsvisie	11
3.3.2 Bestemmingsplan	11
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	13
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	13
4.2 Waterhuishouding	13
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	13
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	15
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	15
4.3 Natuur	15
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	15
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	17
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	18
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	18
4.4.2 Archeologie	19
4.5 Bedrijven en milieuzonering	20
4.6 Geur	21
4.7 Geluid.....	22
4.8 Luchtkwaliteit	22
4.9 Landschappelijke inpassing	24
4.10 Bodemkwaliteit.....	24
4.11 Externe veiligheid	24
4.11.1 Regelgeving	24
4.11.2 Toetsing aan beleid	25
4.12 Technische infrastructuur.....	26
4.13 Verkeer en parkeren	26
4.14 Conclusie	27
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	28
5.1 Juridische achtergrond	28
5.2 Toelichting verbeelding	28
5.3 Toelichting regels	28
6. UITVOERBAARHEID.....	29
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2.1 Vooroverleg	29
6.2.2 Zienswijzen en beroep	29
7. BIJLAGEN.....	30



1. Inleiding

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

1.1 Aanleiding en doel

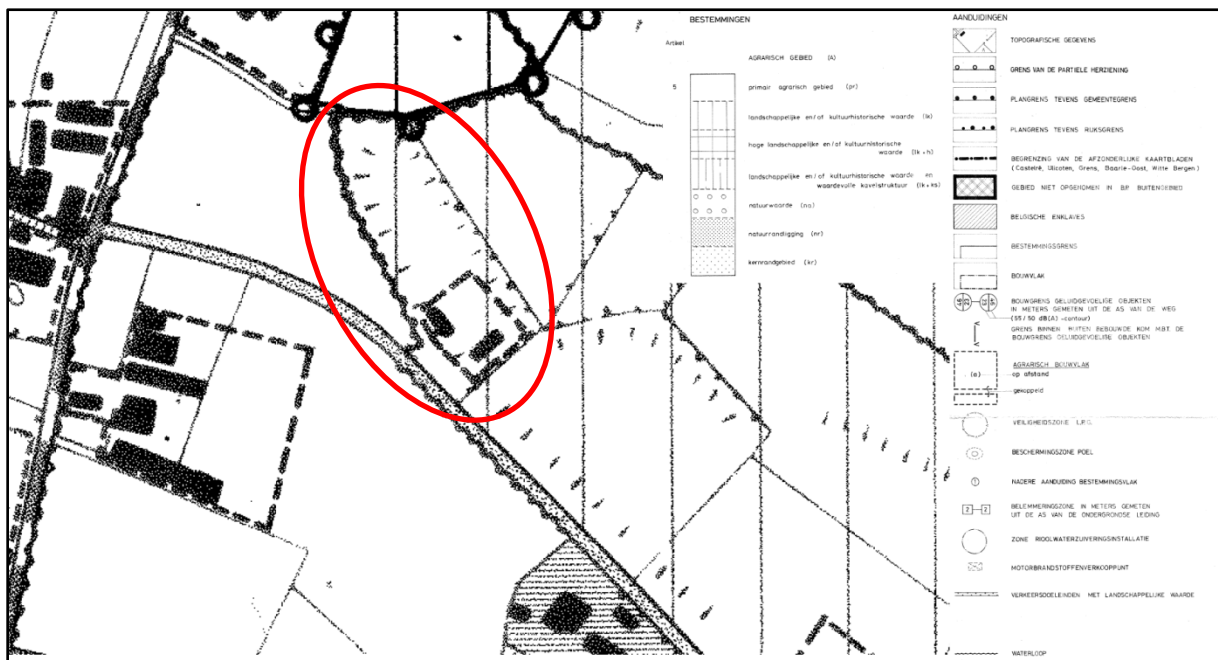
Initiatiefnemers hebben het voornemen om de locatie aan de Maaijkantsestraat 4 te Ulicoten te kopen, onder voorwaarden dat de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming.

Onderhavige locatie betreft een locatie waar al ruim 25 jaar geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd wordt en feitelijk is ingericht ten dienste van de woonbestemming. De gemeente Baarle-Nassau heeft in het kader van bestemmingsplannen LOG Oostflank en LOG Ulicoten gepoogd om de locatie positief te bestemmen met wonen, echter is dit bestemmingsplan uiteindelijk vernietigd door de Raad van State. Om deze reden is de locatie nog steeds agrarisch bestemd en niet in overeenstemming met de feitelijke situatie.

Gezien bewoning door een burger van de nu nog agrarische bedrijfswoning strijdig is met het bestemmingsplan dient de agrarische bestemming gewijzigd te worden in een woonbestemming. Op 24 april 2018 heeft het college van de gemeente Baarle-Nassau een positief principebesluit genomen in het kader van onderhavig initiatief.

1.2 Vigerend planologisch regime

Onderhavige locatie, Maaijkantsestraat 4, is gelegen binnen het plangebied van de beheersverordening "Buitengebied Ulicoten-Noord en Baarle-Nassau-Oost" van de gemeente Baarle-Nassau, welke is vastgesteld in 1990 en de partiele herziening in 1994. Op Afbeelding 1 is het plangebied weergegeven met de bestemmingen en aanduidingen van het genoemde bestemmingsplan. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie een agrarisch bouwvlak toegekend gekregen ter plaatse van het primair agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding beheersverordening "Buitengebied Ulicoten-Noord en Baarle-Nassau-Oost", onderhavige locatie in blauw omcirkeld

Ter plaatse van de betreffende bestemming is enkel een agrarisch bedrijf toegestaan. Aangezien er een beheersverordening is vastgesteld worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt via de

wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Om deze reden is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.3 Procedure

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

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

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

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

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

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

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

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



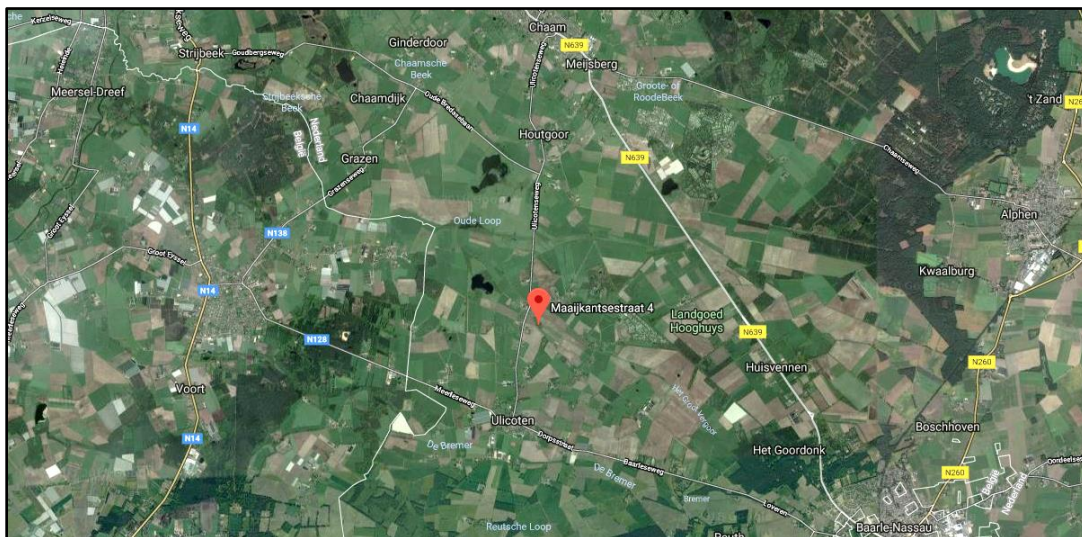
2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Onderhavige locatie is gelegen aan Maaijkantsestraat 4 te Ulicoten. Ulicoten is een dorp in de gemeente Baarle-Nassau. Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied en ligt buiten de bebouwde kom.

