

**BESTEMMINGSPLAN  
DORPSSTRAAT 38 - WILDERTSEBAAN ONG.  
ULICOTEN  
GEMEENTE BAARLE-NASSAU**



**Crijns Rentmeesters bv**

**ing M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel**

**Vastgesteld: 11 december 2013**



## PLANGEGEVENS

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Naam bestemmingsplan      | Dorpsstraat 38 - Wildertsebaan ong. |
| IMRO idn                  | NL.IMRO.0744.BSPWildertsebaan-d001  |
| Versie conceptvoorontwerp | Februari 2012                       |
| Versie voorontwerp        | Juni 2012                           |
| Versie conceptontwerp     | Maart 2013                          |
| Versie ontwerp            | Mei 2013                            |
| Vastgesteld               | 11 december 2013                    |
| Opgesteld door            | M.W.A. van den Heuvel               |
| Tweede contactpersoon     | ing. M.J.M. Crijns                  |



# INHOUDSOPGAVE

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                      | <b>7</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                            | 7         |
| 1.2       | Plangebied .....                                            | 7         |
| 1.3       | Doel van het bestemmingsplan .....                          | 9         |
| 1.4       | Vigerend bestemmingsplan .....                              | 10        |
| 1.5       | Afwijking van het bestemmingsplan .....                     | 11        |
| 1.6       | Proces.....                                                 | 12        |
| <b>2.</b> | <b>GEBIEDSBESCHRIJVING .....</b>                            | <b>13</b> |
| 2.1       | Ruimtelijke structuur .....                                 | 13        |
| 2.1.1     | Ontstaansgeschiedenis .....                                 | 13        |
| 2.1.2     | Bebouwingsstructuur .....                                   | 13        |
| 2.2       | Functionele structuur .....                                 | 15        |
| <b>3.</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                                    | <b>17</b> |
| 3.1       | Rijksbeleid .....                                           | 17        |
| 3.1.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....               | 17        |
| 3.2       | Provinciaal beleid .....                                    | 18        |
| 3.2.1     | De transitie van stad en platteland .....                   | 18        |
| 3.2.2     | Structuurvisie Ruimtelijke Ordening .....                   | 18        |
| 3.2.3     | Verordening ruimte 2012 .....                               | 19        |
| <b>4.</b> | <b>MILIEUASPECTEN.....</b>                                  | <b>29</b> |
| 4.1       | Water .....                                                 | 29        |
| 4.1.1     | Inleiding .....                                             | 29        |
| 4.1.2     | Keur .....                                                  | 29        |
| 4.1.3     | Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie .....       | 30        |
| 4.1.4     | Hydrologisch neutraal bouwen .....                          | 30        |
| 4.1.5     | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater .....      | 32        |
| 4.2       | Natuur .....                                                | 33        |
| 4.2.1     | Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn..... | 33        |
| 4.2.2     | Flora- en Faunawet .....                                    | 33        |
| 4.3       | Archeologie.....                                            | 36        |
| 4.4       | Bedrijven en milieuzonering .....                           | 38        |
| 4.5       | Geurhinder .....                                            | 38        |
| 4.6       | Geluid .....                                                | 40        |
| 4.6.1     | Industrielawaai.....                                        | 40        |
| 4.6.2     | Wegverkeerslawaai .....                                     | 40        |
| 4.7       | Ammoniak.....                                               | 40        |
| 4.8       | Luchtkwaliteit .....                                        | 41        |
| 4.9       | Bodemkwaliteit.....                                         | 41        |
| 4.10      | Externe veiligheid .....                                    | 42        |
| 4.10.1    | Inleiding .....                                             | 42        |
| 4.10.2    | Bedrijven.....                                              | 42        |

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| 4.10.3    | Transport .....                               | 43        |
| <b>5.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING.....</b>                  | <b>45</b> |
| 5.1       | Ligging van het plangebied.....               | 45        |
| 5.2       | Beoogde ontwikkeling.....                     | 45        |
| 5.3       | Landschappelijke inpassing.....               | 46        |
| 5.4       | Stedenbouwkundige aspecten .....              | 48        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</b>       | <b>49</b> |
| 6.1       | Inleiding .....                               | 49        |
| 6.2       | Algemene toelichting verbeelding.....         | 49        |
| 6.3       | Algemene toelichting voorschriften .....      | 49        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>      | <b>51</b> |
| 7.1       | Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....   | 51        |
| 7.2       | Economische gevolgen bestemmingsplan .....    | 51        |
| <b>8.</b> | <b>OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b> | <b>53</b> |
| 8.1       | Inspreekprocedure.....                        | 53        |
| 8.2       | Overleg ex artikel 3.1.1. Bro .....           | 53        |
| 8.3       | Vooroverleg .....                             | 53        |
| 8.4       | Zienswijzen .....                             | 55        |

#### BIJLAGEN:

- Principemedewerking gemeente Baarle-Nassau d.d. 1 december 2011
- Quicksan flora en fauna Wildertsebaan, Ulicoten, Bureau Meervelt, 25 april 2012, projectnummer 12-017
- Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta, 31 augustus 2012
- Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 27 september 2012
- Schriftelijke reactie ABC Milieugroep en Natuurvereniging Mark&Leij, 30 december 2012
- Locatieonderzoek inplaatsingslocaties, Crijns Rentmeesters bv, januari 2013
- Inrichtingsschets Wildertsebaan ong., Crijns Rentmeesters bv, februari 2013
- Zienswijze waterschap Brabantse Delta, 3 juni 2013
- Zienswijze provincie Noord-Brabant, 1 juli 2013
- AAB-advies, Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, 5 september 2013
- Zienswijzenverslag

# **1. INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding**

Door de heer R.B.M. Michielsen is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplanherziening voor het plangebied aan Dorpsstraat 38 en Wildertsebaan ongenummerd te Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau. Initiatiefnemer is eigenaar van een melkveehouderijbedrijf aan de Dorpsstraat 38, gelegen binnen de kern van Ulicoten. Samen met S.A.M.B. Michielsen, beoogde bedrijfsopvolger, is initiatiefnemer al geruime tijd bezig met een uitbreiding van het bedrijf. De uitbreiding is noodzakelijk om het bedrijf ook op termijn financieel-economisch te kunnen continueren. Om een ongewenste situatie in de kern Ulicoten voor de komende 20 à 30 jaar te voorkomen is het thans noodzaak om een alternatieve locatie voor nieuwbouw te realiseren. Het agrarische bouwvlak op de huidige locatie Dorpsstraat 38 biedt onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor verplaatsing naar een meer duurzame locatie gewenst is.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de realisering van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de hervestiging van de melkveehouderij aan de Wildertsebaan ongenummerd te Ulicoten. Op de locatie Wildertsebaan ong. heeft initiatiefnemer een grote veldkavel die vanuit landbouwkundig oogpunt geschikt is als huiskavel voor de vestiging van een melkveebedrijf. De huidige (cultuurhistorisch waardevolle) bedrijfswoning aan de Dorpsstraat zal hiermee worden bestemd naar 'Wonen'. Aan de overige gronden van de locatie aan de Dorpsstraat, gelegen in de kern, zal de bestemming 'Agrarisch' worden toegekend.

De gemeente Baarle-Nassau heeft per brief d.d. 1 december 2011 aangegeven principemedewerking te willen verlenen aan het verplaatsen van het melkveebedrijf naar de locatie Wildertsebaan ong. te Ulicoten. Dit in samenhang met een herontwikkeling op de bestaande locatie. Om de beoogde verplaatsing mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2008" van de gemeente Baarle-Nassau te worden herzien. Ter plaatse van de locatie Wildertsebaan ong. zal een nieuw bouwvlak worden opgenomen voor de vestiging van het melkveehouderijbedrijf. Een gefaseerde verplaatsing van de melkveehouderij zal plaatsvinden, waarbij allereerst een nieuwe ligboxenstal gerealiseerd wordt op de locatie Wildertsebaan ong. en op termijn een verplaatsing van het jongvee naar deze locatie plaatsvindt. De huidige cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning zal in samenhang hiermee een woonbestemming krijgen. De overige gronden aan de Dorpsstraat zullen met de beoogde herontwikkeling de bestemming 'Agrarisch' krijgen, waarbij geen mogelijkheden worden geboden voor een agrarisch bedrijf.

## **1.2 Plangebied**

Het plangebied voor hervestiging bestaat uit twee planlocaties: Dorpsstraat 38 en Wildertsebaan ongenummerd. De locatie aan de Dorpsstraat is gelegen in de kern Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau. De locatie aan de Wildertsebaan is gelegen ten zuiden van de kern Ulicoten, in een relatief open landbouwgebied. Navolgende figuren betreffen luchtfoto's van de ligging van beide planlocaties, welke samen het plangebied vormen.

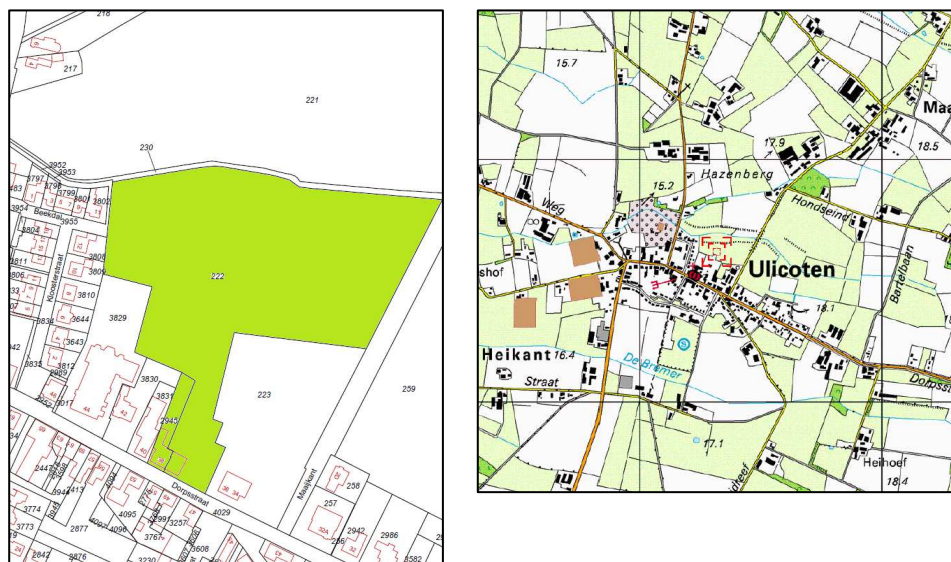


**Figuur 1:** Ligging plangebied locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten

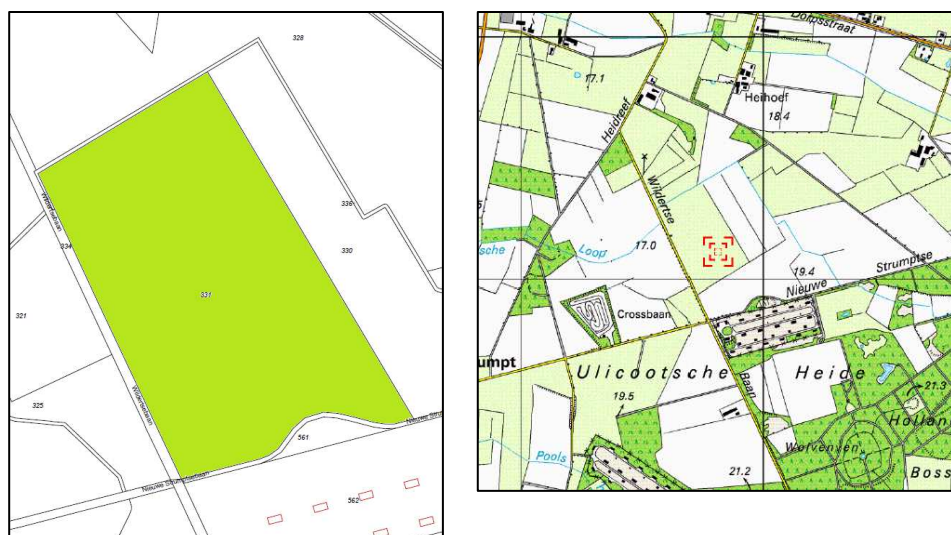


**Figuur 2:** Ligging plangebied locatie Wildertsebaan ongenummerd te Ulicoten

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als Baarle-Nassau, sectie A, nummer 2945 en sectie M, nummer 222 (samen Dorpsstraat 38) en Baarle-Nassau, sectie N, nummer 331 (Wildertsebaan ong.). De grootte van perceel A 2945 bedraagt 7 are en 80 centiare. De grootte van perceel M 222 bedraagt 2 hectare, 66 are en 50 centiare. De grootte van het perceel N 331 bedraagt 17 hectare, 27 are en 60 centiare. Navolgende figuren betreffen een kadastraal overzicht van het plangebied aan zowel de Dorpsstraat als de Wildertsebaan.



**Figuur 3:** Kadastraal overzicht plangebied locatie Dorpsstraat 38 met omgevingskaart



**Figuur 4:** Kadastraal overzicht plangebied locatie Wildertsebaan ong. met omgevingskaart

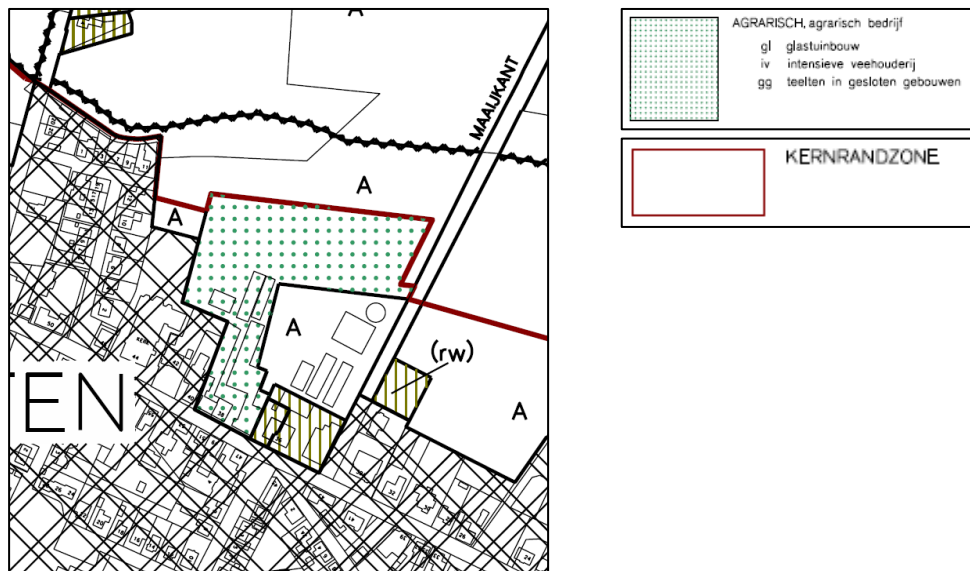
Naast het perceel Baarle-Nassau N 331 heeft initiatiefnemer nog enkele kadastrale percelen in eigendom, zoals het perceel Baarle-Nassau N 316 aan de overzijde van de Wildertsebaan. Initiatiefnemer heeft in totaal 25.93.75 ha. in eigendom aan de Wildertsebaan.

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van Dorpsstraat 38 en Wildertsebaan ongenummerd en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 - Wildertsebaan ong.' bestaat uit planregels, twee verbeeldingen en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” van de gemeente Baarle-Nassau het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 juli 2009. Navolgend is een overzicht weergegeven van het plangebied zoals weergegeven in het vigerende bestemmingsplan.



