

BESTEMMINGSPLAN BOSCHOVEN 24 BAARLE-NASSAU

NL.IMRO.0744.BPBoschoven24-VG01
TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 – 47 17 77
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld januari 2023

PLANGEGEVENS

Naam plan	Boschoven 24 Baarle-Nassau
Imro nummer	NL.IMRO.0744.BPBoschoven24-VG01
Contactpersoon	Bianca Göertz

Concept	24 juni 2021
Voorontwerp	4 maart 2022
ontwerp	1 augustus 2022
Vastgesteld	Januari 2023

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Relatie	6
1.3	Ligging.....	6
1.4	Begrenzing	7
1.5	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.6	Leeswijzer.....	8
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Omgeving van het plangebied.....	11
2.3	Huidige situatie plangebied	11
2.4	Beoogde situatie	13
2.4.1	Inleiding.....	13
2.4.2	Recreatieve nevenactiviteit bij wonen	13
2.4.3	Behoud cultuurhistorisch waardevolle schuur	15
2.4.4	Sloop	17
2.4.5	Landschappelijke inpassing	18
2.4.6	Ontsluiting en parkeren	19
3.	BELEIDSKADER	20
3.1	Rijksbeleid	20
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	20
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2	Provinciaal beleid	21
3.2.1	Brabantse omgevingsvisie	21
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.3	Gemeentelijk beleid	26
3.3.1	Omgevingsvisie.....	26
3.3.2	Visie vrijetijdseconomie gemeente Baarle-Nassau	27
4.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
4.1	Bodemkwaliteit	29
4.1.1	Beleidskader	29
4.1.2	Toets	29
4.2	Water	30

4.2.1	Beleidskader	30
4.2.2	Toets	33
4.3	Cultuurhistorie	34
4.3.1	Beleidskader	34
4.3.2	Toets	36
4.4	Archeologie	38
4.4.1	Beleidskader	38
4.4.2	Toets	40
4.5	Natuur	40
4.5.1	Beleidskader	40
4.5.2	Toets	41
4.6	Geluid	44
4.6.1	Beleidskader	44
4.6.2	Toets	44
4.7	Geur	46
4.7.1	Beleidskader	46
4.7.2	Toets	47
4.8	Gezondheid	49
4.8.1	Beleidskader	49
4.8.2	Toets	50
4.9	Bedrijven en milieuzonering	52
4.9.1	Beleidskader	52
4.9.2	Toets	52
4.10	Externe veiligheid	53
4.10.1	Beleidskader	53
4.10.2	Toets	54
4.11	Luchtkwaliteit	55
4.11.1	Beleidskader	55
4.11.2	Toets	56
4.12	MER	58
4.12.1	Inleiding	58
4.12.2	Beleidskader	58
4.12.3	Toets	58
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	59
5.1	Inleiding	59
5.2	Algemene toelichting verbeelding	59
5.3	Algemene toelichting regels	59
5.4	Toelichting op de bestemmingen	59
5.4.1	Agrarisch	59

5.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	59
5.4.3	Wonen.....	60
5.4.4	Waarde - Archeologie	60
5.4.5	Waarde - Cultuurhistorie	60
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
7.	PROCEDURE.....	62
7.1	Wettelijke procedure	62
7.2	Omgevingsdialoog	62
7.3	Overleg.....	62
7.3.1	Inleiding.....	62
7.3.2	Provincie Noord-Brabant.....	63
7.3.3	Waterschap Brabantse Delta	63
7.4	Zienswijzen.....	63

BIJLAGEN:

1. Visie bebouwingsconcentratie
2. Bronnenbestand bvb
3. Flora en fauna onderzoek
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
5. Cultuurhistorische waardenstelling
6. Behoud en herstelplan cultuurhistorisch waardevolle schuur
7. Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
8. Vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta
9. Stikstofonderzoek
10. Verkennend asbestonderzoek
11. Aanvullend asbestonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor eigenaren van het plangebied gelegen aan Boschoven 24 te Baarle-Nassau. Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze locatie wordt herbestemd naar een woonbestemming met een recreatief nachtverblijf als nevenfunctie binnen bestaande bebouwing. Daarbij worden in een cultuurhistorisch waardevolle schuur twee woningen gerealiseerd ter behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarle-Nassau heeft in vergadering van 5 januari in principe medewerking verleend aan deze ontwikkeling, waarna dit bestemmingsplan is opgesteld. In deze toelichting is aangetoond dat de beoogde herbestemming past binnen de gestelde voorwaarden, het beleidskader en dat met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