Onderhavige locatie is gelegen tussen de kernen van Chaam en Ulicoten en is gelegen ten noordwesten van Baarle-Nassau, zie Afbeelding 2. Daarnaast is onderhavige locatie gelegen op een afstand van circa 3,5 kilometer ten zuidoosten van het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigro.

De locatie aan de Maaijkantsestraat 4 is een voormalige agrarische locatie waarvan de agrarische bedrijfsvoering ruim 25 jaar geleden is beëindigd. Onderhavige locatie heeft een agrarische bestemming van 8586 m². Op het perceel zijn nog enkel de voormalige agrarische bedrijfswoning (oppervlakte: 191 m², inhoud: circa 1.010 m³) en een vrijstaand bijgebouw (oppervlakte: 228 m², inhoud: circa 700 m³) aanwezig op een bouwvlak van circa 2000 m², zie Afbeelding 3.



Afbeelding 2: Ligging weergave Maaijkantsestraat 4



Afbeelding 3: Huidige situatie Maaijkantsestraat 4



2.2 Beoogde situatie

Zoals aangegeven is in de aanleiding is initiatiefnemer van plan de locatie aan de Maaijkantsestraat 4 te Ulicoten gaan kopen en er als burger gaan wonen op onderhavige locatie. Het voornemen is dan ook om de agrarische bestemming op de locatie Maaijkantsestraat 4 te wijzen naar een woonbestemming.

Zoals eerder is aangegeven is in de huidige situatie de locatie aan de Maaijkantsestraat 4 een voormalige agrarische locatie. Op het perceel zijn nog enkel aanwezig de voormalige agrarische bedrijfswoning en een vrijstaand bijgebouw. In de beoogde situatie is het doel om alle gebouwen te handhaven en te kunnen blijven gebruiken ten behoeve van het woongenot (garage), zoals reeds 25 jaar het geval is. Bovendien is de bestaande kleinschalige omvang en vormgeving van de bebouwing passend binnen de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Voor het overige worden er geen relevante fysieke ingrepen gedaan en zal er geen afwijkend gebruik plaatsvinden, alleen zal de bestemming worden gewijzigd. In onderstaande tabel zijn de wijzingen schematisch weergegeven.

	Huidig oppervlakte m ²	Beoogd oppervlakte m ²
Perceel	8586	8586
Woning	191	191
Bijgebouw	228	228
Bouwvlak	2000	1490
Agrarische bestemming	8586	5247
Woonbestemming	-	1950
Groenbestemming	-	1386

In Afbeelding 4 is de beoogde situatie weergegeven. De tekening van de beoogde situatie is op schaal toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 4: Beoogde situatie Maaijkantsestraat 4

Onderhavig initiatief betekent voor initiatiefnemer dat onderhavige locatie gekocht kan worden met de gewenste woonbestemming. Voor gemeente Baarle-Nassau is onderhavig initiatief een positieve en kleinschalige ontwikkeling om leegstand van voormalig agrarisch vastgoed te voorkomen, zodat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied behouden blijft.



3. Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

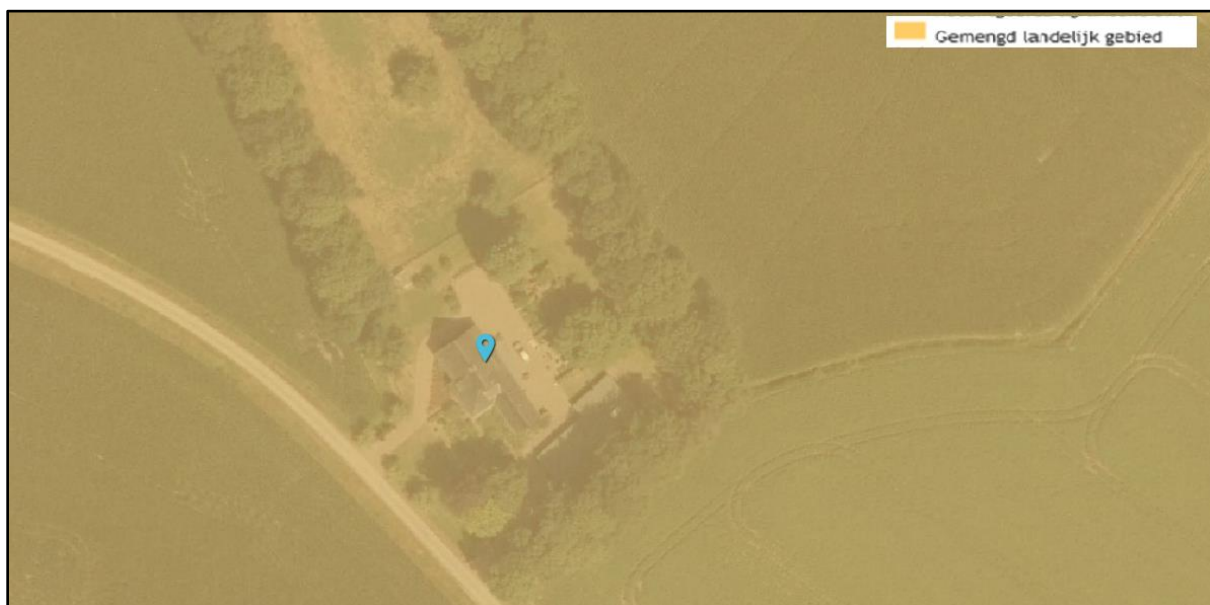
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

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

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 5, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft een kleinschalige stedelijke functie en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat naast onderhavige locatie ook veehouderijen, toerisme, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.