**Figuur 5:** Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied 2008” met in het midden de locatie Dorpsstraat 38

In dit bestemmingsplan is de locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten aangewezen als ‘Agrarisch, Agrarisch bedrijf’. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijfsdoeleinden;
- waarbij geldt dat per bestemmingsvlak één agrarisch bedrijf is toegestaan.

met als ondergeschikte functie:

- woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 4.3 van de regels van bestemmingsplan “Buitengebied 2008” van de gemeente Baarle-Nassau.

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
- zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermdende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

De locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten is tevens aangewezen als gelegen binnen de kernrandzone. Een kernrandzone betreft overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie. Een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij is in een kernrandzone niet mogelijk.



**Figuur 6:** Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2008" met in het midden de locatie Wildertsebaan ong.

In dit bestemmingsplan is het plangebied aangewezen als 'Agrarisch'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud en herstel van ruimtelijke, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden;
- extensief dagrecreatie medegebruik.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen

Ten zuiden en ten zuidwesten van de locatie Wildertsebaan ong. zijn natuurbestemmingen aanwezig. Ten noorden en noordwesten is tevens een waterloop gelegen. De Reutsche loop is aangeduid als 'Water, waterloop'. In het bestemmingsplan is voor de Reutsche loop geen bijzondere ecologische functie toegekend.

Tevens is op een deel van de locatie een veiligheidscontour aanwezig. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" is een veiligheidscontour gelegen rond de vuurwerkopslag aan de Haldijk. Voor de locatie Wildertsebaan ong. is voornamelijk derhalve een Veiligheidscontour C opgenomen, zie figuur 6. Vanwege gevaar ten gevolge van de vuurwerkopslagplaats gelden binnen de veiligheidscontouren beperkingen in bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het is niet toegestaan om gebouwen met vliesgevels of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote aaneengesloten glasoppervlakten waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt te bouwen binnen de veiligheidscontour C. Met de beoogde herontwikkeling wordt hiermee dan ook rekening gehouden.

## 1.5 Afwijking van het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op de locatie Wildertsebaan ong. in samenhang met de verplaatsing van de veehouderij en de sanering van het bouwvlak op de locatie Dorpsstraat 38. Met de hervestiging van de melkveehouderij wordt het

bestemmingsvlak ter plaatse van het nieuwe bouwvlak bestemd naar 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de mogelijkheid voor een bedrijfswoning. De huidige bedrijfswoning zal met de beoogde herontwikkeling een woonbestemming krijgen. De vrijkomende locatie aan de Dorpsstraat zal voor het overige gedeelte bestemd worden naar 'Agrarisch'. Het vigerende bestemmingsplan laat de beoogde herontwikkeling aan Dorpsstraat 38 en Wildertsebaan ong. niet toe. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

## 1.6 Proces

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
  - o Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
  - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

## **2. GEBIEDSBESCHRIJVING**

### **2.1 Ruimtelijke structuur**

#### **2.1.1 Ontstaansgeschiedenis**

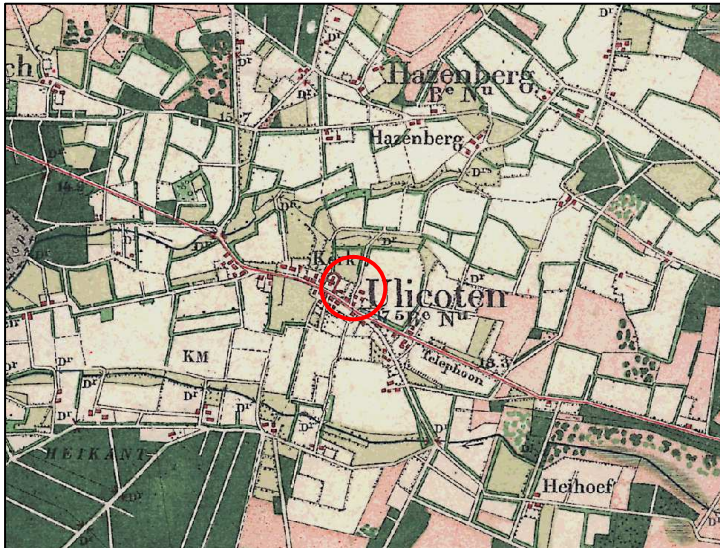
Het grootste deel van het grondgebied van de gemeente Baarle - Nassau bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden met in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. Door de dekzandruggen werd de oude ontwatering van het gebied verstoord. De slecht ontwaterde dekzandvlaktes waren vochtig tot zeer nat, waar zich laagveen kon gaan ontwikkelen. Het dekzandlandschap wordt doorsneden door laagtes en beekdalen. Er zijn verschillende waterlopen aanwezig. Voor een deel betreft het gegraven kortsluitingen (tussen moerassen en laagtes) en waterlossingen (richting natuurlijke waterlopen). Ter plaatse van de locatie Wildertsebaan ong. te Ulicoten is een waterloop gelegen; de Reutsche loop.

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt.

In de periode van de 10<sup>e</sup> tot de 12<sup>e</sup> eeuw trad er een aantal veranderingen op die leidden tot een geheel ander landschap. De bewoning verplaatste zich gedeeltelijk naar de beekdalranden, waardoor de beekdalen gedeeltelijk werden ontgonnen. De bosvegetatie maakte geleidelijk plaats voor een heidevegetatie, plaatselijk afgewisseld met akkercomplexen. Tussen 1500 en 1850 was de ontginning minder dynamisch dan de middeleeuwse periode. Hier was slechts sprake van kleine individuele ontginningen, schaalverkleining en een groei van akkercomplexen rondom Baarle-Nassau, Ulicoten en Castelré. Ulicoten is gelegen in een jonge besloten zandontginning. De jonge zandontginningen zijn ontstaan tussen 1850 en 1940.

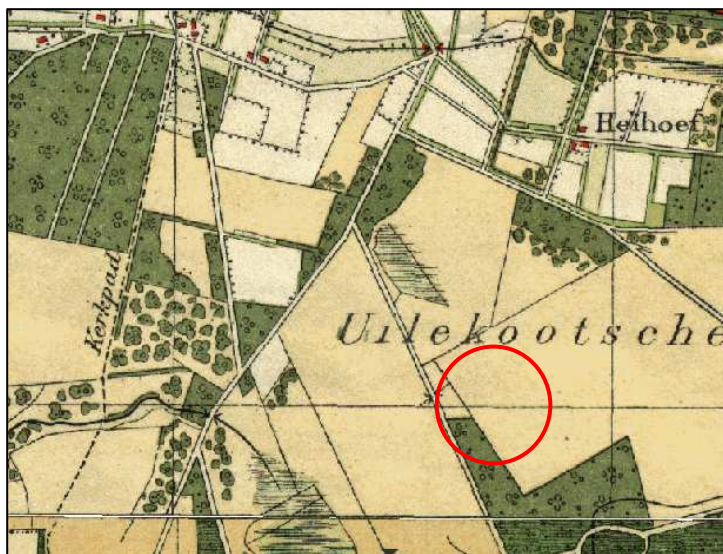
#### **2.1.2 Bebouwingsstructuur**

Ulicoten is gelegen in het westelijke deel van de gemeente Baarle-Nassau en is een typisch straatdorp. Het dorp is dan ook voornamelijk gesitueerd rondom de Dorpsstraat en kent een gelijkmatige bebouwingsstructuur, waarbij de kerk het middelpunt vormt. De Dorpsstraat kent voornamelijk woonfuncties, met tevens diverse voorzieningen en enkele bedrijven. De huidige melkveehouderij van initiatiefnemer is gelegen aan de Dorpsstraat direct aangrenzend aan de kerk, het parochiehuis en een aantal burgerwoonbestemmingen. De melkveehouderij kent op deze locatie op termijn weinig ontwikkelingsmogelijkheden meer. Het bedrijf beschikt thans wel nog over een vergunning om een nieuwe stal voor melkvee op laatst genoemde locatie te realiseren. De gemeente en initiatiefnemer hebben beide aangegeven dat zij er de voorkeur aan geven dat de nieuwe stal aan de Wildertsebaan gerealiseerd wordt.



**Figuur 7:** Uitsnede historische topografische kaart locatie Dorpsstraat 38 en omgeving, omstreeks 1890 – 1900, gelegen binnen de kern Ulicoten

De hervestigingslocatie aan de Wildertsebaan is gelegen buiten de bebouwde kom, ten zuiden van de kern Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau. Het buitengebied heeft een lage bebouwingsdichtheid, waarbij de bestaande bebouwing voornamelijk bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen betreft. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de historische topografische kaart waarop duidelijk zichtbaar is dat ook vroeger sprake was van een lage bebouwingsdichtheid. Het gebied bestond voornamelijk uit agrarisch grondgebied, ontstaan uit de jonge besloten zandontginningen.

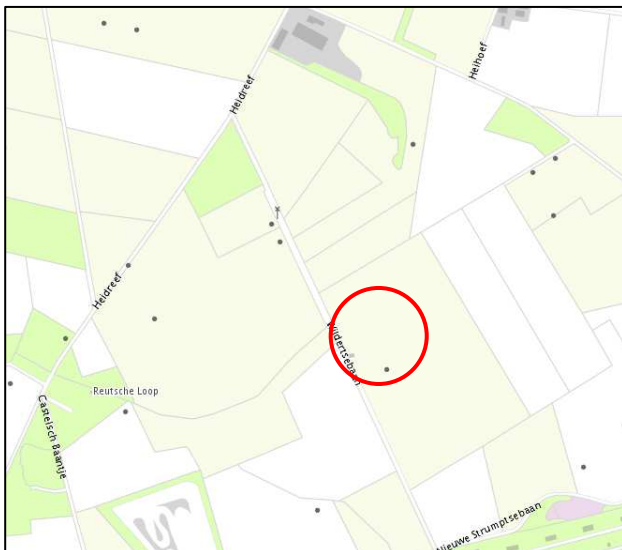


**Figuur 8:** Uitsnede historische topografische kaart locatie Wildertsebaan ong. en omgeving, omstreeks 1910-1929, gelegen binnen de “Uilekootsche Heide”

In navolgende figuren is de huidige bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied weer-gegeven waarbij duidelijk zichtbaar is dat aan de Dorpsstraat veel sprake is van bebouwing en ter plaatse van de Wildertsebaan weinig bebouwing.



**Figuur 9:** Bebouwingsstructuur omgeving met in de cirkel de locatie Dorpsstraat 38



**Figuur 10:** Bebouwingsstructuur omgeving met in de cirkel de locatie Wildertsebaan ong.

## 2.2 Functionele structuur

Ulicoten betreft een klein kerkdorp met weinig voorzieningen. De aanwezige voorzieningen zijn gelegen in de kern van het dorp; in de Dorpsstraat en rondom de kerk. Deze voorzieningen bestaan uit onder anderen een gymzaal, een aantal horecagelegenheden, een basisschool en het scoutinggebouw. De huidige veehouderij aan de Dorpsstraat is gelegen in de kern, direct grenzend aan het gemeenschapshuis, de R.K. Kerk, de begraafplaats en meerdere burgerwoningen.

De locatie aan de Wildertsebaan is gelegen op circa één kilometer van de dorpskern Ulicoten en kent een overwegend agrarische functie. Er is sprake van een verspreid aantal agrarische bedrijven in de omgeving. In de omgeving zijn tevens enkele natuurbestemmingen, waaronder een voormalig militaircomplex, gelegen. Initiatiefnemer heeft ter plaatse circa 26 hectare grond in eigendom. De ligging van het eigendom is navolgend weergegeven. De hervestiging van een melkveehouderij ter

plaats van Wildertsebaan ong. is niet gelegen in of in de directe nabijheid van de natuurfuncties en is dan ook passend binnen de overwegend agrarische structuur van de omgeving. De natuurwaarden worden met het initiatief versterkt.



**Figuur 11:** Gronden in eigendom van initiatiefnemer

## **3. BELEIDSKADER**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Sanering van de huidige veehouderij in de kern van Ulicoten draagt bij aan een leefbare en veilige leefomgeving binnen deze kern. De hervestiging van het melkveehouderijbedrijf aan de Wildertsebaan heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De verplaatsing komt tegemoet aan een groot openbaar ruimtelijk-economisch belang voor de lange termijn voor zowel initiatiefnemer als voor de gemeente. Daarbij draagt de beoogde herontwikkeling bij aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en voldoet daarmee aan de eisen zoals gesteld in de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 De transitie van stad en platteland**

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Een economisch vitaal landelijk gebied', 'Landbouw en Agrofood', 'Innovatie en breedte in het MKB', 'Vrijtijdseconomie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'.

Een goede samenhang tussen het landelijke en het stedelijke gebied is de kracht van Brabant en noodzakelijk om een vitaal landschap in de Brabantse kennis- en innovatieregio te realiseren. Gestreefd wordt naar een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie, wonen en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Maar ook een landelijk gebied als uitloopegebied van de stad. De directe nabijheid van stad en landelijk gebied wordt vaak genoemd als kwaliteit van Brabant (Brabant mozaïek). Echter, de huidige veehouderij aan de Dorpsstraat is gelegen in de kern van Ulicoten. Dit zorgt voor een overbelaste situatie voor geur. Met de beoogde herontwikkeling zal deze overbelaste situatie worden opgelost. Daarbij wordt door de hervestiging van de melkveehouderij in het buitengebied het landelijke gebied versterkt en een vitaal landschap gerealiseerd.

### **3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is sinds 1 januari 2011 in werking en geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;

- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

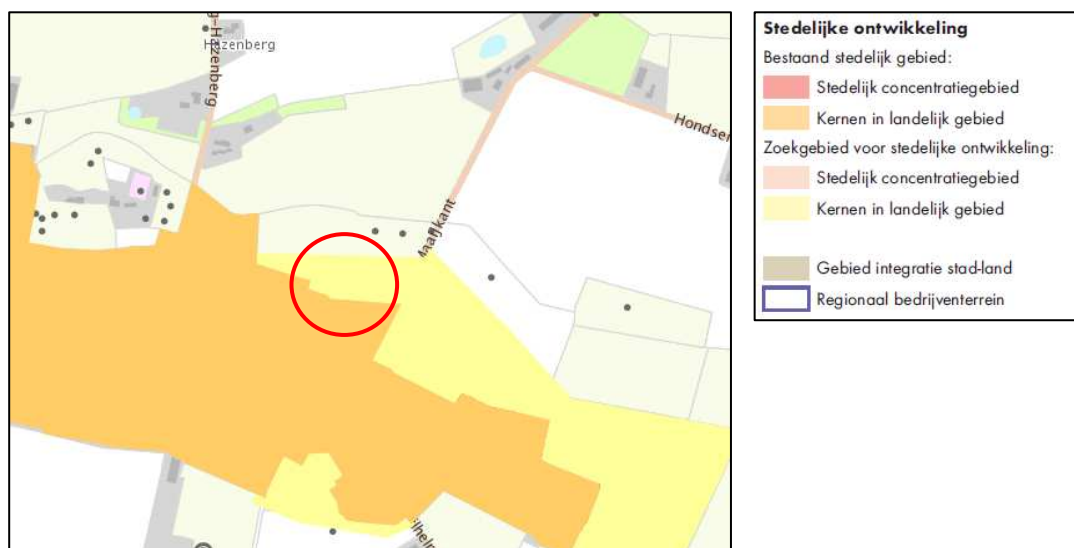
### **3.2.3 Verordening ruimte 2012**

Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2012 (Verordening) vastgesteld. Deze planologische Verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte 2012 bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling;
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant van de locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten.