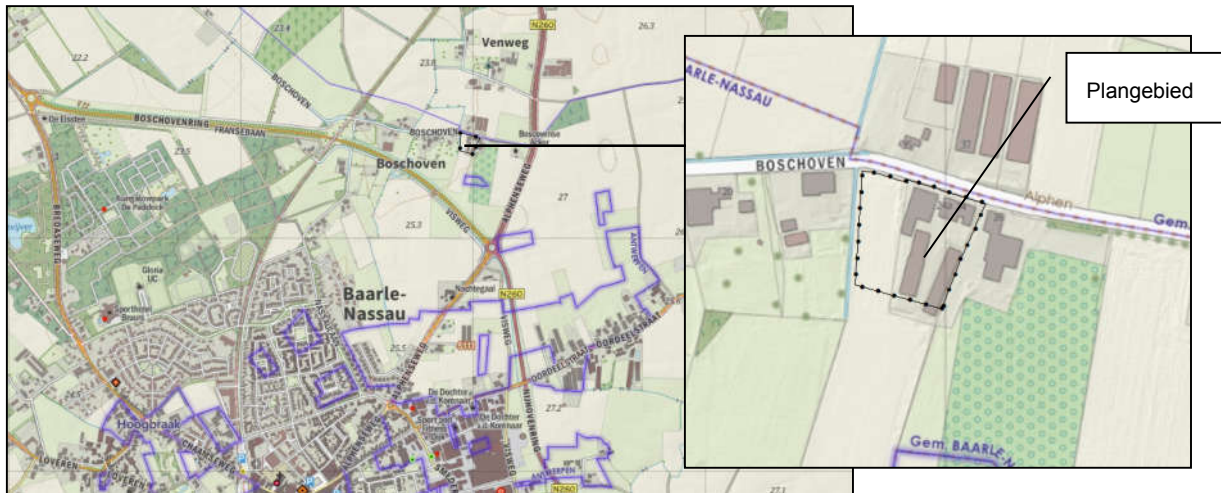
1.2 Relatie

Dit bestemmingsplan is opgesteld in samenhang met herbestemming van locatie aan de overzijde van de Boschoven, de locatie aan Boshoven 35-37. Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gevestigd bestaande uit een intensieve veehouderij, een agrarisch technisch hulpbedrijf en graszodenkwekerij. Deze locatie wordt herbestemd naar een woonbestemming met een graszodenkwekerij en een akkerbouwtak, ondergeschikt aan de woonbestemming. De bedrijfswoning aan Boshoven 37 wordt hierbij herbestemd naar een woonbestemming en er wordt daarnaast één woning met een kleine loods voor de graszodenkwekerij en te behouden akkerbouwtak toegevoegd. Deze woning wordt ontwikkeld door toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.

Met deze twee bestemmingsplanprocedures worden twee intensieve veehouderij, in eigendom van één initiatiefnemer gesaneerd. Deze veehouderij zijn in elkaars directe nabijheid gelegen. De gemeentegrenzen tussen Baarle-Nassau en Alphen-Chaam is echter door de weg Boshoven/Boschoven gelegen, waarmee in beide gemeente een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is.