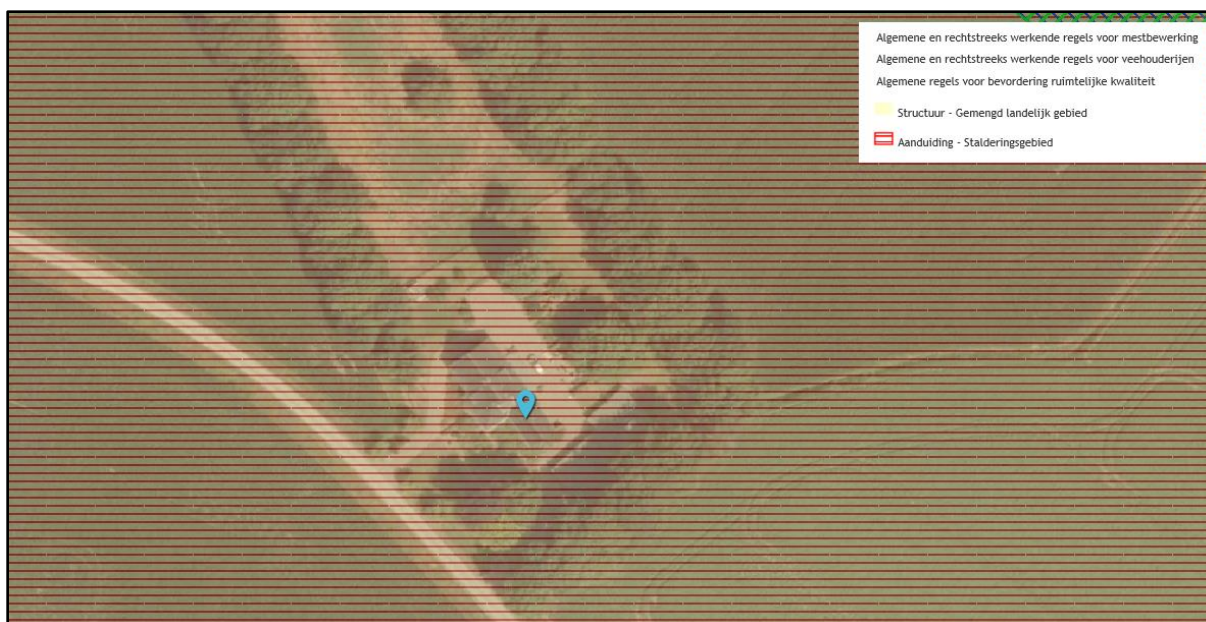


Afbeelding 5: Uitsnede structurenkaart Svro 2014, plangebied weergegeven met een blauwe pijl

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 7 juli 2017. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is onderhavig plangebied de aanduiding stalderingsgebied opgenomen. De structuur en aanduiding zijn weergegeven in Afbeelding 6.



Afbeelding 6: Integrale plankaart met structuren en aanduiding, Verordening ruimte Noord-Brabant, plangebied weergegeven met een blauwe pijl

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Tot slot zal er getoetst worden aan hoofdstuk 3 structuren waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van gemengd landelijk gebied (artikel 7). Op de themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines is te zien dat onderhavig initiatief de aanduiding 'Stalderingsgebied' heeft. Echter hoeft onderhavig initiatief niet te toetsen aan de regels ten behoeve van staldering. Deze regels hebben namelijk betrekking op ontwikkelingen van veehouderijen. Hier is geen sprake van in dit initiatief.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

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

In de huidige situatie heeft onderhavige locatie een agrarische bestemming. Zoals eerder aangegeven betreft onderhavige locatie een locatie waar al ruim 25 jaar geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd wordt en feitelijk is ingericht ten dienste van de woonbestemming. In de beoogde situatie zal onderhavige locatie een woonbestemming krijgen, echter zal er in de beoogde situatie op onderhavige locatie niks veranderen dan de bestemming. Er kan dus geconcludeerd worden dat er niks veranderd in het kader van ruimtegebruik. In de huidige situatie is er al sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, dus ook tevens in de beoogde situatie.

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

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Baarle-Nassau is het afsprakenkader van de regio West-Brabant van toepassing.

In de afsprakenkader van de regio West-Brabant is onderhavige ontwikkeling opgenomen in de categorie 2-ontwikkelingen lijst en valt onderhavig initiatief onder de onderstaande activiteit:

Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Onderhavig ontwikkeling betreft het wijzigen en verkleinen van een agrarische bestemming van 2000 m² naar een woonbestemming van 1950 m² met een bouwvlak van 1490 m². Hiernaast heeft reeds sloop van overtollige bedrijfsbebouwing plaatsgevonden waarvan momenteel nog 228 m² aan bijgebouwen bij de woning is overgebleven en zal worden gehandhaafd.



Gezien voorgaande kan er gesteld worden dat onderhavig initiatief aangemerkt kan worden als een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat met enkel een goede landschappelijke inpassing voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap is zodat wordt voldaan aan dit artikel. De landschappelijke inpassing wordt toegelicht in paragraaf 4.9.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan.

Gemengd landelijk gebied - Wonen (art. 7.7 Vr):

Ter plaatse van de structuur 'Gemengd landelijk gebied' is het beleid gericht op een gemengde plattelandseconomie welke in hoofdzaak gericht is op een agrarische economie met daarbij passende bestemmingen.

Op grond van artikel 7.7 onder lid 5 van de Vr, zie onderstaande kader, kan een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik worden genomen, mits wordt voldaan aan drie voorwaarden. De voorwaarden worden na het kader toegelicht.

7.7 Wonen

5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;

In de huidige situatie is er een agrarische bestemming met één bedrijfswoning. In de beoogde situatie verandert de bestemming naar wonen met één wooneenheid. Er vindt dus geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties.

b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Zoals aangegeven is in de aanleiding, is de Maaijkantsestraat 4 een locatie die ruim 25 jaar geleden ingericht is ten behoeve van burgerbewoning. De bedrijfswoning is destijds in gebruik genomen als burgerwoning en het kleinschalige bijgebouw is gerenoveerd en geschikt gemaakt als bijgebouw bij de bedrijfswoning. Gezien er geen overtollige bebouwing aanwezig is, de bestaande hoeveelheid aan bebouwing passend is binnen het landelijke karakter van de woonlocatie in het buitengebied en bouwkundig gezien een gedeeltelijke sloop van de bebouwing praktisch niet mogelijk is, is het gewenst om de bestaande gebouwen ook in de beoogde situatie te handhaven. Bovenal is er geen sprake van overtollige bebouwing.

c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Zoals aangegeven is er in de huidige situatie een agrarische bestemming met één bedrijfswoning. In de beoogde situatie verandert de bestemming naar wonen met één wooneenheid. In de beoogde situatie zal er geen andere functie worden gevestigd.

Er kan geconcludeerd worden dat onderhavig initiatief past binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant.



3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Baarle-Nassau is begonnen met het opstellen van een Omgevingsvisie om de ruimtelijke toekomst van de gemeente te bepalen. Op 23 april 2013 is de 'Nota van uitgangspunten' gepubliceerd voor deze Omgevingsvisie. Naast de provinciale beleidskaders en regionale afspraken worden de reeds bestaande beleidsnota's als uitgangspunt genomen.