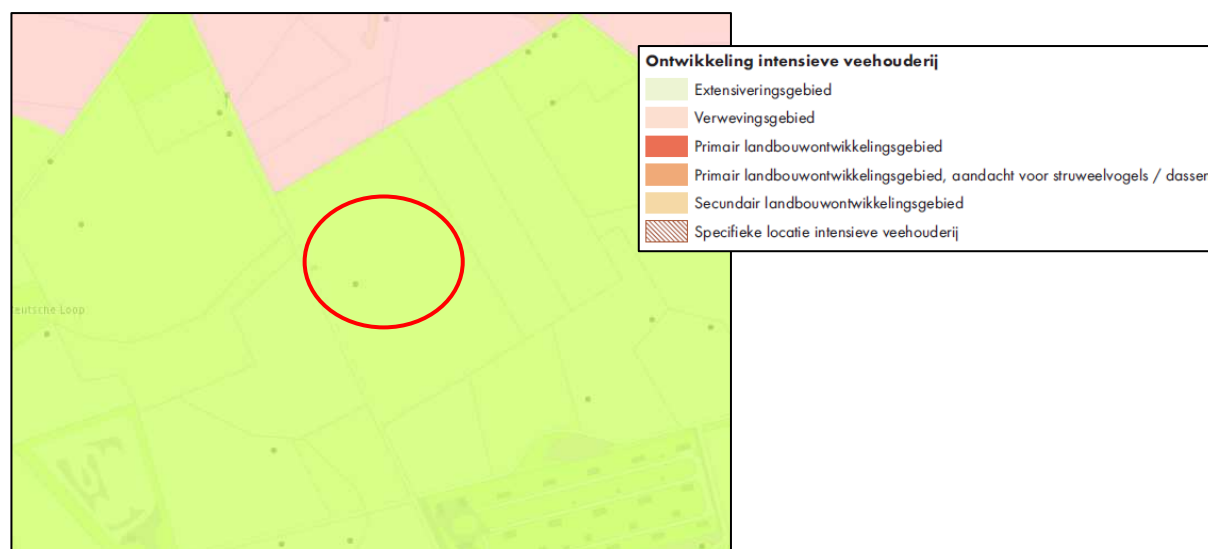


**Figuur 12: Aanduiding locatie Dorpsstraat 38 in de Verordening ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'**

De locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten is gedeeltelijk gelegen in 'Bestaand stedelijk gebied: Kernen in landelijk gebied' en gedeeltelijk als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling: Kernen in landelijk gebied'. Ter plaatse bestaan dan ook geen ontwikkelingsmogelijkheden voor de melkveehouderij van initiatiefnemer.

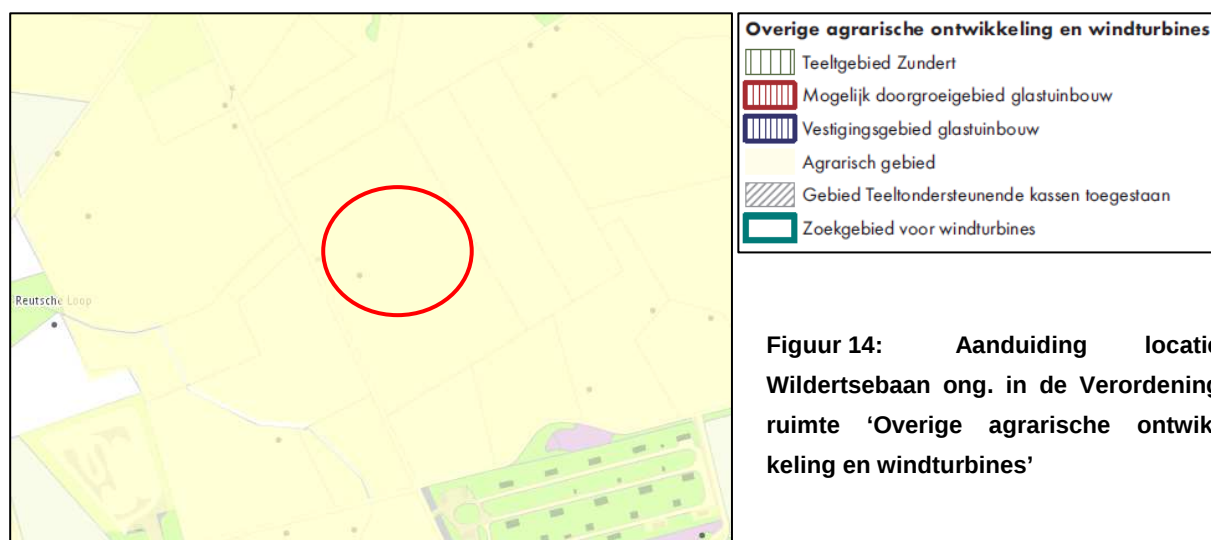
De locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten is in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen in een agrarisch gebied, een concentratiegebied voor glastuinbouw of een gebied voor waterberging. Ook is de locatie niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur of de groenblauwe mantel.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van de locatie Wildertsebaan ong. in de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant.



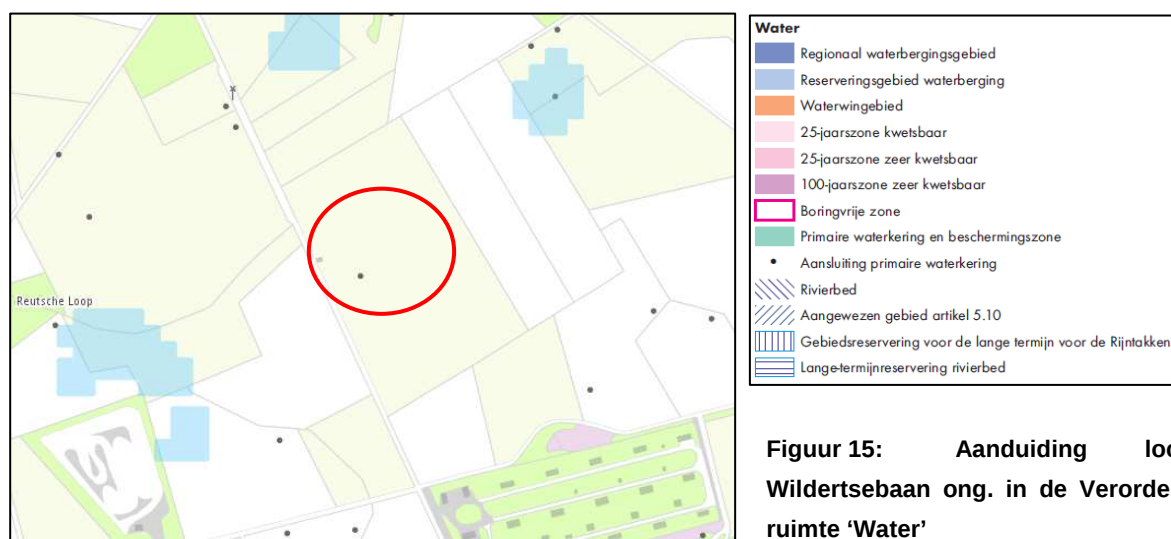
**Figuur 13: Aanduiding locatie Wildertsebaan ong. in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'**

De hervestigingslocatie aan de Wildertsebaan is gelegen in een 'extensiveringsgebied'. Een extensiveringsgebied is gedefinieerd als: *'ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of hervestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt'*. Verplaatsing van de melkveehouderij aan Dorpsstraat 38, gelegen in de dorpskern van Ulicoten, naar een duurzame locatie voor de melkveehouderij in een extensiveringsgebied is passend binnen het reconstructiebeleid.



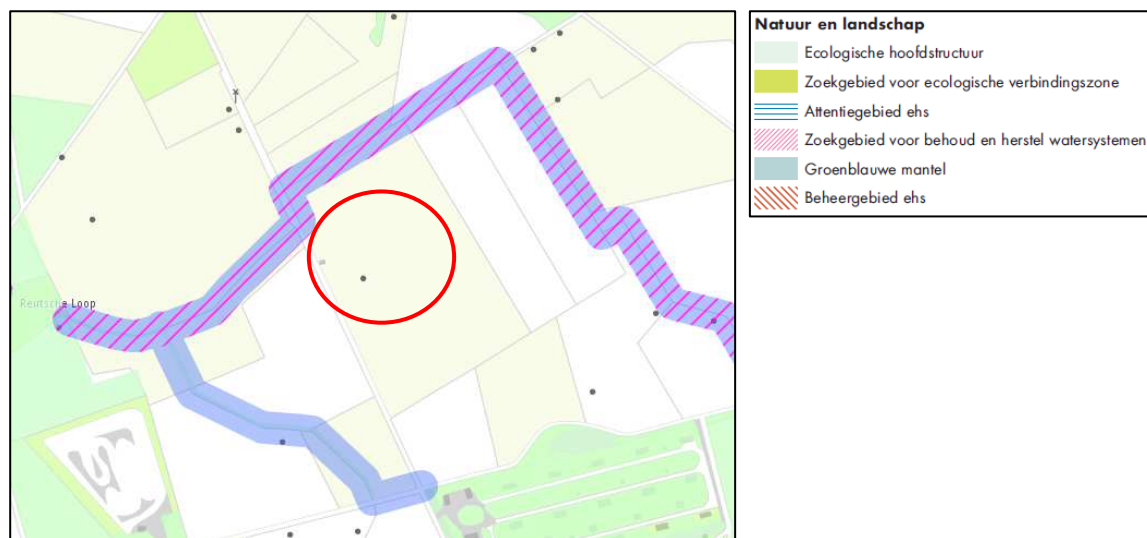
**Figuur 14: Aanduiding locatie Wildertsebaan ong. in de Verordening ruimte 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'**

De hervestigingslocatie aan de Wildertsebaan is gelegen in een 'agrarisch gebied'. Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen een agrarisch gebied bepaalt dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan, maar kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Daarnaast kan in afwijking tot het eerstgenoemde een bestemmingsplan bepalen dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf buiten de beschermingszones voor grondwaterwinning voor de openbare drinkwatervoorziening, niet zijnde een boringsvrije zone, en buiten het winterbed is toegestaan mits de toelichting daaromtrent een verantwoording omvat. Verderop wordt hierop verder ingegaan.



**Figuur 15: Aanduiding locatie Wildertsebaan ong. in de Verordening ruimte 'Water'**

De locatie Wildertsebaan ong. is niet gelegen binnen een beschermingszone voor grondwaterwinning, boringsvrije zone, een winterbed of waterwingebied.



**Figuur 16: Aanduiding locatie Wildertsebaan ong. in de Verordening ruimte 'Natuur en Landschap'**

Een gedeelte van de locatie Wildertsebaan ong. is gelegen tegen het 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Een zoekgebied voor ecologische verbindingszone is gedefinieerd als: *“een gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone is of wordt gerealiseerd”*. Een ecologische verbindingszone is gedefinieerd als: *“een bij bestemmingsplan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd”*. Een zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen is gedefinieerd als: *“een gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen”*.

Ter plaatse van de aanduiding “zoekgebied voor ecologische verbindingszone” bevindt zich een waterloop; de Reutsche Loop. De ecologische verbindingszone De Reutsche loop is in het kader van de Landinrichting Baarle-Nassau reeds gerealiseerd. De ligging van de gerealiseerde EVZ wijkt af van de aangeduide zone. De EVZ is ten zuiden van het plangebied aangelegd. Er zal op een verantwoorde manier met water omgegaan worden. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing zal worden geborgen middels een aan te leggen poel. Deze poel zal middels een overloop worden aangesloten op de sloot aan de Wildertsebaan. Deze sloot sluit aan op de Reutsche Loop. De aanleg van de poel en de landschappelijke aankleding van het bouwvlak dragen bij aan de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied. Het nieuw op te richten bouwvlak valt niet binnen het zoekgebied van 25 meter voor een ecologische verbindingszone. Het beoogde bouwvlak staat de doelstellingen uit het waterplan op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren dan ook niet in de weg.

### **Hervestiging grondgebonden veehouderij in de Verordening Ruimte**

Artikel 8.3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 bepaalt dat hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan. Lid 5 en 6 echter, vormen hierop uitzonderingen. In de Verordening ruimte wordt het volgende gesteld:

#### **Artikel 8.3 lid 5:**

In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan bepalen dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf buiten de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening, niet zijnde een boringsvrije zone, en buiten het rivierbed is toegestaan mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Het plangebied aan de Wildertsebaan bevindt zich buiten de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen en buiten het rivierbed.

#### **Artikel 8.3 lid 6:**

Uit de in het vijfde lid bedoelde verantwoording blijkt dat:

- a. is aangetoond dat ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn;
- b. er sprake is van een groot openbaar belang waarbij is verzekerd dat elders daadwerkelijk een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
- c. er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden tot hervestiging binnen de gemeente en in omliggende gemeenten ontbreken.

In het navolgende wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 8.3 lid 6 van de Verordening ruimte. Punt b is daarbij uitgesplitst in twee voorwaarden.

#### **a. De ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn:**

Ruimtelijk en economisch is de locatie Dorpsstraat 38 niet als duurzaam te bestempelen. In de huidige situatie is de veehouderij gelegen binnen de bebouwde kom, waar een vaste hindercontour geldt van 100 meter tot geurgevoelige objecten. Een groot aantal geurgehinderden, woningen en maatschappelijke voorzieningen, zijn gelegen binnen de contour van het bedrijf. Het bedrijf kent ter plaatse dan ook uiteindelijk geen ontwikkelingsmogelijkheden. De verplaatsing en hervestiging van het bedrijf zorgt ervoor dat een agrarisch bedrijf zal verdwijnen op de huidige locatie in het stedelijke gebied waarbij het agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk op dit adres zal worden gesaneerd. De verplaatsing komt tegemoet aan een groot openbaar ruimtelijk-economisch belang voor de lange termijn voor zowel initiatiefnemer als voor de gemeente. Op deze manier komt de weg vrij voor de gemeente om de kern Ulicoten op een evenwichtige wijze verder te ontwikkelen. Een aantal stedelijke functies waaronder de herbestemming van het gemeenschapshuis kunnen gerealiseerd worden. De overbelaste situaties voor geur in de kern worden opgelost. Initiatiefnemer heeft thans een bedrijfsopvolger. De uitbreiding is noodzakelijk om het bedrijf ook op termijn financieel-economisch te kunnen continueren. De noodzaak voor uitbreiding is tevens door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen onderschreven. Het uitgebrachte AAB-advies is als

bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Uitbreiding van het bedrijf is mogelijk op de beoogde hervestigingslocatie.