1.3 Ligging

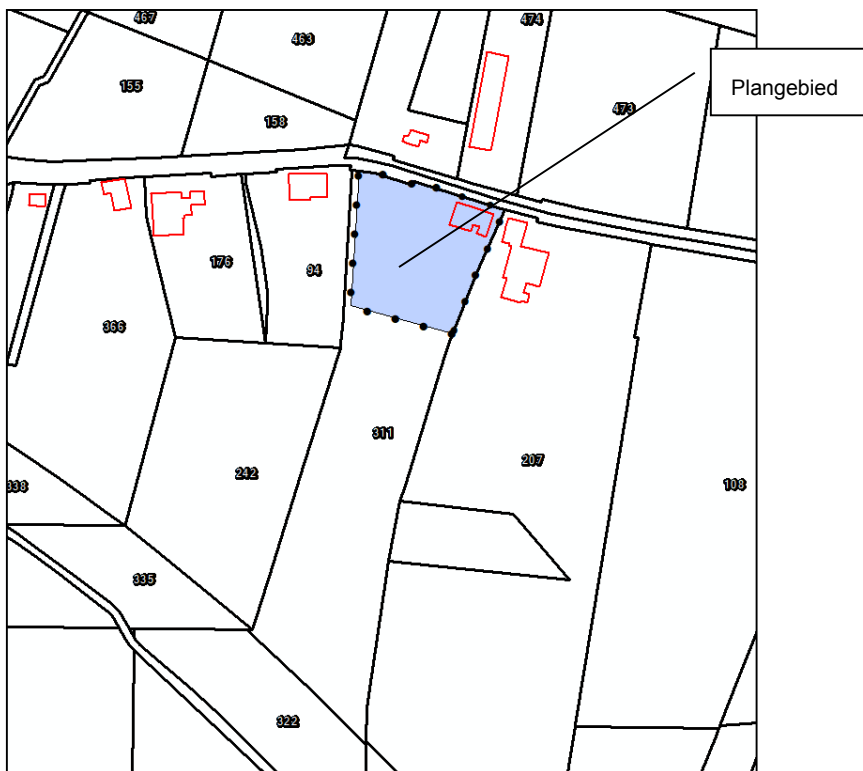
Het plangebied is gelegen aan Boschoven 24 te Baarle-Nassau. Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Baarle-Nassau, binnen de bebouwingsconcentratie 'Boschoven'. Navolgende figuur betreft een topografische kaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Baarle-Nassau aangeduid

1.4 Begrenzing

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie L, nummer 311 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.423 m². Navolgende figuur geeft een overzicht van de kadastrale situatie, waarbinnen het plangebied is aangeduid.

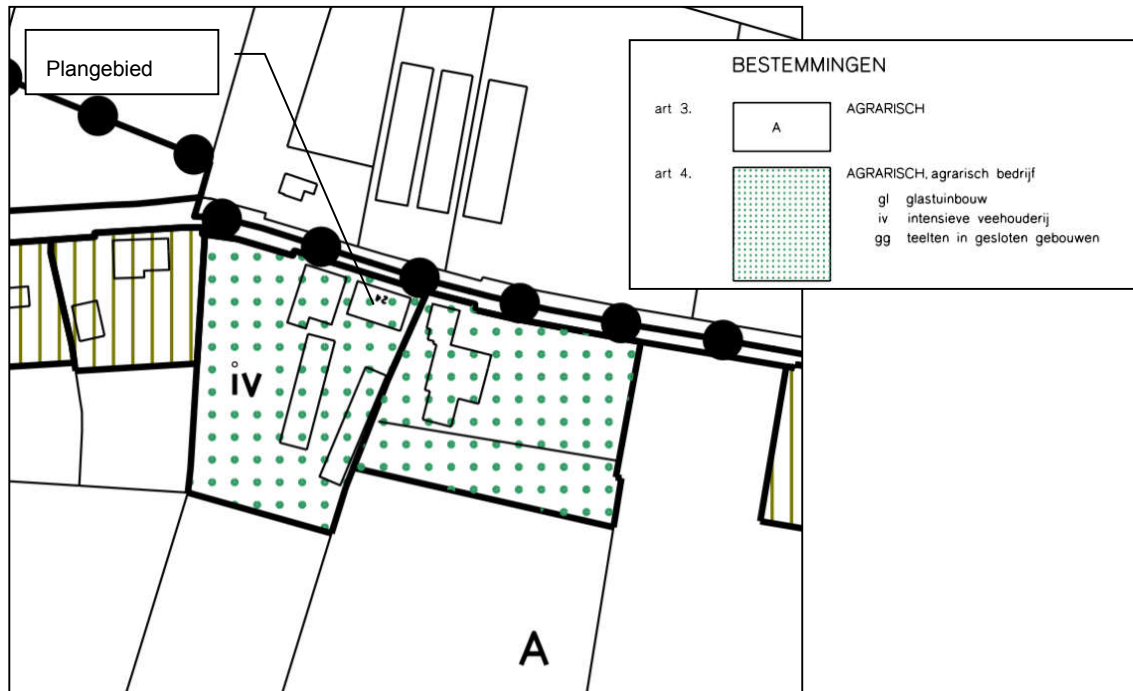


Figuur 2: Kadastrale kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

1.5 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Baarle-Nassau het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 juli 2009 en is onherroep-

lijk. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch, Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het plangebied is aangeduid als 'verwevingsgebied'. De gronden aansluitend aan deze agrarische bedrijfsbestemming zijn bestemd als Agrarisch. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' voor het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' voor het plangebied

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt deze herbestemming getoetst aan het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt de herbestemming getoetst aan de milieu- en planologische aspecten bij deze herbestemming. In hoofdstuk 5 vindt de juridische planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 de procedure voor deze bestemmingsplanherziening wordt omschreven.