Als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente de volgende twee punten opgenomen in het kader van dit initiatief:

- Landschappelijke kwaliteit: landschappelijke kwaliteit buitengebied behouden /versterken (werkgroep)
- Herziening Woonvisie: bij uitbreidingen rekening houden met inbreidingslocaties, aandacht schenken en mogelijkheden bieden voor bouwen in eigen beheer, collectief particulier opdrachtgeverschap en sociale huur

Zoals eerder is aangegeven betreft onderhavig initiatief een locatie waar al ruim 25 jaar geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd wordt en feitelijk is ingericht ten dienste van de woonbestemming. Gezien bewoning door een burger van de nu nog agrarische bedrijfswoning strijdig is met het bestemmingsplan, dient de agrarische bestemming gewijzigd te worden in een woonbestemming.

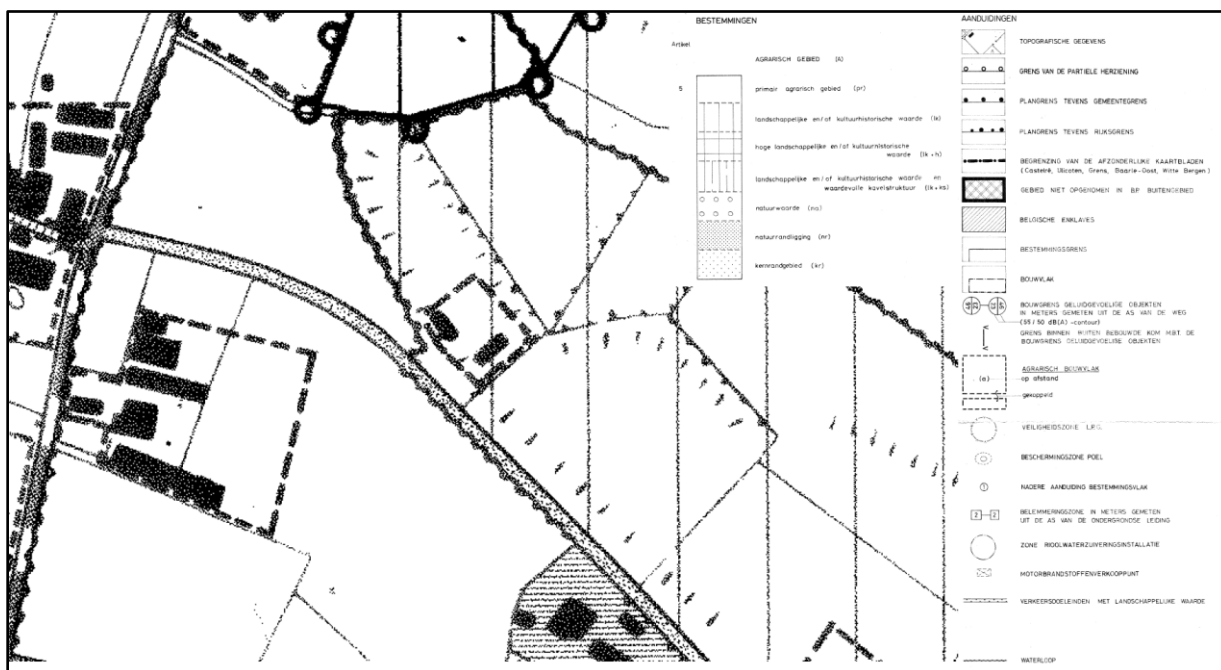
Onderhavig initiatief past dus binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau, omdat het landschappelijke kwaliteit buitengebied word behouden en onderhavige initiatief betreft een inbreidingslocatie. Hiermee past het initiatief binnen de 'beleidskaders' van de gemeente Baarle-Nassau.

In afwachting van de nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente zijn verder geen uitgangspunten waar aan getoetst kan worden wat betreft de ruimtelijke toekomst van Baarle-Nassau.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is, is onderhavig locatie, Maaijkantsestraat 4, gelegen binnen het plangebied van de beheersverordening "Buitengebied Ulicoten-Noord en Baarle-Nassau-Oost" van de gemeente Baarle-Nassau, welke is vastgesteld in 1990 en de partiele herziening in 1994. Op Afbeelding 7 is het plangebied weergegeven met de bestemmingen en aanduidingen van het genoemde bestemmingsplan. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie een agrarisch bouwvlak toegekend gekregen ter plaatse van het primair agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.





Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding beheersverordening "Buitengebied Ulicoten-Noord en Baarle-Nassau-Oost"

Ter plaatse van de betreffende bestemming is enkel een agrarisch bedrijf toegestaan. Aangezien er een beheersverordening is vastgesteld worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt via de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Om deze reden is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

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

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavig initiatief is echter niet opgenomen in de activiteiten kolom van de lijst van het besluit m.e.r.

Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden. In paragraaf 4.3.2 is getoetst dat onderhavig initiatief geen significant negatief effect heeft op Natura 2000 gebieden. Daarom hoeft er voor onderhavig initiatief geen passende beoordeling gemaakt worden.