**b. 1. Groot openbaar belang:**

Het grote openbare belang is evident. De huidige veehouderij bevindt zich immers in het hart van de kern Ulicoten, direct grenzend aan het gemeenschapshuis, de R.K. Kerk, de begraafplaats en meerdere burgerwoningen. Overige agrarische bedrijfsvoering in de directe omgeving is reeds beëindigd. Het verplaatsen van het agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat 38 zou tevens de aanwezige hindercirkel opheffen en de weg vrijmaken voor overige stedelijke ontwikkelingen ter plaatse. Eventuele ontwikkelingsmogelijkheden met betrekking tot woningbouw of het gemeenschapshuis kunnen geoptimaliseerd worden omdat er geen rekening meer gehouden behoeft te worden met milieucontouren van het bedrijf (geur, geluid, fijnstof e.d.). Met de beoogde verplaatsing worden de gebruiksmogelijkheden voor niet geurgevoelige functies binnen het gemeenschapshuis aanzienlijk vergroot. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de huidige locatie van de melkveehouderij aan de Dorpsstraat 38 te Ulicoten.



**Figuur 17:** Luchtfoto huidige locatie melkveehouderij aan de Dorpsstraat 38 te Ulicoten met rood omlijnd het agrarisch bouwvlak

**b. 2. Verzekerd is dat elders daadwerkelijk een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven:**

Het agrarische bouwvlak aan de Dorpsstraat 38 wordt in zijn geheel verplaatst. De hervestiging vindt plaats in combinatie met de juridische en feitelijke opheffing van het huidige grondgebonden agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat 38. Met de beoogde herontwikkeling zal de huidige bedrijfswoning aan Dorpsstraat 38 te Ulicoten worden bestemd naar 'Wonen' en krijgen de overige gronden ter plaatse van huidige locatie de bestemming 'Agrarisch' waarbij geen mogelijkheden worden geboden voor een agrarisch bedrijf. Zeker wordt hiermee gesteld dat het agrarisch bouwvlak daadwerkelijk zal worden opgeheven. Tevens is in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Baarle-Nassau en initiatiefnemer de sloop van het agrarische bedrijf aan Dorpsstraat 38 te Ulicoten vastgelegd.

**c. Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden tot hervestiging binnen de gemeente en in omliggende gemeenten ontbreken:**

Initiatiefnemer beschikt over een ruime veldkavel (circa 26 hectare) gelegen op afstand van circa 1.000 meter van de huidige veehouderij welke zeer geschikt is als huiskavel voor de vestiging van een melkveehouderij. Onderzoek van Crijns Rentmeesters BV heeft aangetoond dat er binnen de gemeente en in omliggende gemeenten geen andere geschikte mogelijkheden voor hervestiging aanwezig zijn. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

**Grondgebondenheid agrarisch bedrijf**

Tevens dient te worden gemotiveerd dat de locatie Wildertsebaan ongenummerd voldoet aan de voorwaarden voor vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Aangetoond dient te worden dat het bedrijf gezien kan worden als 'grondgebonden agrarisch bedrijf'. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 geeft de volgende omschrijving van een 'grondgebonden agrarisch bedrijf': *"agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvinden."* De bedrijfsvoering van de melkrundveehouderij bestaat uit het winnen van voer van de gronden voor het melkvee. Alle landbouwgronden in eigendom en gebruik bij initiatiefnemer (in totaal circa 47 hectare) worden gebruikt, bewerkt en bemest ten bate van deze voederwinning. Het melkveebedrijf van initiatiefnemer zal met de herontwikkeling een bouwvlak hebben van niet groter dan 1,5 hectare en er zullen 200 melk- en kalfkoeien gehouden worden op een oppervlakte huiskavel van circa 26 hectare. Met het aantal van 200 melk- en kalfkoeien wordt voldaan aan de norm zoals gesteld in de 'Handreiking Verordening ruimte en Grondgebonden Melkrundveehouderij' (2 mei 2011), opgesteld door de IGO adviescommissie Landbouw en Milieu. In deze handreiking wordt tevens aangegeven dat bij twijfel een indicatieve norm van 0,125 hectare huiskavel/koe (8 koeien per hectare huiskavel) wordt gehanteerd om de grondgebondenheid vast te stellen. Op onderhavig bedrijf worden 7,7 koeien per hectare huiskavel gehouden. Het bedrijf voldoet daarmee ook aan deze normstelling.

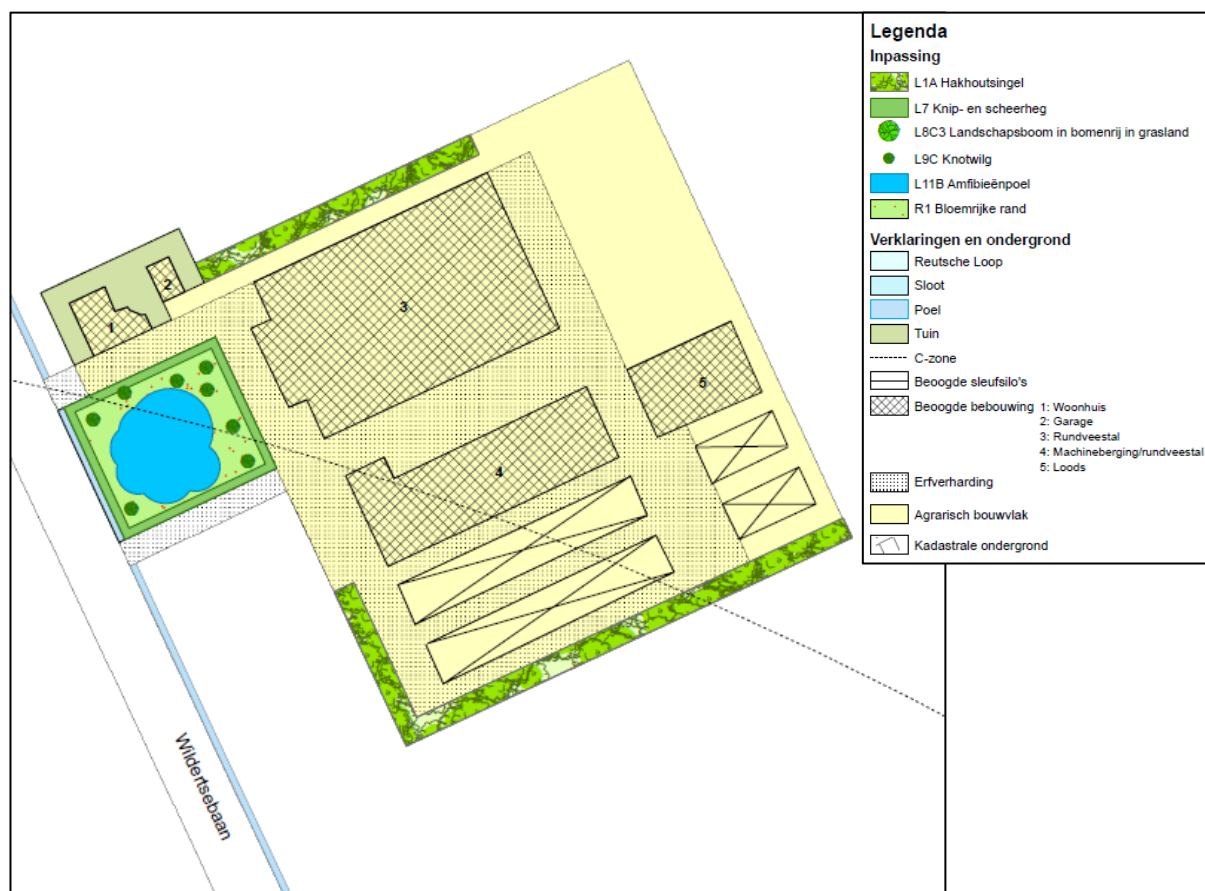
Ook door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt geconstateerd dat het beoogde melkveebedrijf van initiatiefnemer een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft. In het AAB-advies wordt het navolgende geconcludeerd: *"... Ten behoeve van de toekomstige bedrijfsvoering beschikt het bedrijf over de vestigingskavel aan de Wildertsebaan en over de aan de overzijde van de Wildertsebaan gelegen percelen. Bij een veestapel van 186 melkkoeien zal de dierbezetting op deze huiskavel ruim onder de acht koeien per hectare blijven. Daarnaast past het bedrijf beweiding toe, waardoor het grondgebonden karakter van het bedrijf nog nadrukkelijker tot uiting zal komen. Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat het aan de Wildertsebaan te vestigen melkveehouderijbedrijf een grondgebonden agrarisch bedrijf zal betreffen."*

**Onderbouwing noodzaak nieuw bouwvlak 1,5 hectare**

Initiatiefnemer heeft thans een bedrijfsopvolger. De uitbreiding is noodzakelijk om het bedrijf ook op termijn financieel-economisch te kunnen continueren. Uitbreiding is op de huidige locatie aan de Dorpsstraat juridisch en planologisch niet mogelijk. De locatie zal plaats moeten bieden aan een woonhuis, een ligboxenstal, een jongveestal, machineberging, voersilo's en erfvoorzieningen (erfontsluitingsweg en verhardingen voor de interne ontsluiting en de bedrijfsvoering). Tevens zal een erfbeplanting en een waterberging voor de opvang van hemelwater dienen te worden aangelegd. Een bouwvlak van 1,5 ha. is benodigd om de nodige voorzieningen binnen het bouwvlak te kunnen situeren. Als huiskavel is een oppervlakte van minimaal 25 ha. benodigd om weidegang toe te kunnen

passen voor de beoogde veeantallen op basis van gemiddeld 8 koeien per ha.. Het beoogde bouwvlak kent een oppervlakte van 1,5 hectare, waarbij de weidegang voor het vee mogelijk wordt gemaakt. De noodzaak voor uitbreiding is tevens door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen onderschreven. De AAB concludeert het volgende: *“De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is van oordeel dat de uitbreiding van het melkveehouderijbedrijf ten opzichte van de huidige situatie aan de Dorpsstraat 38 noodzakelijk is voor een doelmatige ontwikkeling van voorliggend bedrijf”*. Het volledige AAB-advies is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van het beoogde bouwvlak, waarbij de benodigde voorzieningen binnen het bouwvlak zijn gesitueerd.



**Figuur 18:** Inrichtingsschets beoogd bouwvlak aan Wildertsebaan ong.

### Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het nieuwe bouwvlak ter plaatse van de Wildertsebaan zal tevens plaats bieden aan de erfvoorzieningen waarbij een landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd. In paragraaf 5.3 van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt de landschappelijke inpassing nader toegelicht, waarbij wordt aangetoond dat sprake zal zijn van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

Artikel 2.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Met de beoogde herontwikkeling zal een agrarisch bouwvlak worden toegevoegd van 15.000 m<sup>2</sup>. Agrarische grond met een waarde van € 6,-/m<sup>2</sup> (getaxeerde waarde Crijns Rentmeesters BV) wordt omgezet in een agrarisch bouwvlak bebouwd met een waarde van € 25,-/m<sup>2</sup> wat een waardevermeerdering betekent van € 19,-/m<sup>2</sup>. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een totale waardevermeerdering van € 285.000,-.

In de handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap" (provincie Noord-Brabant 1 november 2011) wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. In onderhavige planopzet volstaat dan ook een landschappelijke tegenprestatie (kwaliteitsverbetering) die te waarderen is op € 57.000,-.

Op de locatie Wildertsebaan ong. aansluitend aan het bouwvlak wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van aanleg van landschapselementen. Er worden houtsingels met een oppervlakte van 1.090 m<sup>2</sup> en een amfibieënpool van 512 m<sup>2</sup>, die tevens dient als waterretentie, aangelegd. Deze poel zal worden omringd door knotwilgen. Het perceel aan de voorzijde wordt omzoomd door een knip- en scheerhaag en voor het overige beheerd als bloemrijk grasland.

Op het perceel Baarle-Nassau N 319 wordt een extra landschappelijke prestatie gerealiseerd. In de zuidwest hoek van dit perceel, aansluitend op de EVZ, wordt een extra poel aangelegd omzoomd door bloemrijk grasland met enkele knotwilgen. De bomenrij op de perceelgrens wordt versterkt door aanplant van opgaande bomen (els en eik). Een strook van minimaal 4 meter langs de Reutsche loop blijft vrij van beplanting om het onderhoud van deze loop te kunnen realiseren.

Navolgend is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. Tevens is de trajectbegeleiding als kostenpost opgenomen. Voor de ligging en de omvang van de landschapselementen wordt verwezen naar de landschappelijke inpassing zoals weergegeven in paragraaf 5.3 van onderhavige toelichting.

| Landschaps element                          | volgnr. | aantal | lengte | Oppervlakte in m <sup>2</sup> | Inhoud in m <sup>3</sup> | eenheid        | Norm per eenheid st. incl. BTW | Vergoeding aanleg | Beheersbijdrage per eenheid (are) | Jaarlijkse vergoeding onderhoud | Totale vergoeding onderhoud | Waardevermindering per m <sup>2</sup> | Waardevermindering | Traject-begeleiding V.C. | Compensatie vergoeding totaal |
|---------------------------------------------|---------|--------|--------|-------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------|
| L1A Hakhoutsingel                           | 1       |        |        | 1090                          |                          | st             | € 1,58                         | € 1.102,21        | € 11,59                           | € 126,33                        | € 1.263,31                  | € 6,00                                | € 6.540,00         |                          | € 8.905,52                    |
| L7 Knip- en scheerheg                       | 2       |        | 145    | 290                           |                          | lengte         | € 1,58                         | € 229,10          | € 1,17                            | € 169,65                        | € 1.696,50                  | € 6,00                                | € 1.740,00         |                          | € 3.665,60                    |
| L8C3 Landschapsboom in bomenrij in grasland | 3       | 10     |        |                               |                          | st             | € 60,62                        | € 606,20          | € 9,70                            | € 97,00                         | € 970,00                    | € 6,00                                | € 0,00             |                          | € 1.576,20                    |
| L9C Knotboom                                | 4       | 12     |        |                               |                          | st             | € 10,88                        | € 130,56          | € 9,72                            | € 116,64                        | € 1.166,40                  | € 6,00                                |                    |                          | € 1.296,96                    |
| L11B Amfibieënpool                          | 5       |        |        | 512                           | 204,8                    | m <sup>3</sup> | € 5,40                         | € 1.105,92        |                                   | € 61,19                         | € 611,90                    | € 6,00                                | € 3.072,00         |                          | € 4.789,82                    |
| L11B Amfibieënpool                          | 6       |        |        | 850                           | 340                      | m <sup>3</sup> | € 5,40                         | € 1.836,00        |                                   | € 61,19                         | € 611,90                    | € 6,00                                | € 5.100,00         |                          | € 7.547,90                    |
| R1 Bloenrijke rand                          | 7       |        |        | 850                           |                          | are            | € 16,25                        | € 138,13          | € 8,42                            | € 71,57                         | € 715,70                    | € 6,00                                | € 5.100,00         |                          | € 5.953,83                    |
| R1 Bloenrijke rand                          | 8       |        |        | 1350                          |                          | are            | € 16,25                        | € 219,38          | € 8,42                            | € 113,67                        | € 1.136,70                  | € 6,00                                | € 8.100,00         |                          | € 9.456,08                    |
| Trajectbegeleiding erf                      | 9       |        |        |                               |                          |                |                                |                   |                                   |                                 |                             |                                       |                    | € 1.500,00               | € 1.500,00                    |
| Trajectbegeleiding buiten erf               | 10      |        |        |                               |                          |                |                                |                   |                                   |                                 |                             |                                       |                    | € 1.500,00               | € 1.500,00                    |
| <b>Totaal</b>                               |         |        |        |                               |                          |                |                                |                   |                                   |                                 |                             |                                       |                    |                          | <b>€ 46.191,90</b>            |

Met de beoogde herontwikkeling wordt niet volledig voldaan aan de vereiste landschappelijke tegenprestatie. Het realiseren van de landschappelijke tegenprestatie en de extra benodigde afdracht wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Baarle-Nassau.



## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Water

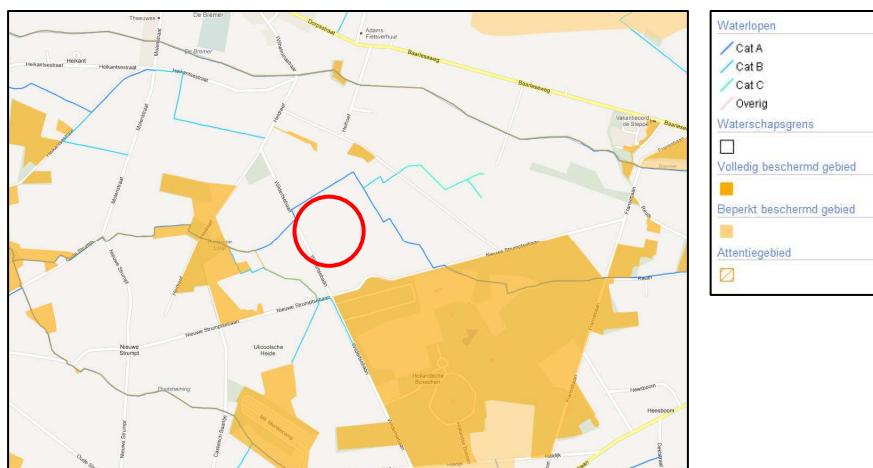
#### 4.1.1 Inleiding

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemers worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied.

De beoogde herontwikkeling zal ter plaatse van de locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten geen negatieve effecten hebben op de waterhuishouding. De locatie wordt in het kader van de waterparagraaf in onderhavig bestemmingsplan dan ook niet nader toegelicht.

#### 4.1.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden, zonder watervergunning van het dagelijks bestuur, handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. De locatie Wildertsebaan ong. is op de kaart behorende bij de Keur van Waterschap Brabantse Delta niet aangeduid als beschermd gebied of attentiegebied. Ten noorden van de locatie is een categorie A waterloop gelegen.



**Figuur 19: Keurkaart Waterschap Brabantse Delta**

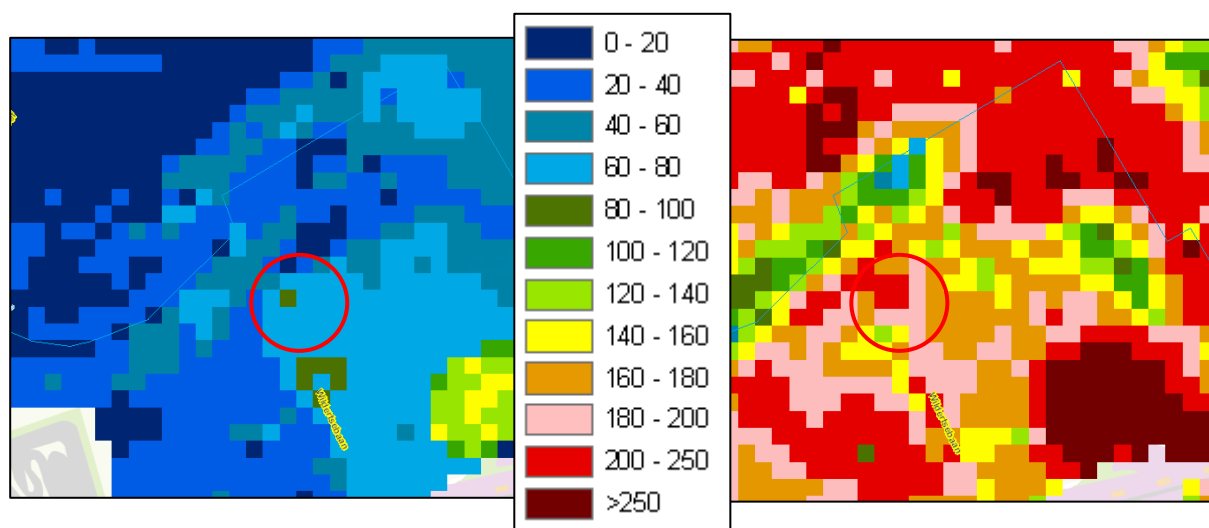
Deze waterloop betreft de Reutsche Loop. Er zal op een verantwoorde manier met water omgegaan dienen te worden. Het plaatsen van een obstakel binnen 4 meter en voor bouwwerken en bomen binnen 5 meter uit de insteek van watergangen welke in het beheer en onderhoud zijn van het waterschap is alleen toegestaan met een vergunning van het waterschap.

Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing en het verharde oppervlak zal worden geborgen door infiltratie op het perceel in de erfbeplanting en de onverharde perceelsgedeelten. Het hemelwater van de daken wordt grotendeels afgevoerd naar een infiltratiepoel. Met een beperkte afvoerpijp met een doorsnede van 50 mm. vanaf de infiltratiepoel naar de langsgelegen bermsloot wordt nooit méér hemelwater geloosd op het oppervlaktewater dan thans het geval is bij een onbebouwde landbouwkundige afvoer. De aanleg van de infiltratievoorzieningen en de landschappelijke aankleding van het bouwvlak dragen bij aan de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied.

### 4.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De planlocatie is thans in gebruik als cultuurgrond en er bevindt zich enkel een kleine schuur met een oppervlakte van circa 65 m<sup>2</sup>. De initiatiefnemer is voornemens een melkveehouderij te hervestigen op de locatie en daarmee de kleine schuur te slopen. Daarbij zal erfbeplanting worden aangebracht met tevens een retentievoorziening in de vorm poelen.

De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt NAP + 18 m. De ondergrond bestaat uit zandgronden, bestaande uit voedselarme en vochtig tot droge grond. Ter plaatse van de locatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse bedraagt -60-100 cm-mv. De GLG bedraagt -140-250 cm-mv. Onderstaande figuur betreft een uitsnede van de kaart waarop de GHG en GLG binnen de locatie Wildertsebaan ong. is weergegeven.



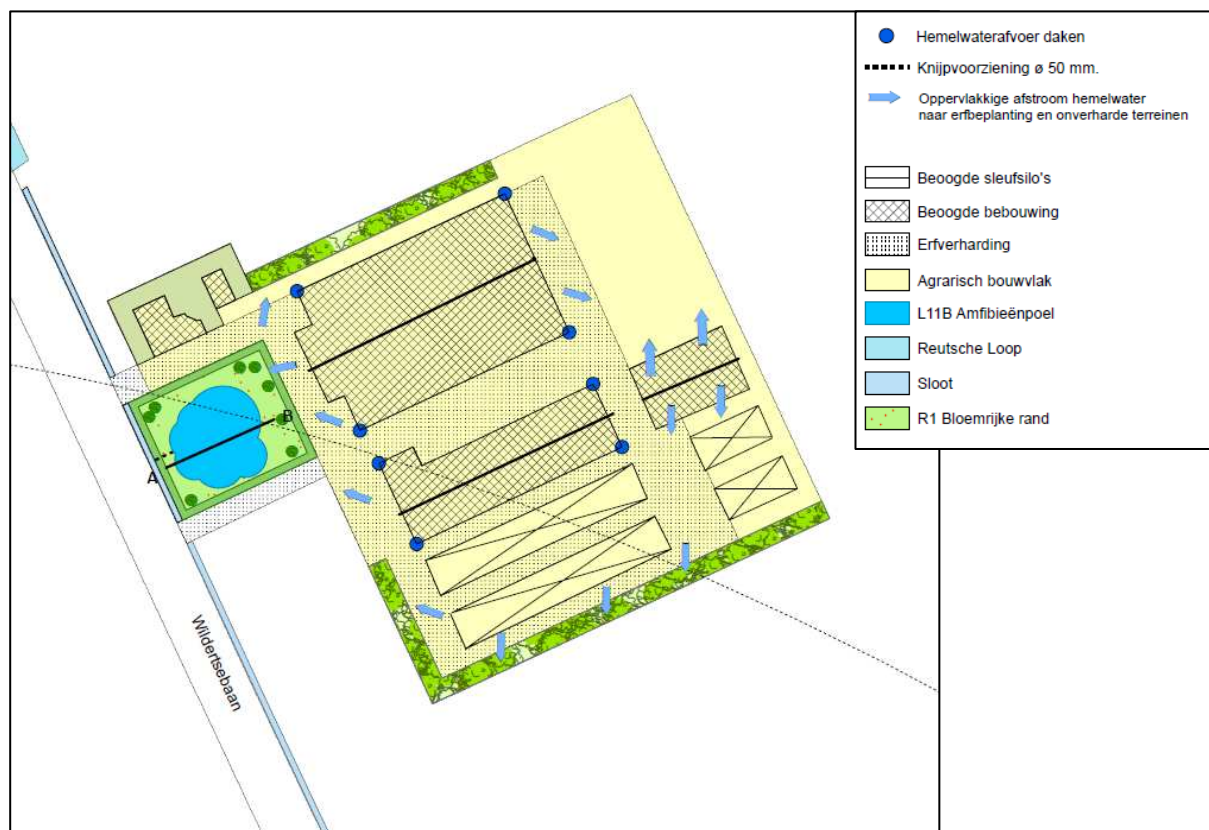
Figuur 20: GHG en GLG ter plaatse van het plangebied locatie Wildertsebaan ong.

### 4.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Het waterschap is voorstander van het infiltreren van hemelwater.

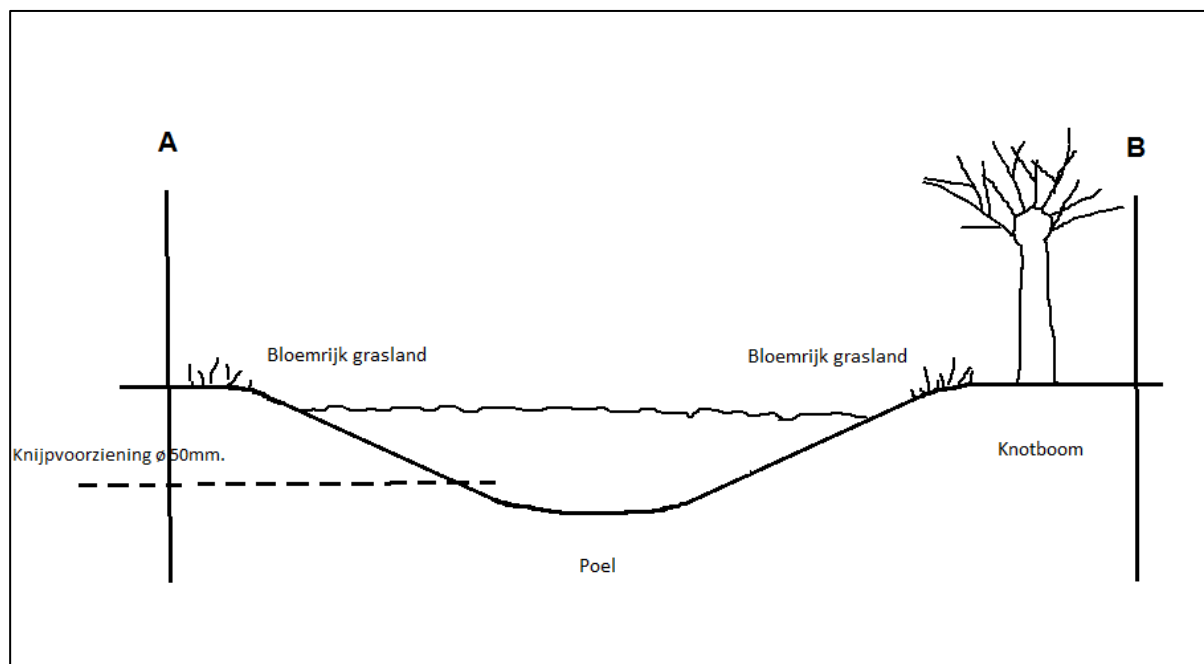
Indien het oppervlak met meer dan 2.000 m<sup>2</sup> toeneemt en op oppervlaktewater wordt geledigd zullen alsnog voorzieningen getroffen moeten worden. Het waterschap hanteert de retentie-eis van 780 m<sup>3</sup> per hectare verhard oppervlak. Het hemelwater vanuit de retentie mag gedoseerd worden geloosd naar oppervlaktewater met een afvoer van 0,67 l/s per verharde hectare. De totale oppervlakte van erfverharding en bebouwd oppervlak binnen het plangebied zal ruim 11.000 m<sup>2</sup> bedragen. Er zal dus een toename zijn van 1,1 hectare verhard oppervlak, waarbij dan ook een retentie gerealiseerd dient te worden van 858 m<sup>3</sup>. Het merendeel van het hemelwater valt op de erfverharding en de sleufsilo's. Dit water alsmede het water van de oostelijke loods vloeit rechtstreeks af middels molgoten naar de aangrenzende erfbeplanting en de onverharde terreingedeelten op het erf. Aangrenzend aan het bouwvlak zal een poel van 512 m<sup>2</sup> als retentievoorziening worden aangelegd. In deze poel zal ruim 200 m<sup>3</sup> water geborgen kunnen worden. Dit betreft het water dat middels dakgoten, afvoerpijpen en een infiltratieriool wordt afgevoerd van de daken van de ligboxenstal en de jongveestal. Deze stallen hebben een totale oppervlakte van 3.600 m<sup>2</sup> en daarmee een retentie-eis van 280 m<sup>3</sup>. Met de beoogde voorzieningen en de infiltratiepoel zal het hemelwater geïnfiltreerd worden. Met een beperkte afvoerpijp met een doorsnede van 50 mm. wordt de infiltratiepoel aangesloten op de langsgelegen bermsloot. Het water zal in deze sloot infiltreren.

Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets waarbij de retentievoorzieningen binnen het plangebied zijn weergegeven.



**Figuur 21: Inpassing retentievoorziening binnen plangebied**

Navolgende figuur betreft een doorsnede van de aan te leggen infiltratie in de vorm van een poel. Deze doorsnede komt overeen met de aangegeven dwarsdoorsnede A-B op voorgaande figuur.



**Figuur 22: Doorsnede aan te leggen infiltratie**

Het is verboden zonder watervergunning van het dagelijkse bestuur hemelwater te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m<sup>2</sup>. Met de beoogde voorzieningen en de infiltratiepoel zal het hemelwater geïnfiltreerd worden. Met een beperkte afvoerpijp met een doorsnede van 50 mm. vanaf de infiltratiepoel naar de naastgelegen bermsloot wordt nooit méér hemelwater geloosd op het oppervlaktewater dan thans het geval is bij een onbebouwde landbouwkundige afvoer.