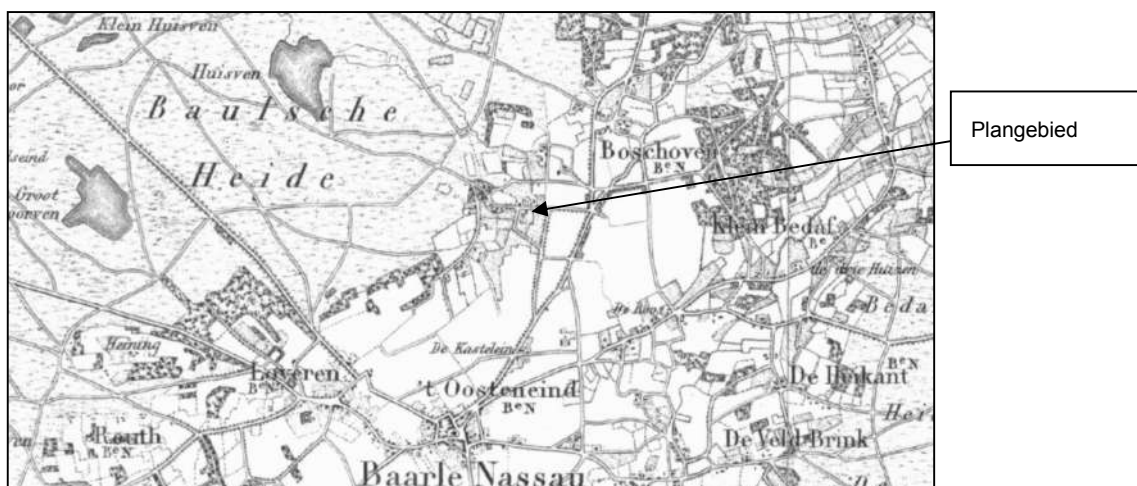
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Baarle-Nassau is gelegen op een uitgestrekt hoger gelegen dekzandplateau. Dit plateau vormt de scheiding tussen het stroomgebied van De Donge en dat van de Mark. Op één van de hoogste punten van het dekzandplateau, waar talrijke stroompjes ontstaan, is in de 10^e eeuw Baarle-Nassau ontstaan. Baarle-Nassau betreft een kerkakker- of tiendakkerdorp, ontstaan uit enkele kleine buurtschappen gegroepeerd rond een centraal gelegen parochiekerk. In Baarle zijn twee kransen van zulke buurtschappen en gehuchten te onderscheiden. De eerste krans wordt gevormd door Loveren, Hoogbraak, Boschoven, Nijhoven, Reth, Schaluinen en Tommel, de tweede krans uit Gorpeind, Eikelenbosch, Hoogeind, Heesboom, Reuth, Liefkenshoek, Veldbraak, Keizershoek, Heikant, Voske en Driehuizen.

Het plangebied is gelegen binnen de eerste krans, in Boschoven. Binnen deze krans liggen grote complexen van oorspronkelijk gemeenschappelijk gebruikte akkergronden. Tussen de eerste en tweede krans liggen de van oorsprong kleinere individueel gebruikte kampontginningen. Daar weer buiten waren de woeste, onontgonnen gronden gelegen. Heel lang zijn dit natuurlijke bossen geweest maar door het steeds intensiever begrazen door vee en de kap van hout verdween het bos geleidelijk en maakte plaats voor open heide. Naast de bebouwing in beide kransen rond Baarle is verspreid door het gebied een aantal kleine nederzettingen ontstaan.

Na de middeleeuwen werd de ontginning minder dynamisch. Aan de rand van de middeleeuwse cultuurlanden ontstonden kleine individuele ontginningen. Verder trad er in deze periode een schaalverkleining op in de kampenlandschappen en raakte het bezit van de eerst gemeenschappelijke akkercomplexen versnipperd. Rond 1840 had Baarle-Nassau een gevarieerd landschap met een duidelijke en functionele structuur. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de gronden rondom Baarle-Nassau in 1850, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Het plangebied was in deze tijd al ontgonnen.