4.2 Waterhuishouding

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

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

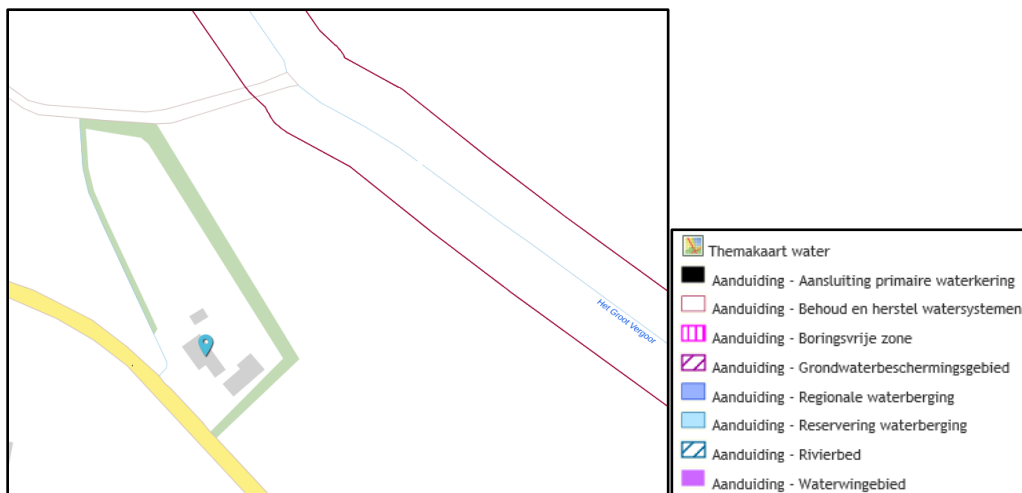
4.2.1 Waterrelevant beleid

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

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

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





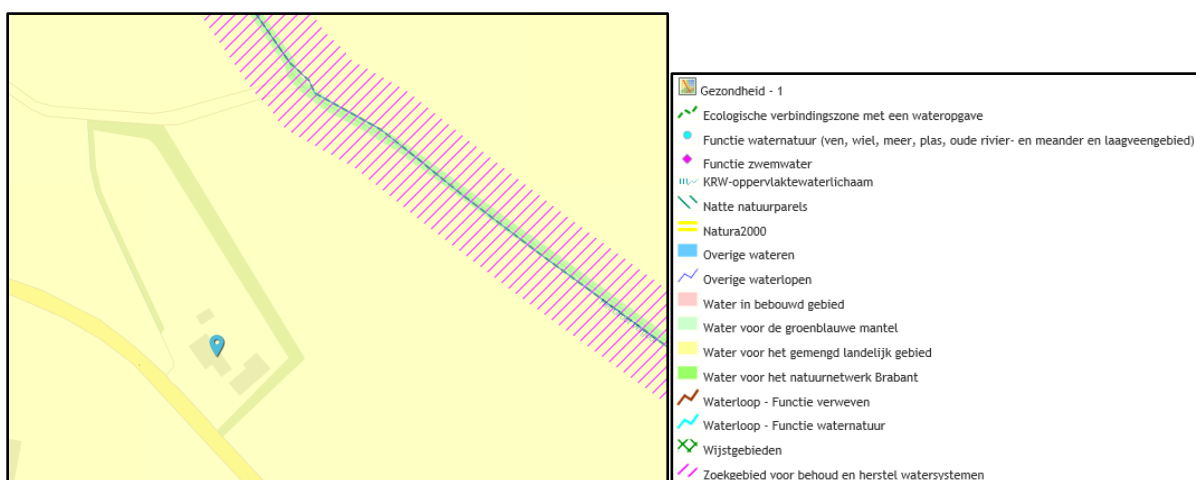
Afbeelding 8: Uitsnede themakaart 'water' Vr, plangebied is weergegeven met een blauwe pijl

Zoals weergegeven is Afbeelding 8 heeft het plangebied op de themakaart 'water' van de Vr geen specifieke aanduidingen toegekend gekregen.

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

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Het beleid van het PMWP is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart Provinciaal Milieu en Waterplan, plangebied weergegeven met een blauwe pijl

Zoals weergegeven is in Afbeelding 9 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurgebieden. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid

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

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

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanuit onderhavige locatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende sloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde waterhuishoudkundige situatie zal niet veranderen ten opzicht van de bestaande situatie. De huidige situatie is voor één huishouding en in de beoogde situatie gaat het ook om een waterhuishoudkundige situatie voor één huishouding. Ook in de beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard van de woning geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit het perceel enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende sloten.

4.3 Natuur

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

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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



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

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

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

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

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

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



Afbeelding 10: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr



4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

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

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

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigro welke is gelegen op een afstand van circa 3,5 kilometer. Onderhavige locatie heeft geen effect op Natura 2000-gebieden in het kader van emissie, geluid, licht etc.

Bescherming van soorten

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

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

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

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

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

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

Bij onderhavig initiatief aan de Maaijkantsestraat 4 vinden geen fysieke ingrepen plaats en betreft slechts het behoud van de bestaande situatie. Dit heeft dan ook geen effecten op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.



4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Wettelijk toetsingskader

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

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

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

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

Beleid provincie Noord-Brabant

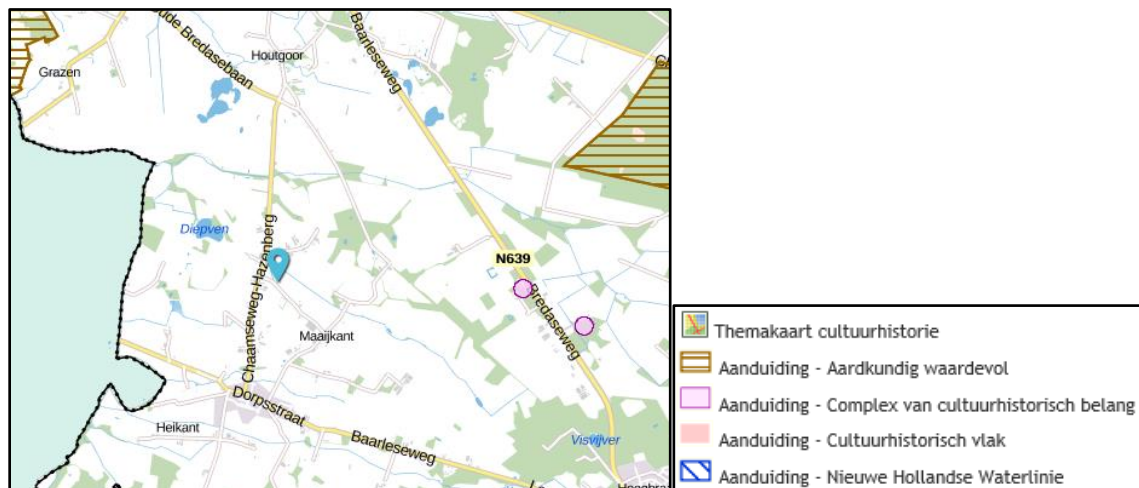
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlka of aardkundige waardevol gebied. Daarnaast blijkt uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte ook dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 11. Onderhavige locatie is wel gelegen in een gebied van provinciaal cultuurhistorisch belang, regio De Baronie. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken, zoals de Aa, Weerij en Mark. Het gebied wordt



gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Opmerkelijk zijn de oude bosgebieden Mastbosch, Liesbosch en Ulvenhoutsche Bosch, die tot de oudste van Nederland behoren.

Onderhavig initiatief aan de Maaijkantsestraat 4 betreft het behouden van de bestaande bebouwing en bestaande beplanting en niet het realiseren van nieuwe bebouwing, er vinden geen fysieke ingrepen plaats. Enkel verandert de bestemming van onderhavige locatie. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie', plangebied weergegeven met blauwe pijl