#### 4.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

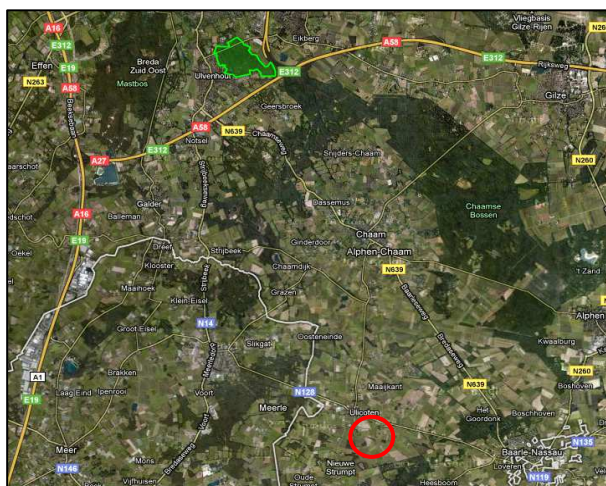
Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Ter plaatse is geen sprake van drukriolering. Het huishoudelijk afvalwater zal worden geloosd op een eventueel nieuw aan te leggen riolering. Een andere mogelijkheid is het gebruikmaken van de mestput. Over de uiteindelijke invulling hiervan zullen afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Baarle-Nassau.

In de Keur is een verbod opgenomen om zonder watervergunning van het dagelijks bestuur hemelwater afkomstig van verhard oppervlak met een omvang van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> op een oppervlaktewaterlichaam te lozen. Initiatiefnemer zal met de bouw van de beoogde veehouderij dan ook een watervergunning aanvragen voor het lozen van hemelwater op een oppervlaktewaterlichaam.

## 4.2 Natuur

### 4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming is de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde richtlijngebied betreft 'Ulvenhoutse Bos' en bevindt zich op zeer grote afstand van het plangebied. De beoogde ontwikkeling zal dan ook geen gevolgen hebben met betrekking tot de Vogel- en Habitatrichtlijn. De huidige locatie ligt dicht bij dit richtlijngebied. Sanering van de locatie aan de Dorpsstraat zal dan ook voldoende ammoniakdepositiewinst op het Natura 2000 gebied realiseren om de toename aan de Wildertsebaan te kunnen compenseren. Navolgende figuur geeft een beeld van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Met de ammoniak die beschikbaar komt vanaf de Dorpsstraat 38 kunnen dan ook de beoogde dieren aantallen 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee op de locatie gehouden worden.



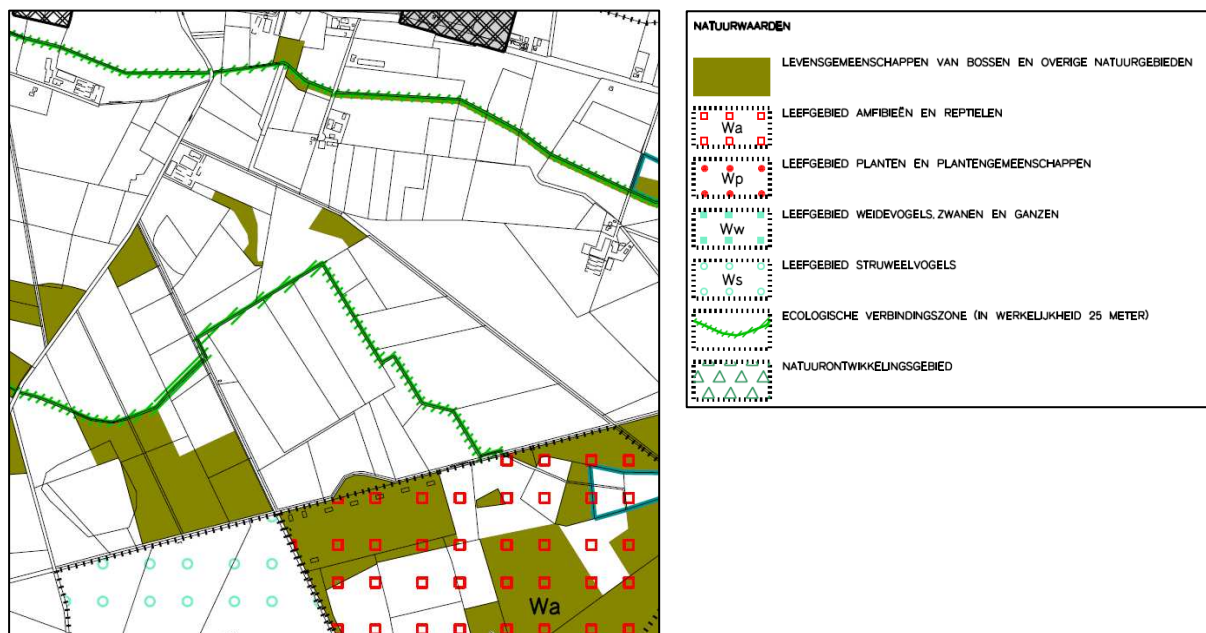
**Figuur 23:** Ligging plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Door van Dun advies is een Melding Verordening stikstof uitgevoerd en een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet voor de locatie aangevraagd. Uit de depositiebank kan mogelijk extra ammoniak verkregen worden.

### 4.2.2 Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De locatie Wildertsebaan ong. is thans grotendeels in gebruik als cultuurland, waarbij intensief wordt gemaaid. De locatie wordt deels omgeven door de Reutsche loop. Deze loop is in de Verordening ruimte aangeduid als zoekgebied voor een ecologische verbingszone. Ten zuiden en zuidwesten van de locatie zijn natuurbestemmingen ('levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden') aanwezig. Het militaire complex ten zuiden van de locatie is aangeduid als leefgebied voor amfibieën en reptielen. Ten westen hiervan ligt een leefgebied voor struweelvogels. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de plankaart natuurwaarden uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" van de gemeente Baarle-Nassau met in het midden de locatie Wildertsebaan ong..



**Figuur 24: Plankaart natuurwaarden uit bestemmingsplan "Buitengebied 2008"**

Op termijn zullen op de locatie Dorpsstraat 38 bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Op de locatie de Wildertsebaan ong. bevindt zich thans een kleine schuur. Deze zal met de herontwikkeling worden gesloopt. In (oudere) schuren kunnen mogelijk vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de sloop van de kleine schuur kan rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor het slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met eind april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de schuur kan deze onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van vleermuizen voor de winterslaap. Dit kan gebeuren door het verwijderen van eventuele ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van de schuur. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken. Navolgende figuur betreft een foto van de bestaande schuur welke is gelegen op de locatie Wildertsebaan ong..



**Figuur 25:** Foto bestaande schuur gelegen op de locatie Wildertsebaan ong.

Ten behoeve van de Flora- en faunawet is door Bureau Meervelt een 'Quickscan flora en fauna' uitgevoerd. Deze quickscan d.d. 25 april 2012 met rapportnummer 12-017 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies zijn hierna samengevat opgenomen:

**Conclusies gebiedsbescherming:**

- Het plangebied ligt op grote afstand (ruim 10 kilometer) van het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000 gebied Regte Heide en Riels Laag. Aan Belgische zijde ligt het Natura 2000 gebied 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop' op een afstand van circa 4 kilometer. In geval van een startende melkveehouderij geldt de Melding Verordening stikstof en Natura 2000 Noord-Brabant. Bij een melding toetst de provincie of de gemelde verandering bedreigend is voor deze habitattypen;
- Het plangebied valt geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Verordening Ruimte (2010) is voor wat betreft het aspect EHS niet van toepassing;
- Voor de nieuwbouw wordt geen bos gekapt. De Boswet is niet van toepassing.

**Conclusies soortenbescherming:**

- Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en de locatie en inrichting van het plangebied worden de beschikbare gegevens toereikend geacht om een goede inschatting te maken van het plangebied voor beschermde soorten. Nader veldonderzoek is niet noodzakelijk. Uit de omgeving van het plangebied (afstand 0-1 km) zijn een aantal beschermde soorten bekend. Voor soorten genoemd in tabel 1 is bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffingsaanvraag noodzakelijk.

Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied heeft het plangebied geen of slechts een zeer beperkte functie als leefgebied voor deze soorten. Voor zwaardere beschermde soorten is het plangebied ongeschikt als leefgebied met uitzondering van broedvogels. Voor het plangebied en omgeving geldt dat rekening gehouden dient te worden met bescherming van (in gebruik zijnde) nesten tijdens de broedperiode. **Alle broedende** vogels zijn strikt beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling mogelijk versturende werkzaamheden buiten deze periode uit te voeren;

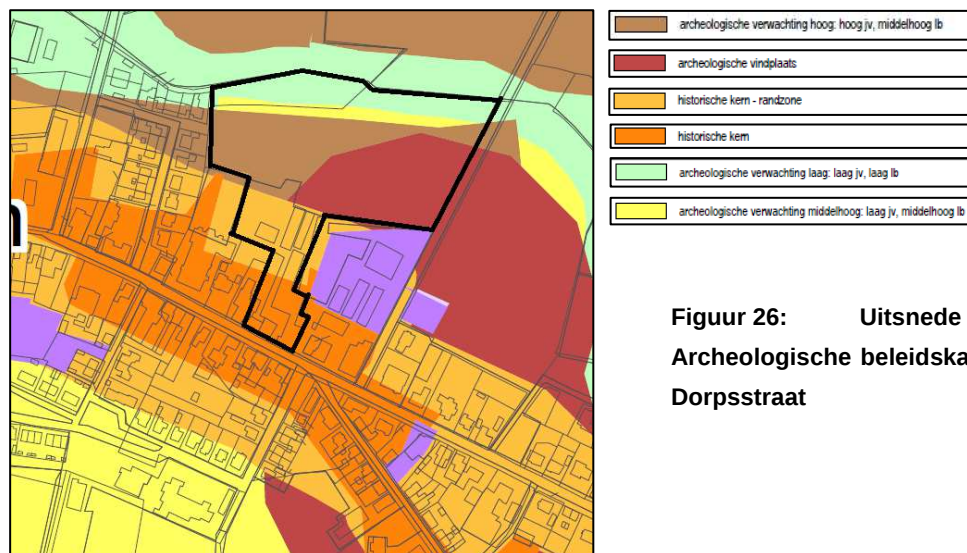
- De verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet worden niet overtreden **mits** broedende vogels niet verstoord worden;
- In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

### 4.3 Archeologie

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Baarle-Nassau. De locatie Wildertsebaan ong. bevindt zich ten zuiden van de kern Ulicoten en de locatie Dorpsstraat 38 in de kern Ulicoten. Ulicoten ligt ingeklemd tussen twee beeklopen en was oorspronkelijk waarschijnlijk een kapelgehucht dat zich na de bouw van een kerk in 1444 verder ontwikkelde tot straatdorp. De locatie aan de Wildertsebaan bevindt zich net ten oosten van buurtschap de Nieuwe Strumpt. Het betreft een kleinschalige kamponginning uit vermoedelijk de 16<sup>e</sup> eeuw. De Wildertsebaan ligt op de flank van een dekzandrug. Deze dekzandrug behoort tot het door de provincie Noord-Brabant aangewezen archeologische landschap 12; Dekzandeiland Alphen-Baarle.

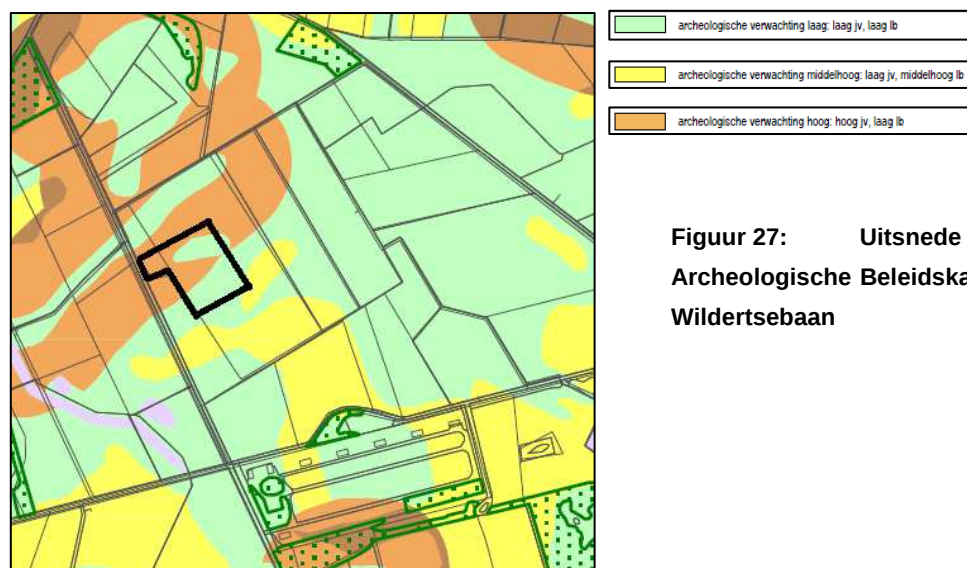
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om archeologische resten op de locatie in de bodem te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de archeologische resten worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

De gemeente Baarle-Nassau heeft op 5 september 2012 een gemeentelijke Archeologieverordening vastgesteld. Hiertoe heeft de gemeente reeds een gebiedsdekkende archeologische waarden- en verwachtingskaart op laten stellen die is omgezet naar een beleidskaart. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze 'Beleidskaart Archeologie' van de gemeente Baarle-Nassau.



**Figuur 26: Uitsnede gemeentelijke Archeologische beleidskaart ter plaatse van de Dorpsstraat**

De locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten kent verschillende archeologische waarden. Aan het plangebied wordt derhalve een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. In de planregels is verankerd dat er voor het treffen van bodemverstoring onderzoek verricht moet zijn. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat er als gevolg van de herontwikkeling geen archeologische waarden verloren gaan.



**Figuur 27: Uitsnede gemeentelijke Archeologische Beleidskaart ter plaatse van de Wildertsebaan**

Op de Archeologische beleidskaart is de locatie Wildertsebaan ong. voor een deel aangewezen als gelegen in een zone met een lage archeologische verwachting, deels in een zone met een middelhoge en deels in een zone met een hoge verwachting. Dit betekent dat er bij een verstoring van de bodem ter plaatse van de middelhoge verwachting en de hoge verwachting (dieper dan 40 cm –mv of met een oppervlakte van respectievelijk 1.000 m<sup>2</sup> of 100 m<sup>2</sup>) een archeologisch onderzoek

noodzakelijk is om te bezien of er bij de herontwikkeling archeologische waarden in het geding komen. Aan de locatie wordt derhalve een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat er als gevolg van de herontwikkeling geen archeologische waarden verloren gaan. In de planregels is verankerd dat er voor het treffen van bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht moet zijn.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In de directe omgeving (300 meter) van de locatie Wildertsebaan ong. bevinden zich geen bedrijven. De hervestiging van de melkveehouderij ter plaatse van Wildertsebaan ong. is in het kader van bedrijven en milieuzonering dan ook geen bezwaar. Voor de sanering van de melkrundveehouderij aan Dorpsstraat 38 gelden geen richtafstanden.

## 4.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>) binnen de bebouwde kom en 14 oue/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom.