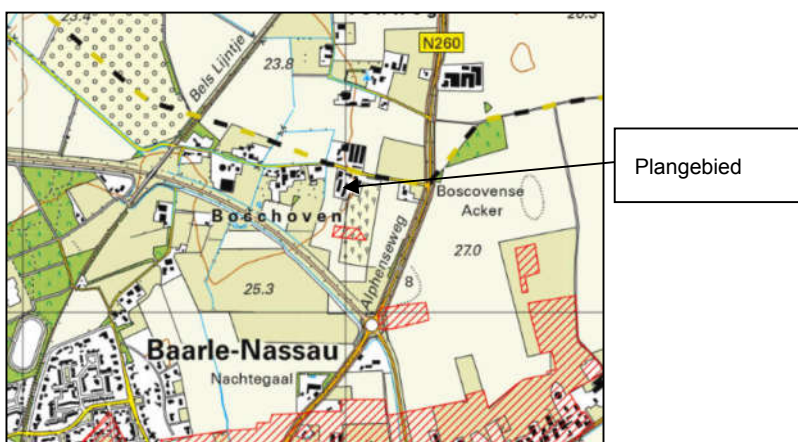
Figuur 4: Uitsnede historische atlas, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw brak de periode van de moderne heideontginningen aan, waarbij op grote schaal heide in cultuur werd gebracht en bebost. Dit veranderde met de komst van de kunstmest en de groei van de bevolking. Daardoor werd het bos weer ontgonnen, nu tot landbouwgrond. Desondanks is in Baarle-Nassau nog veel bos behouden gebleven. Het plangebied was in 1950 al binnen de bebouwingsconcentratie, destijds 'Baarle-Boschoven' gelegen. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de historische atlas uit 1950 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 5: Uitsnede uit de historische atlas uit circa 1950 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De nieuwe landbouwgronden kenmerken zich door een rationele opzet met lange lijnen. Schaalvergroting in de landbouw heeft geleid tot steeds grotere percelen, de ontwatering werd verbeterd en de verschillen tussen grasland en akker verdwenen. De meeste gronden worden tegenwoordig ingezet voor de (grondgebonden) veehouderij. De bebouwingsconcentratie Boschoven is echter nog in het landschap herkenbaar. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de bebouwingsconcentratie Boschoven in de huidige situatie.



Figuur 6: Uitsnede topografische kaart met de bebouwingsconcentratie Boschoven, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

2.2 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de historische bebouwingsconcentratie Boschoven. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit een wisselend bebouwingsbeeld met woningen en (agrarische) bedrijven. Vooral aan de zuidzijde is het lint Boschoven intensief bebouwd. Navolgende luchtfoto geeft een beeld van de bebouwingsconcentratie Boschoven in de huidige situatie.



Figuur 7: Uitsnede bebouwingsconcentratie Boschoven in de huidige situatie, waarop de ligging van het plangebied is aangegeven

De nadere karakterisering van de bebouwingsconcentratie is toegelicht in de visie op de bebouwingsconcentratie Boschoven. Deze visie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

2.3 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig met een bestemmingsvlak van circa 1,9 hectare. Aan de voorzijde van het perceel is de bedrijfswoning aan Boschoven 24 met aanpandige mantelzorgwoning gelegen, direct aan de Boschoven. Direct ten westen hiervan is een cultuurhistorische waardevolle schuur gelegen. Daarachter zijn de stallen voor de veehouderij gelegen. Dit betreft twee stallen, haaks op de Boschoven gelegen, met een gezamenlijke omvang van circa 850 m². Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied in de huidige situatie weer.



Figuur 8: Luchtfoto met het bedrijf binnen het plangebied aan Boschoven 24



Figuur 9: Foto van de woning aan Boschoven 24, vanaf Boschoven



Figuur 10: Foto van de cultuurhistorisch waardevolle schuur bij Boschoven 24, vanaf Boschoven

Binnen het plangebied was een vergunning aanwezig voor het houden van melkvee met bijbehorend jongvee. Inmiddels wordt geen vee meer gehouden en zijn de stallen niet meer in gebruik voor het houden van vee.

Het plangebied wordt herontwikkeld in samenhang met de herbestemming van de locatie aan Boschoven 35-37, waar tevens een intensieve veehouderij gevestigd is.