4.4.2 Archeologie

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

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

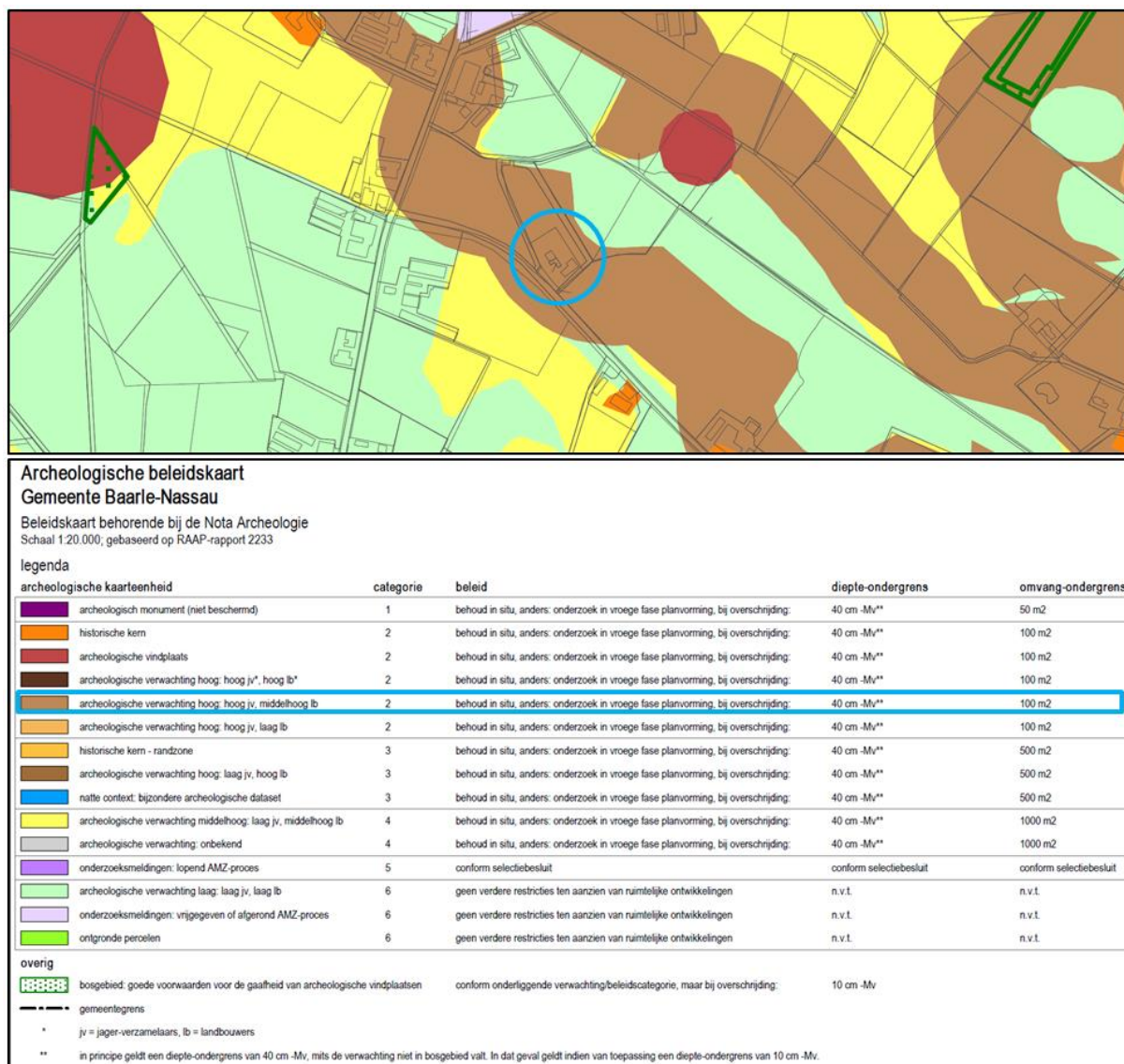
Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch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

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Derhalve heeft de gemeente Baarle-Nassau de 'Nota Archeologie' vastgesteld. In combinatie met de archeologische beleidskaart vormt deze het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren. In Afbeelding 12 is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien, waarop de projectlocatie is weergegeven. Onderhavige locatie heeft de aanduiding 'archeologische – waarde 2'.

Onderhavig initiatief aan de Maaijkantsestraat 4 betreft het behouden van de bestaande bebouwing en niet het realiseren van nieuwe bebouwing, er vinden geen fysieke ingrepen plaats. Hierdoor zal bij



uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan archeologische waarden. Er zal een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' worden opgenomen om de eventueel aanwezige archeologische waarden in de toekomst te beschermen bij eventuele relevante bodemingrepen.



Afbeelding 12: Archeologische beleidskaart gemeente Baarle-Nassau, plangebied blauw omlijnd

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft

informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

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

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'rustige buitengebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een rustige omgeving met weinig verstoringen.

In de directe omgeving van onderhavige locatie is een varkenshouderij en klusbedrijf gevestigd:

- Varkenshouderij aan de Chaamseweg-Hazenberg 22 op circa 105 meter (woning tot dichtstbijzijnde stal)
- Klusbedrijf aan de Maaijkantsestraat 3 op circa 420 meter (woning tot dichtstbijzijnde loods)

Voor bedrijven behorend tot een milieucategorie is een richtafstand opgenomen in de Lijst Bedrijven en milieuzonering.

- Varkenshouderijen behoren tot milieucategorie 4.1. Voor bedrijven behorend tot milieucategorie 4.1 is een richtafstand van 200 meter opgenomen voor omgevingstype 'rustig buitengebied'.
- Een klusbedrijf is niet specifiek opgenomen in de VNG-handreiking. Gezien de kleinschaligheid van het klusbedrijf is het meest overeenkomstig met een aannemersbedrijf met werkplaats: bedrijfsvloeroppervlakte <1.000 m², welke behoort tot milieucategorie 2. Voor bedrijven behorend tot milieucategorie 2 is een richtafstand van 30 meter opgenomen voor omgevingstype 'rustig buitengebied'.

Toetsing aan de richtafstanden:

- Onderhavige locatie voldoet in eerste instantie niet aan de richtafstand ten opzichte van de varkenshouderij aan de Chaamseweg-Hazenberg 22. Dit komt door de meest kritische richtafstand van 200 meter welke is gebaseerd geurhinder. Gezien geurhinder uitgebreid is getoetst in paragraaf 4.6, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving omtrent geur, kan worden afgeweken van deze meest kritische afstand. De tweede meest maatgevende richtafstand is 50 meter op basis van geluid ten opzichte van de varkenshouderij aan de Chaamseweg-Hazenberg 22, hieraan voldoet onderhavige locatie ruimschoots.
- Onderhavige locatie voldoet ruimschoot aan de richtafstand ten opzichten van het klusbedrijf aan de Maaijkantsestraat 3, waarvan de meest maatgevende richtafstand 30 meter bedraagt.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat er in het kader van bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen zijn.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.



Voor onderhavige initiatief is er getoetst aan de Wgv, deze toetsing is opgenomen in een notitie welke is toegevoegd in de bijlage. In deze notitie is er aangetoond dat wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' qua aspect geur, in het bijzonder woon- en leefklimaat, geen belemmeringen oplevert. Op 24 april 2018 heeft het college van B&W hierover een positief principe besluit genomen.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidsbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorbewegingen en industrieterrinen. Uitzonderingen daarop zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30km/ uur geldt.

In de beoogde situatie worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd, maar wordt slechts de bestaande woning behouden. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd worden dat er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is voor onderhavig initiatief.