De melkveehouderij van initiatiefnemer is momenteel gelegen aan Dorpsstraat 38 te Ulicoten. Op het bedrijf zijn de volgende dierenaantallen vergund:

### 5113 TE, Dorpsstraat 38, ULICOTEN

Beschikingsdatum: 28-05-2008  
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

| Stalgroepen |                                      |          |             |              |                       |               |                  |     |         |                  |                   |
|-------------|--------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                         | RAV code | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
| A1          | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.6.1   |             | bedrijf      | 9,50                  | 92            | 874              | 0   | 111     | 0                | 11                |
| A3          | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | A3       |             | bedrijf      | 3,90                  | 60            | 234              | 0   | 15      | 0                | 2                 |
| K1          | volwassen paarden (3 jaar en ouder)  | K1       |             | bedrijf      | 5                     | 5             | 25               | 0   | 7       | 0                | 0                 |
| Totalen     |                                      |          |             |              |                       | 157           | 1133             | 0   | 133     | 0                | 13                |
|             |                                      |          |             |              |                       |               |                  |     |         |                  | Sluit venster     |

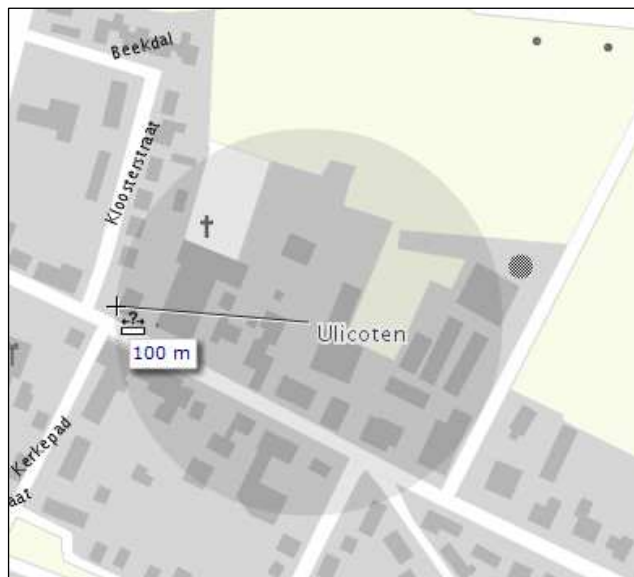
Sluit venster

De huidige locatie is gelegen in de kern van Ulicoten pal tegen de kerk en tegen het gemeenschaps-huis. Navolgende figuur betreft een foto met de ligging van de veehouderij ten opzichte van de kerk.



**Figuur 28: Ligging huidige veehouderij ten opzichte van de kerk**

Voor de melkveehouderij van initiatiefnemer is geen geuremissiefactor vastgesteld. In de huidige situatie is de veehouderij gelegen binnen de bebouwde kom, waar een vaste hindercontour geldt van 100 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. In navolgende figuur is aangegeven hoe de geurcontour vanuit het midden van het bedrijf over de kern Ulicoten is gelegen. Uit de figuur blijkt dat er een groot aantal geurgehinderden, inclusief een aantal maatschappelijke voorzieningen, zijn gelegen binnen de contour van het bedrijf. In werkelijkheid liggen er nog meer geurgehinderden binnen deze contour. De emissiepunten van de stallen zijn hiervoor immers bepalend.



**Figuur 29: Geurcontour 100 meter rondom de bedrijfslocatie Dorpsstraat 38**

De locatie Wildertsebaan ong. bevindt zich buiten de bebouwde kom, waar een vaste afstand geldt van 50 meter tot een geurgevoelig object. Het dichtst bij gelegen geurgevoelige object in de nabije omgeving van de locatie bevindt zich op een afstand van ruim 300 meter; Heihoef 3. De kern van Ulicoten bevindt zich op een afstand van 900 meter van de hervestigingslocatie. De hervestiging van

de melkveehouderij ter plaatse van de Wildertsebaan ong. is dan ook in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geen bezwaar.

## **4.6 Geluid**

### **4.6.1 Industrielawaai**

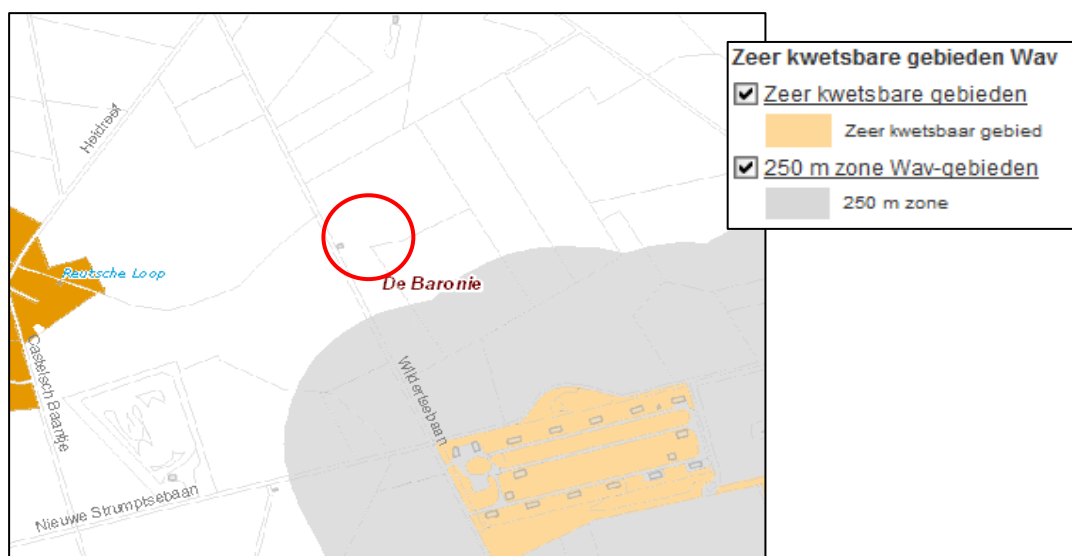
In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor het fokken en houden van melkvee wordt in het kader van geluid een verplichte afstand aangehouden van 30 meter tot een woning of een andere gevoelige locatie. De dichtstbijzijnde gelegen gevoelige locatie ligt op ruim 300 meter afstand, waarmee in het kader van het Industrielawaai de hervestiging van de veehouderij ter plaatse geen belemmeringen zal opleveren. Een akoestisch onderzoek Industrielawaai is dan ook niet vereist.

### **4.6.2 Wegverkeerslawaai**

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting op geluidsgevoelige ruimten en geluidsgevoelige terreinen. Een geluidsgevoelige ruimte betreft een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd. Een geluidsgevoelig terrein betreft een terrein die behoort tot andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, of woonwagendstandplaatsen. Een bedrijfsgebouw ten dienste van de grondgebonden veehouderij is niet als een geluidsgevoelige ruimte of geluidsgevoelig terrein aan te merken. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor de oprichting van een bedrijfswoning aan Wildertsebaan ong. is dan ook niet vereist.

## **4.7 Ammoniak**

De locatie Wildertsebaan ong. is niet gelegen in een zone van 250 meter rondom een zeer kwetsbaar voor verzuring gevoelige gebied op grond van de Wet Ammoniak en Veehouderij. Het dichtstbijzijnde zeer kwetsbare gebied betreft het voormalige militaire complex. Het bouwvlak ligt op een afstand van ruim 250 meter vanaf dit gebied. De hervestiging is dan ook vanuit de Wet Ammoniak en Veehouderij geen probleem.



**Figuur 30: Kaartbeeld Wet Ammoniak en Veehouderij**

## 4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

Bedrijfsmatige activiteiten worden eveneens vanuit de Wet milieubeheer geregeld. De luchtkwaliteit wordt, wanneer er significante emissies naar de buitenlucht aanwezig zijn, geregeld via bv. het Besluit emissie eisen stookinstallaties (BEES). Daarnaast kunnen (als maatwerk) in de voorschriften van een milieuvergunning de richtlijnen van de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR), etcetera worden opgenomen.

De beoogde veehouderij aan de Wildertsebaan ong. betreft een grondgebonden bedrijf. Onderhavig bestemmingsplan valt dan ook onder het criterium NIBM waardoor een (aanvullende) toets luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

## 4.9 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor de vestiging van de veehouderij. Ten tijde van

de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten zijn.

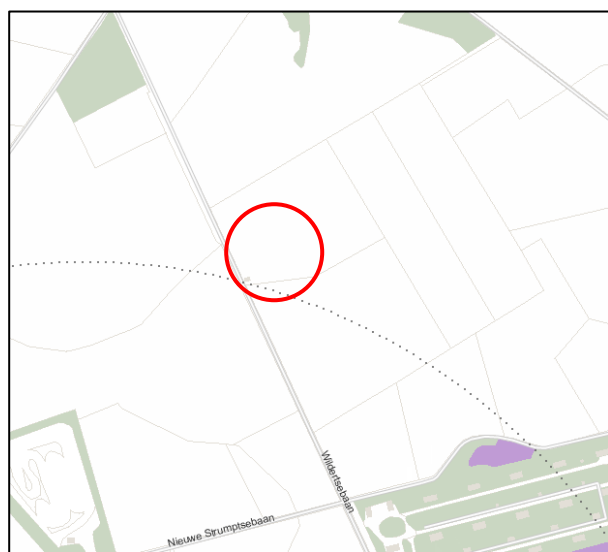
## 4.10 Externe veiligheid

### 4.10.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna puntsgewijs toegelicht met betrekking tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

### 4.10.2 Bedrijven

Het plangebied is ter plaatse van de Wildertsebaan op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant deels aangewezen als gelegen binnen een Veiligheidscontour C. Dit is afkomstig van een DFE-installatie van het Ministerie van Financiën, Domeinen, ter plaatse van Haldijk 2 te Ulicoten. Onderstaande figuur betreft een uitsnede van de risicokaart met in het midden het plangebied, voor een gedeelte gelegen binnen Veiligheidscontour C.



**Figuur 31:** Uitsnede risicokaart met in het midden de locatie Wildertsebaan ong., gelegen binnen Veiligheidscontour C

Het is niet toegestaan om gebouwen met vliesgevels of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote aaneengesloten glasoppervlakten waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt te bouwen binnen de veiligheidscontour C. Met de herontwikkeling van de locatie is hiermee dan ook rekening gehouden.

### **4.10.3 Transport**

#### Vervoer over het spoor

Door de gemeente Baarle-Nassau is geen spoortracé gelegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd (kunnen) worden. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

#### Vervoer over de weg

Op circa 900 meter afstand van de Wildertsebaan is een vuurwerkopslag gelegen, waarvandaan vuurwerk vervoerd zal worden. Het transport van gevaarlijke stoffen vindt primair via het hoofdwegennet plaats. Woonkernen worden hierbij vermeden. Binnen de gemeente Baarle-Nassau is geen autosnelweg gelegen. De Hoogstratensebaan is de meest dichtbij gelegen weg welke leidt naar het hoofdwegennet. Deze weg bevindt zich op een afstand van circa 1.600 meter van de locatie Wildertsebaan ong.. Er zal dan ook geen interactie plaatshebben met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

#### Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Baarle-Nassau is geen waterweg gelegen. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

#### Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen of buisleidingen; er kan dan ook geen interactie plaatshebben.

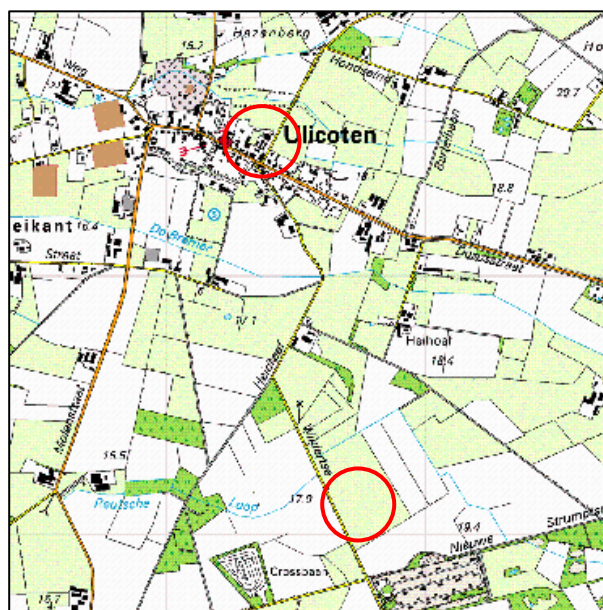


## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Ligging van het plangebied

De locatie Wildertsebaan ongenummerd zal worden herontwikkeld voor de hervestiging van de melkveehouderij. Hiertoe zal een nieuw bouwvlak worden toegevoegd en bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. In samenhang hiermee zal de melkveehouderij aan Dorpsstraat 38 te Ulicoten gefaseerd worden gesaneerd. De huidige bedrijfswoning aan Dorpsstraat 38 zal hiermee worden omgezet naar woonbestemming. Het overige gedeelte van het huidige bouwvlak aan Dorpsstraat 38 een agrarische bestemming krijgen waarbij geen mogelijkheden worden geboden voor een agrarisch bedrijf.

De locatie Dorpsstraat 38 is gelegen in de kern Ulicoten, gemeente Baarle-Nassau. De locatie is thans in gebruik voor de agrarische bedrijfsactiviteiten. De locatie Wildertsebaan ongenummerd is thans in gebruik als cultuurgrond. Navolgende figuur betreft een topografische weergave van de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Ulicoten.



**Figuur 32:** Ligging plangebied ten opzichte van de kern Ulicoten met in het noorden de locatie Dorpsstraat 38 en in het zuiden de locatie Wildertsebaan ongenummerd

### 5.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde herontwikkeling van het plangebied bestaat uit de realisatie van een bouwvlak van 1,5 hectare ten behoeve van de hervestiging van een melkveebedrijf ter plaatse van de locatie Wildertsebaan ongenummerd te Ulicoten, in samenhang met de gefaseerde sanering van de huidige veehouderij op de locatie Dorpsstraat 38. Het agrarische bouwvlak ter plaatse van de Wildertsebaan zal plaats bieden aan een ligboxenstal, jongveeststal, werktuigenloods, de benodigde sleufsilo's, een bedrijfswoning en een landschappelijke beplanting. De hervestiging vindt plaats in samenhang met de gefaseerde sanering van de huidige veehouderij in de kern van Ulicoten. Op termijn zal ook het

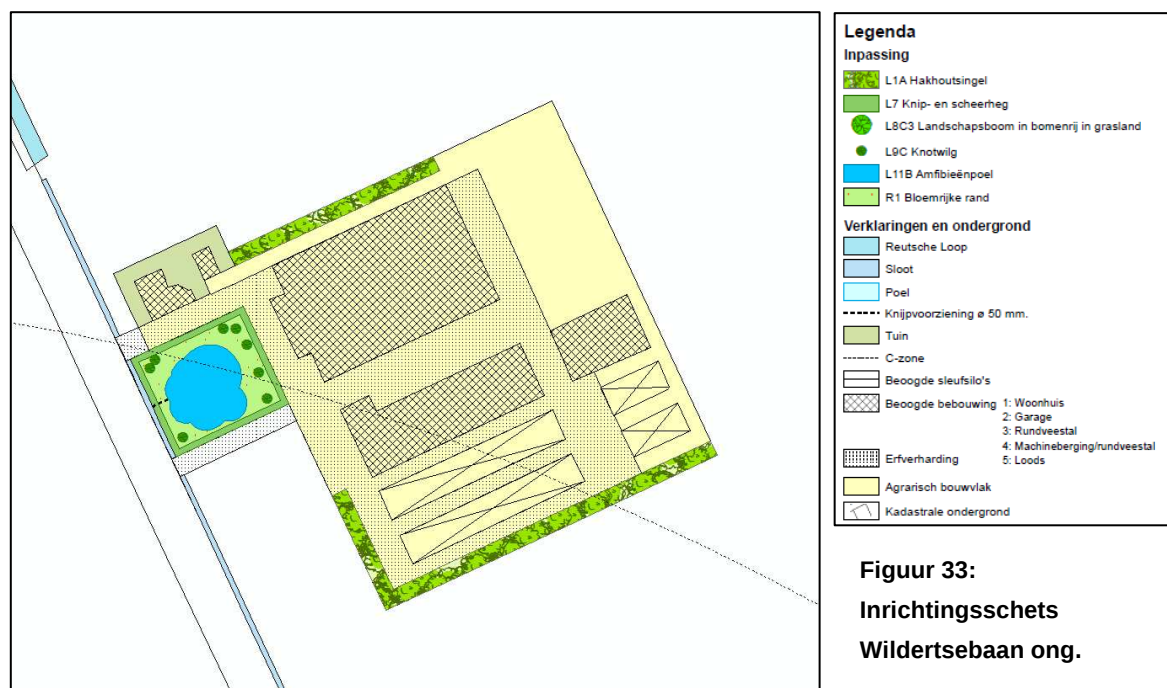
jongvee van de locatie aan de Dorpsstraat naar de nieuwe locatie verplaatst worden. Een gefaseerde verplaatsing is daarbij noodzakelijk om een verplaatsing ook financieel haalbaar te laten zijn.