2.4 Beoogde situatie

2.4.1 Inleiding

Binnen het plangebied wordt het agrarisch bedrijf herbestemd naar een woonbestemming. De bedrijfswoning aan Boschoven 24 krijgt een woonbestemming. Binnen de aanpandige voormalige mantelzorgwoning bij deze (bedrijfs)woning wordt een recreatief nachtverblijf gerealiseerd als nevenfunctie bij de woning aan Boschoven 24, tot een omvang van maximaal 150 m² voor realisatie van kortdurig recreatief verblijf. De woning heeft een totale oppervlakte van circa 278 m².

Bij de woning is een cultuurhistorisch waardevolle schuur aanwezig met een omvang van circa 370 m². Binnen de cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen het plangebied worden twee woningen gerealiseerd ter behoud van de cultuurhistorische waarden van dit pand. Met dit bestemmingsplan wordt behoud van de schuur en instandhouding van de cultuurhistorische waarden geborgd. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de woonbestemming wordt landschappelijk ingepast.

2.4.2 Recreatieve nevenactiviteit bij wonen

2.4.2.1 Afwijkingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is een voormalige mantelzorgwoning aanwezig binnen het pand aan Boschoven 24. Beoogd wordt om deze voormalige mantelzorgwoning te hergebruiken als recreatief nachtverblijf voor kleinschalig logeren. In het vigerende bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalig logeren opgenomen. Deze afwijkingsmogelijkheid is hierna opgenomen.

“Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 18.3.1 en 18.3.2 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

- a. de ontheffingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ten behoeve van Bed and Breakfast in vrijstaande bijgebouwen;*
- b. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;*
- c. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m²;*
- d. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;*

- e. *de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;*
- f. *het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;*
- g. *burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming."*

Hierna wordt de realisatie van het recreatief nachtverblijf getoetst aan de afwijkingsvoorwaarden.

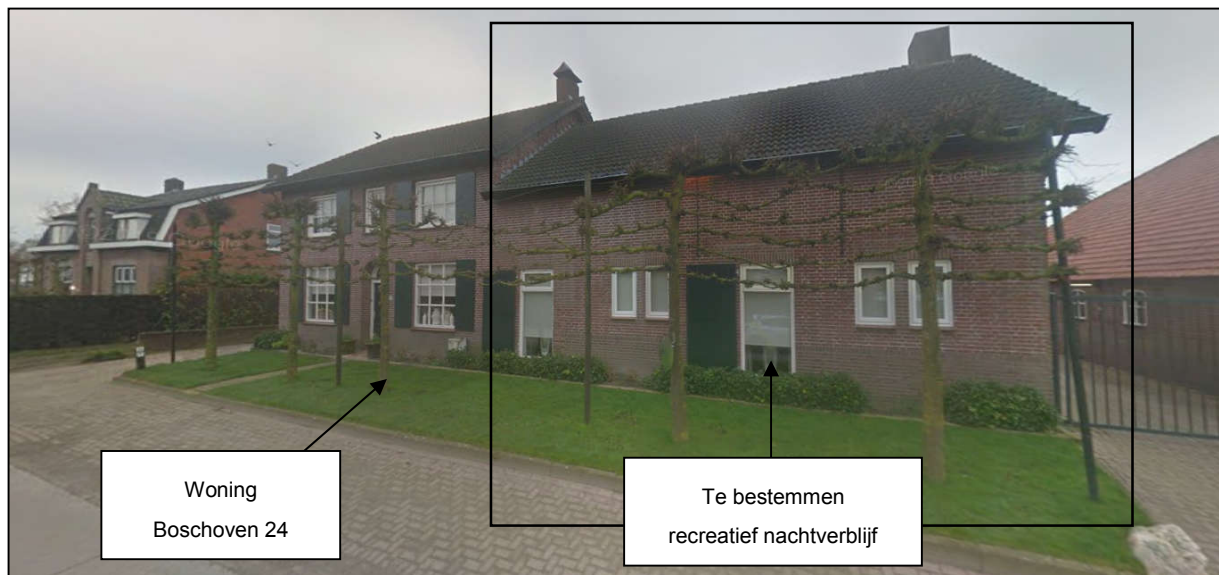
2.4.2.2 Toets aan afwijkingsbevoegdheid

Niet in vrijstaande bijgebouwen

Verblijfsrecreatief medegebruik is niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen. De als recreatief nachtverblijf her te gebruiken bebouwing betreft een aangebouwd gebouw met een omvang van 150 m² en twee bouwlagen met kap. Dit gebouw is aan de woning Boschoven 24 gelegen.