4.8 Luchtkwaliteit

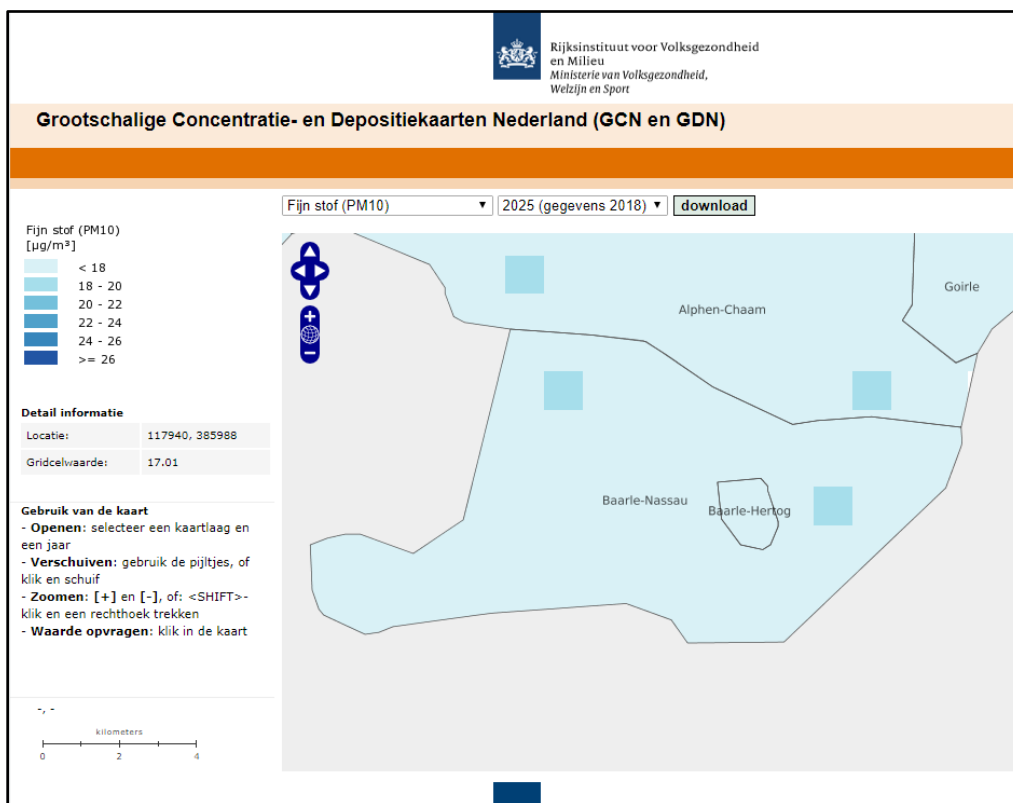
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigde stoffen. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

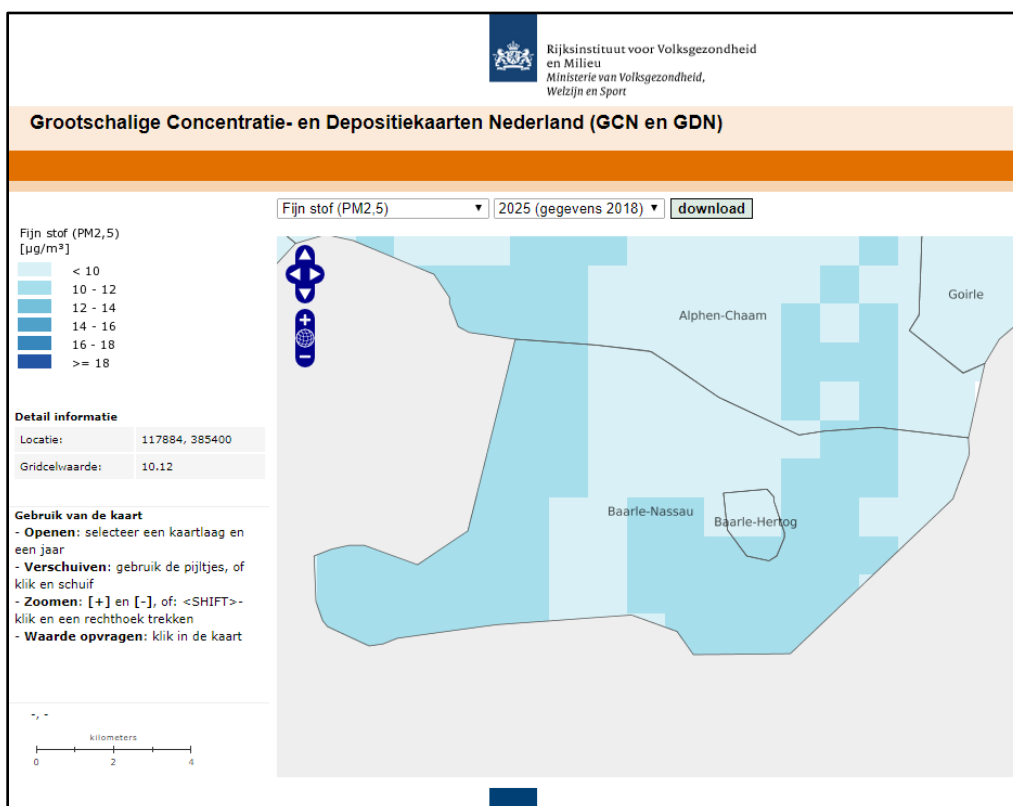
In de direct omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is de achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) binnen de gemeente Someren dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van RIVM.

Zo is de achtergrondconcentratie fijnstof (PM_{10}) ter plaatse van het plangebied $17,01 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 13, de norm bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ($\text{PM}_{2,5}$) ter plaatse van het plangebied bedraagt $10,12 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 14, waar de norm $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.





Afbeelding 13: Uitsnede GCN-kaart Fijnstof (PM10), bron <http://geodata.rivm.nl/gcn/>



Afbeelding 14: Uitsnede GCN-kaart Stikstof (NO2), bron <http://geodata.rivm.nl/gcn/>



4.9 Landschappelijke inpassing

Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Door middel van een landschappelijk inpassing welke rekening houdt met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving, gaan landschappelijke waarden niet verloren. Ook dient rekening gehouden te worden met de eventueel noodzakelijke kwaliteitsverbetering (zie hoofdstuk 3).

In de bijlage is het landschappelijke inpassingsplan opgenomen, waarbij de bestaande houtsingel wordt gehandhaafd en tevens 8 stuks nieuwe fruitbomen worden gerealiseerd. Gesteld kan worden dat er reeds sprake is van een goede landschappelijke inpassing en dat deze wordt versterkt, welke zorgt voor voldoende landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Door aanplant en behoud van deze landschapselementen en dit te waarborgen in het plan, is er sprake van een goede landschappelijke inpassing welke voldoet aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.10 Bodemkwaliteit

Het beoogd initiatief betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande woning wordt gehandhaafd. Conform de wet zijn er aspecten die aangetoond dienen te worden; enerzijds mogen er geen activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot bodemverontreiniging, anderzijds dient de bodem geschikt te zijn voor de beoogde woonbestemming.

Circa 25 jaar geleden is slechts gedurende een zeer korte periode een agrarisch bedrijf aanwezig geweest. Binnen deze bedrijfsvoering vonden nauwelijks bodembedreigende activiteiten plaats. Conform de vergunningsvoorschriften die destijds golden dienden bij het uitvoeren van deze activiteiten bodembeschermende maatregelen getroffen te worden, zoals vloeistofkerende vloeren, lekbakken, afgesloten kasten, visuele controle en absorptiemiddelen. Hierdoor is het bodembedreigende risico destijds verwaarloosbaar gemaakt. In de huidige en beoogde situatie is er geen sprake van bodembedreigende activiteiten, gezien de aanwezige woonfunctie.