Momenteel beschikt het bedrijf over een vergunning voor 92 melkkoeien met bijbehorend jongvee op de locatie Dorpsstraat 38. Uiteindelijk wordt een groei van het bedrijf beoogd naar 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee op de nieuwe locatie.

### 5.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. In de omgeving van de locatie Wildertsebaan ong. is de openheid kenmerkend, met kleine houtopstanden aangrenzend aan bedrijven. De locatie zal omzoomd worden met erfbeplanting. De erfbeplanting zal aan de zijanten bestaan uit een houtsingel bestaande uit inheemse hout- en struiksoorten zoals eiken en berken als boomvormers en hazelaar, meidoorn, sleedoorn, kardinaalsmuts, wilde roos, e.d. als onderbegroeiing. Tevens is aan de voorzijde erfbeplanting opgenomen. Tussen de beide erftoegangswegen wordt een infiltratiepoel omgeven met knotwilgen in bloemrijk grasland aangelegd. Dit grasland zal worden omzoomd door een knip- en scheerhaag. Het plangebied met het beoogde agrarische bouwvlak grenst aan een zoekgebied ecologische verbindingszone de Reutsche Loop. De ecologische verbindingszone De Reutsche loop is in het kader van de Landinrichting Baarle-Nassau reeds gerealiseerd. Deze verbindingszone is gelegen ten zuiden van de planlocatie. Op het perceel Baarle-Nassau N 319 wordt een extra landschappelijke inrichting gerealiseerd welke aansluit bij de aangrenzende gerealiseerde ecologische verbindingszone. Langs de Reutsche loop zal een strook van 4 meter breed gevrijwaard blijven van beplanting om het onderhoud aan deze loop niet te belemmeren.

Navolgende figuur betreft de inrichtingsschets met het beoogde nieuwe bouwvlak ter plaatse van de Wildertsebaan waarbij tevens rekening is gehouden met de veiligheidscontour C. In de bijlagen is de schets op schaal toegevoegd.



**Figuur 33:**  
**Inrichtingsschets**  
**Wildertsebaan ong.**



**Figuur 34:** Inrichtingsschets extra landschappelijke inpassing aan overzijde Wildertsebaan met tevens een overzicht van de gehele landschappelijke inpassing

Navolgende figuur betreft een foto van de locatie vanuit het noordwesten met op de voorgrond de Reutsche loop.



**Figuur 35:** Foto hervestigingslocatie (Bron: Google Maps). Duidelijk is te zien dat het een relatief open landbouwgebied betreft met op de voorgrond de Reutsche Loop

Navolgende figuur betreft voorbeelden van de aan te leggen erfbeplanting.



**Figuur 36:** Voorbeelden aan te leggen erfbeplanting

## 5.4 Stedenbouwkundige aspecten

Op de locatie Wildertsebaan ong. zal een bedrijfswoning gebouwd worden en een ligboxenstal, een jongveeststal, een werktuigenloods en bijgebouwen. De te ontwikkelen bebouwing zal qua aard en vorm aansluiten op de huidige bebouwing in de omgeving. De eisen uit het bestemmingsplan buitengebied zijn overeenkomstig van toepassing.

Volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” van de gemeente Baarle-Nassau is het toegestaan per agrarisch bedrijf een bedrijfswoning op te richten, agrarische bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarische bedrijf. Bij de bedrijfswoning is een maximale goothoogte van 6 meter toegestaan, een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Er dient rekening gehouden te worden met minimaal 5 meter afstand tot de perceelsgrenzen. Ook de bedrijfsgebouwen dienen op minimaal 5 meter afstand van de perceelsgrenzen gesitueerd te zijn.

## **6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **6.1 Inleiding**

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeeldingen dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en de verbeeldingen is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### **6.2 Algemene toelichting verbeelding**

De verbeeldingen hebben een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeeldingen onder meer bestemmingsvlakken, aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

### **6.3 Algemene toelichting voorschriften**

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet**

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Baarle-Nassau zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Baarle-Nassau een anterieure overeenkomst sluiten. Een planschadeovereenkomst wordt tevens in de anterieure overeenkomst opgenomen, waarin is bepaald dat initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

Aan de locatie Dorpsstraat 38 te Ulicoten worden de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' toegekend. De huidige (cultuurhistorisch waardevolle) bedrijfswoning zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven. Het plan is financieel uitvoerbaar middels de gefaseerde verplaatsing van de melkveehouderij.

### **7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan**

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.



## **8. OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN**

### **8.1 Inspraakprocedure**

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

### **8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro**

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. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

### **8.3 Vooroverleg**

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Tevens is overleg gepleegd met de ABC Milieugroep, in samenhang met Natuurvereniging Mark&Leij en is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden van de locatie Wildertsebaan ong.. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen. Onderstaand zijn de reacties van de betrokken instanties samengevat weergegeven.

#### **- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant**

GS hebben in hun vooroverlegreactie geconstateerd dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Hervestiging melkveehouderij Wildertsebaan ong.' op onderdelen niet voldoet aan hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant. Concreet gaat het hierbij om de onderbouwing van de noodzaak om nu reeds een bouwvlak van 1,5 hectare op de nieuwe locatie te leggen. Het groot openbaar belang was vooralsnog onvoldoende onderbouwd. Ook de zekerstelling van verwerving van de gronden en de planologische, juridische en feitelijke opheffing van het bedrijf aan de Dorpsstraat was nog niet voldoende uitgewerkt. Tevens is GS van mening dat de in beeld gebrachte mogelijke hervestigingslocaties erg summier was.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is in het plan de noodzaak is van het oprichten van een nieuw bouwvlak van 1,5 hectare beter onderbouwd. De uitbreiding is noodzakelijk om het bedrijf ook op termijn financieel-economisch te kunnen continueren. De locatie zal plaats moeten bieden aan een aantal voorzieningen, waarvoor een bouwvlak van 1,5 noodzakelijk is. Tevens is een huiskavel benodigd van minimaal 25 ha. om weidegang toe te kunnen passen voor de beoogde vee aantallen. Het grote openbare belang is evident. De ligging van de

veehouderij binnen de kern Ulicoten zal leiden tot conflictsituaties. Een groot aantal geurgehinderden, woningen en maatschappelijke voorzieningen, zijn gelegen binnen de geurcontour van het bedrijf aan de Dorpsstraat. In het ontwerpbestemmingsplan is tevens beschreven hoe omgegaan zal worden met de huidige bedrijfslocatie aan de Dorpsstraat. De huidige bedrijfswoning zal een woonbestemming krijgen. Aan de overige gronden van de locatie zal met de herontwikkeling de bestemming 'Agrarisch' worden toegekend, waarmee zeker wordt gesteld dat ter plaatse geen nieuwe activiteiten plaats zullen vinden ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten. De planologische, juridische en feitelijke opheffing van het bedrijf aan de Dorpsstraat wordt daarmee zeker gesteld.

- **Waterschap Brabantse Delta**

Waterschap Brabantse Delta heeft in hun vooroverlegreactie verzocht aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap. De locatie Wildertsebaan ong. is gelegen in de nabijheid van een categorie A oppervlaktewater (de Reutsche loop, ecologische verbindingszone). In het bestemmingsplan is thans uitgebreid aandacht besteed aan deze loop, waarbij wordt aangetoond dat de beoogde herontwikkeling geen negatieve gevolgen zal hebben voor het oppervlaktewater.

- **ABC Milieugroep en Natuurvereniging Mark&Leij**

In het kader van het vooroverleg is tevens contact geweest met de ABC Milieugroep en Natuurvereniging Mark&Leij. Genoemde verenigingen constateerden dat een nieuw agrarisch bouwvlak zou worden opgericht in een open agrarisch gebied met natuurwaarden. Dit zou afbreuk doen aan het landschap en een negatief effect hebben op de aanwezige natuurwaarden. Echter, met de beoogde herontwikkeling zal worden geïnvesteerd in de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Er zal sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse hout- en struiksoorten. In de omgeving van de locatie is de openheid kenmerkend, met kleine houtopstanden aangrenzend aan bedrijven.

Tevens wordt voorgesteld een andere locatie aan te wijzen voor hervestiging van de melkveehouderij. Meer specifiek wordt bedoeld op een locatie aan Maaijkant te Ulicoten, gelegen tegen het LOG, waar nieuwbouw wellicht beter passend is. Deze locatie wordt kort besproken binnen het aspect Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant, artikel 8.3 lid 5 en 6 Verordening ruimte. In de bijlage "locatieonderzoek geschikte inplaatsingslocaties melkveehouderij Dorpsstraat 38" is gemotiveerd dat ter plaatse van de locatie aan Maaijkant geen mogelijkheden bestaan tot hervestiging van de melkveehouderij van initiatiefnemer.

Gesteld wordt tevens dat binnen het overwegend agrarische dorp Ulicoten een veehouderij naast de kerk uitstekend passend is bij de agrarische geschiedenis van het dorp. Echter, qua milieutechnische aspecten is een melkveehouderij op deze locatie niet passend. Een groot aantal geurgehinderden, inclusief een aantal maatschappelijke voorzieningen, zijn gelegen binnen de geurcontour van het bedrijf. De ligging van deze melkveehouderij binnen stedelijk gebied zal leiden tot conflictsituaties. Daarbij zijn de mogelijkheden voor een duurzaam toekomstbestendige melkveehouderij op de huidige locatie zeer beperkt. Hervestiging van de melkveehouderij aan de Wildertsebaan ongenummerd past binnen de juridische kaders.

- **Omwonenden locatie Wildertsebaan ong.**

In het kader van het vooroverleg zijn tevens omwonenden van de hervestigingslocatie aan de Wildertsebaan betrokken bij de ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft een informatiebijeenkomst gehouden waarbij alle omwonenden werden uitgenodigd. Geen van de aanwezigen had na de bijeenkomst nog vragen of opmerkingen en allen staan positief tegenover de ontwikkeling, mits dit geen negatieve gevolgen zou hebben voor de eigen bedrijfsvoering. Aangetoond is dat de beoogde herontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor omliggende woningen en bedrijven.

## 8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.' heeft van 28 mei 2013 tot en met 8 juli 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van 6 weken kon eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kenbaar maken. Gedurende deze zienswijzenperiode is een tweetal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn als bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen. Navolgend zijn de reacties van de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord:

- **Waterschap Brabantse Delta**

Per brief d.d. 3 juni 2013 heeft Waterschap Brabantse Delta een zienswijze ingediend op het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 38 – Wildertsebaan ong.'. In de zienswijze wordt gesteld dat niet is ingegaan op het verzoek contact op te nemen met het waterschap naar aanleiding van de vooroverlegreactie d.d. 31 augustus 2012. Echter, op 12 september 2012 heeft naar aanleiding van de vooroverlegreactie overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Baarle-Nassau, Waterschap Brabantse Delta, initiatiefnemer en Crijns Rentmeesters bv. Naar aanleiding van dit overleg werd in het ontwerpbestemmingsplan thans enkele wijzigingen aangebracht.

Waterschap Brabantse Delta constateert tevens in de zienswijze dat in paragraaf 4.1.4 van het ontwerpbestemmingsplan werd aangegeven dat er een gronddam wordt aangelegd om te voorkomen dat er water rechtstreeks afstroomt naar de Reutsche Loop. Dit ziet het waterschap als een demping en dit is niet zondermeer toegestaan volgens de Keur van Waterschap Brabantse Delta.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze door Waterschap Brabantse Delta heeft een tweede overleg plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied aan Wildertsebaan ong.. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en het daaropvolgende overleg d.d. 14 augustus 2013 is de waterparagraaf van onderhavig bestemmingsplan aangepast. Met de beoogde herontwikkeling zal in plaats van een gronddam een knijpvoorziening worden toegepast tussen de infiltratiepoel en de watergang en obstakels worden geplaatst op een grotere afstand van de watergangen. Daartoe zijn de inrichtingsschetsen (zie bijlagen) aangepast, welke tevens in paragraaf 4.1 van onderhavige toelichting nader zijn toegelicht.

- **Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant**

Per brief d.d. 1 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend op het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan. Gedeputeerde Staten verzoeken in de zienswijze bijvoorbeeld door middel van een sloopovereenkomst ervoor te zorgen dat op de huidige locatie het bedrijf feitelijk zal verdwijnen. Tevens wordt verzocht om de aanleg en instandhouding van

de kwaliteitsverbetering en de afdracht in het groenfonds vast te leggen in een overeenkomst teneinde te voldoen aan artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012.

Tevens benadrukt GS dat de regionale woningbouwafspraken voor de gemeente Baarle-Nassau nog maar beperkte ruimte om harde plancapaciteit biedt en dat uitsluitend woningen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' buiten de regionale woningbouwafspraken kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast constateert GS in hun zienswijze dat een AAB-advies ontbreekt. Verzocht wordt om de AAB tevens om advies te vragen over de vraag in hoeverre sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ook constateert GS dat in het ontwerpbestemmingsplan splitsing van de nieuwe bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt. Splitsing is slechts mogelijk bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wat in de beoogde situatie niet aannemelijk wordt geacht.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is in onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid van woningsplitsing van de beoogde nieuwe bedrijfswoning uit de regels verwijderd. Inmiddels is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Baarle-Nassau en initiatiefnemer, waarin de beoogde sloop van het huidige bedrijf is opgenomen, evenals de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering en de afdracht in het groenfonds. Tevens wordt in onderhavig bestemmingsplan afgezien van de bestemming 'uit te werken woongebied', waarmee wordt voorkomen dat in strijd met de regionale woningbouwafspraken meer woningen worden toegestaan binnen de gemeente Baarle-Nassau. De huidige bedrijfswoning krijgt met de beoogde herontwikkeling een woonbestemming. De overige gronden ter plaatse van het huidige agrarische bouwvlak zullen worden bestemd naar 'Agrarisch' waarbij geen mogelijkheden worden geboden voor woningbouw dan wel andere functies waarbij bebouwing wordt toegestaan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is tevens een AAB-advies aangevraagd. De adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is van oordeel dat de uitbreiding van het melkveehouderijbedrijf ten opzichte van de huidige situatie aan de Dorpsstraat 38 noodzakelijk is voor een doelmatige ontwikkeling van het bedrijf. Tevens wordt in het advies geconcludeerd dat het aan de Wildertsebaan te vestigen melkveehouderijbedrijf een grondgebonden agrarisch bedrijf zal betreffen. De conclusies uit het AAB-advies zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Het AAB-advies is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.