Visuele ondergeschiktheid.

De woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie. Het gebouw dat wordt hergebruikt als recreatief nachtverblijf is visueel ondergeschikt aan de bedrijfswoning. Het betreft één gebouw dat in goede staat verkeert. Met hergebruik van de voormalige bedrijfswoning voor de beoogde functie blijft het gebouw benut en in goede staat behouden in de toekomst. Navolgende figuur geeft een beeld van het gebouw met aan de linkerkzijde van de foto de woning aan Boschoven 24 en aan de rechterzijde het her te gebruiken gedeelte van het gebouw voor recreatief nachtverblijf.



Figuur 11: Beeld van woning aan Boschoven 24 met aanpandig recreatief nachtverblijf

Omvang van het recreatief nachtverblijf

De oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met een maximale

omvang van 150 m². Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Niet meer dan 150 m² grondoppervlak wordt aangewend voor kleinschalig logeren. Dit bijgebouw bestaat uit een omvang van 150 m² op de begane grond met daarbij een eerste bouwlaag met kap. Het verblijf wordt gebruikt als vakantie woning voor kortdurend verblijf.

Geen onevenredige publieksaantrekkende werking

De activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking. Dit is niet het geval. De activiteit is kleinschalig en onderschikt. Er is geen sprake van een onevenredige publieksaantrekkende werking.

Parkeerruimte en verkeersafwikkeling

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Binnen het bestemmingsvlak is voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte. Het perceel biedt hiervoor ruimschoots de ruimte. Deze herbestemming heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans.

Exploitatie door eigenaar

Het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning. Dit is het geval. Het gebruik van het gebouw voor kleinschalige logeren is gekoppeld aan de woonbestemming aan Boschoven 24. Deze woning wordt bewoond door de eigenaar van het gehele pand. Daarnaast is permanente bewoning van het recreatief nachtverblijf niet mogelijk en uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan.

2.4.3 Behoud cultuurhistorisch waardevolle schuur

2.4.3.1 Cultuurhistorische waardenstelling

Binnen het plangebied is een cultuurhistorisch waardevolle schuur aanwezig uit de periode 1936-1942. De redengevende omschrijving, opgesteld door Monumentenhuis Brabant b.v. met datum 11 augustus 2021 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De waardering van deze schuur uit dit rapport is hierna opgenomen. In de schuur worden twee woningen gerealiseerd.

"Cultuurhistorische waarden"

De vrijstaande landbouwschuur is van hoge cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de sociaal economische en agrarische ontwikkeling van Baarle-Nassau en het gehucht of buurtschap Boschoven in het bijzonder. Ook typologisch is de schuur van belang, omdat dit type schuren van oudsher niet streekeigen is, maar in de loop van de eerste helft van de twintigste eeuw meerdere typologieën werden toegepast.

Architectonische- en kunsthistorische waarden

Het object is van architectuurhistorische waarde vanwege de hoofdvorm, detaillering, materialisering en de traditioneel ambachtelijke bouwwijze. Tevens is de landbouwschuur van waarde vanwege de grotendeels oorspronkelijke gebint- en spantconstructie uit de bouwperiode.

Situationele en ensemble waarden

Het object heeft situationele waarde vanwege de ligging op het sinds 1832 onveranderde, perceel en vanwege de ligging ten opzichte van de bijbehorende langgevelboerderij als onderdeel

van de oorspronkelijke erfinrichting. De schuur en langgevelboerderij vormen samen een waardevol ensemble.

Gaaf en herkenbaarheid

Het object is van belang vanwege de relatief hoge gaafheid van het exterieur, zowel met betrekking tot de hoofvorm als detaillering. Het metselwerk en ook het voegwerk is nog voor een zeer groot deel authentiek. De wijzigingen met betrekking tot de voor- en linkerzijgevel doen geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde, omdat de wijzigingen een waardevolle uitdrukking zijn een veranderende bedrijfsvoering. Aan de achtergevel hebben zich wijzigingen voorgedaan die de gaafheid hebben aangetast, maar die grotendeels reversibel.

De herkenbaarheid van het object als landbouwschuur uit het tweede kwart van de twintigste eeuw met middeldeel en stallen in de zijbeuken is hoog.