Naast bescherming van de bodem dient de bodem tevens geschikt te zijn voor het verblijven van mensen. Zoals reeds aangegeven is er in het verleden toepassing gegeven aan de vergunningsvoorschriften en hierdoor het gebruik van bodembeschermende maatregelen, waardoor de kans op eventuele bodemverontreiniging te verwaarlozen is. Sinds 25 jaar is er enkel en alleen gewoond ter plaatse van de locatie. Gezien het plan enkel is om de agrarische bestemming om te zetten naar woonbestemming, vinden er geen wijzigingen plaats in het feitelijk gebruik van de gronden. Nader bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht, daar op basis van voorgaand gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende gewaarborgd is.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

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

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Maaijkantsestraat 4 te Ulicoten kunnen zijn:

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

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



kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

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

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

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

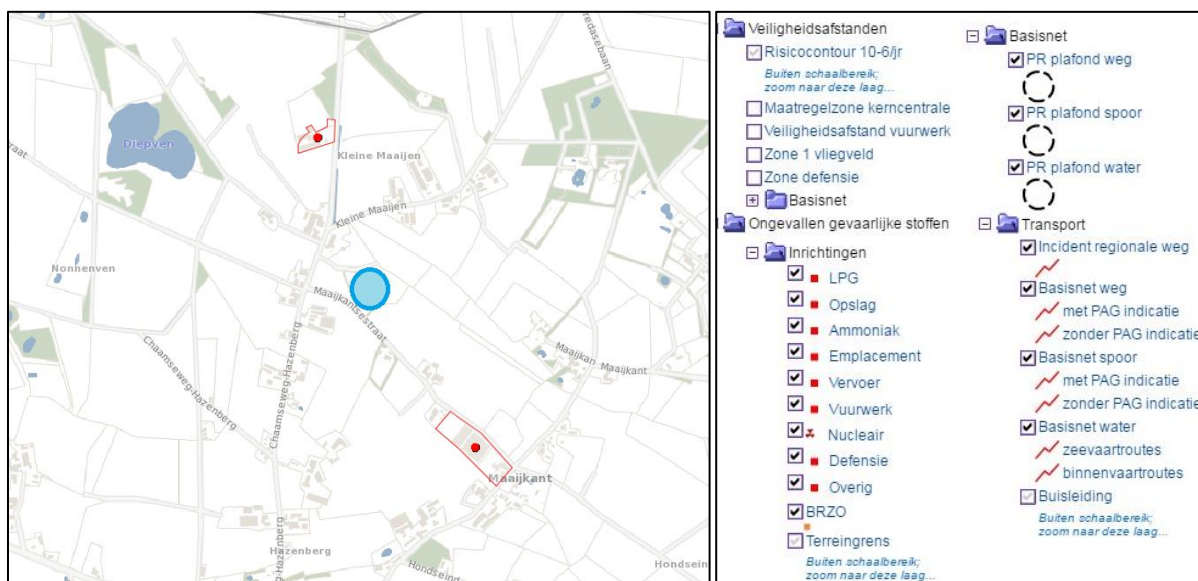
4.11.2 Toetsing aan beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Onderhavig initiatief betreft niet het realiseren van nieuwe bebouwing en is dus het Bevi niet van toepassing. Ook worden de volgende werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied, zie Afbeelding 15. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Onderhavig plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.





Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart Nederland, plangebied weergegeven met een blauwe stip, bron: www.risicokaart.nl

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Ulicoten-Noord en Baarle-Nassau-Oost" is in de nabijheid geen dubbelbestemming m.b.t. leidingen of buisleidingen opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen dus buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Onderhavig initiatief aan de Maaijkantsestraat 4 betreft het behouden van de bestaande bebouwing en niet het realiseren van nieuwe bebouwing, er vinden geen fysieke ingrepen plaats en er zal geen nieuw (beperkt) kwetsbaar object gerealiseerd worden. Daarnaast worden er geen gevaarlijke stoffen gebruikt in de beoogde situatie.

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

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden, zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 15. Tevens vinden er geen relevante bodemingrepen plaats die hier invloed op kunnen hebben.

4.13 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De locatie is gelegen aan de Maaijkantsestraat. Een verharde weg die wordt ontsloten door de Chaamseweg-Hazenberg en voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De Maaijkantsestraat beschikt over voldoende capaciteit om vervoer van personen en goederen af te wikkelen.

Voor wat betreft de ontsluitingssituatie van de planlocatie vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. De beoogde ontwikkeling zal geen hinder veroorzaken van het verkeer, er zal enkel woon-werkverkeer plaatsvinden met personen auto's. Daarnaast is er op het perceel zelf voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

4.14 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn voor onderhavig initiatief de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Gezien bovenstaande toelichting en toetsing kan er geconcludeerd worden dat ten aanzien van de milieuhygiënische en planologische aspecten geen belemmeringen zijn.



5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

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

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

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

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

5.2 Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Enkelbestemming: Groen
- Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Bouwvlak: Bouwvlak
- Functie aanduiding: Specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen. Hierbij is aangesloten bij de meest recente bestemmingsplanregelingen van de gemeente en het SVBP.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Maajkantsestraat 4 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een overeenkomst tegemoetkoming planschade, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap. Het waterschap heeft positief gereageerd. De provincie heeft een reactie gegeven op de kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij aangegeven is dat onvoldoende is geïnvesteerd in het landschap. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan waarbij het bestemmingsvlak is verkleind tot 1950 m², het bouwvlak is verkleind tot 1490 m² en naast het behoud van de bestaande landschappelijke inpassing tevens extra fruitomen worden gerealiseerd. In de bijlage zijn de vooroverleg reacties te vinden.

Daarnaast heeft initiatiefnemer, een dialoog gevoerd met omwonende op maandag 20 augustus 2018. Hierop is positief gereageerd. Het verslag is aan de bijlage toegevoegd.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan heeft met ingang van 30 oktober 2018 tot en met 10 december 2018 ter inzage gelegen, waarbij geen zienswijzen op het plan zijn ingediend. Wel is door de provincie in een informele reactie aangegeven dat de fruitbomen van het landschappelijk inpassingsplan per abuis niet zijn opgenomen in de verbeelding, dit in tegenstelling tot de houtsingel ter plaatse van de bestemming 'Groen'. Gezien voorgaand heeft deze reactie geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan door het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' ter plaatse van de fruitbomen. De aanleg en instandhouding van deze landschapselementen is tevens verzekerd door het opnemen van deze aanduiding in de voorwaardelijke verplichting voor het in gebruik nemen van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Wonen'. Zie tevens staat van ambtshalve wijzigingen in de bijlage.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7. Bijlagen

(Alle bijlagen zijn separaat bijgevoegd)

Bijlage 1: Situatietekening

Bijlage 2: Notitie geuronderzoek

Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4: Vooroverleg reactie provincie

Bijlage 5: Vooroverleg reactie waterschap

Bijlage 6: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 7: Staat van ambtshalve wijzigingen





www.ontwerp-planologie.nl