Zeldzaamheid

De typologie van de schuur komt in het buurtschap Boschoven meer voor, zij het dan als onderdeel van andere typologieën, zoals een kop-hals-romp boerderij. Voorbeelden daarvan zijn Boschoven 18, Boschoven 20, Boschoven 26, Boschoven 28. Er is dan ook sprake van enige absolute zeldzaamheidswaarde op lokaal niveau. Vanwege de cultuurhistorische, architectonische en situationele en ensemblewaarden in relatie tot de gaafheid en herkenbaarheid is tevens sprake van relatieve zeldzaamheid op lokaal niveau.”

2.4.3.2 Bestemming van de boerderij

Binnen het plangebied is sprake van sloop van stallen die relatief diep op het achtererf gelegen zijn. In samenhang met sloop wordt nieuw ‘rood’ toegestaan binnen bestaande bebouwing. Hiervoor wordt het woonerf in de breedte uitgebreid en aan de achterzijde fors verkleind. In de Omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau staat hierover:

“Bij bedrijfsbeëindiging en sloop van stallen heeft hergebruik van het erf de voorkeur boven het inrichten van nieuwe erven. Dit om zo veel mogelijk doorzicht vanaf de straat naar het omliggende landschap te behouden, lintbebouwing tegen te gaan en de buurtschappen compact te houden. Wanneer sprake is van een karakteristiek boerderijgebouw kan worden gezien of woningsplitsing een optie is. Dit voorkomt de bouw van een nieuwe woning (verstening) en kan een goede functie en dus economische basis leggen onder opknappen en behouden van het gebouw. In dat licht kan van een karakteristiek bijgebouw ook overwogen worden deze na verbouw te hergebruiken als woning. Wanneer splitsing of hergebruik niet aan de orde zijn, kan het landschap versterkt worden door nieuwe kavels te situeren op of net tegen het oorspronkelijke erf.”

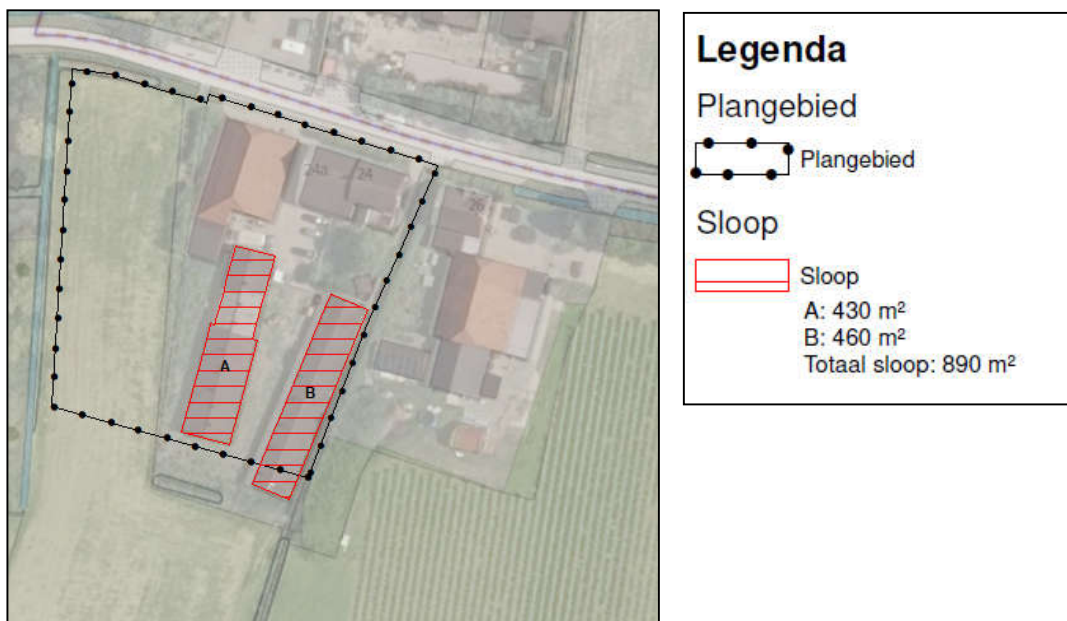
Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Boschoven. Ten zuiden van het plangebied is de rondweg van Baarle-Nassau gelegen. Er wordt geen nieuwe versterking toegevoegd aansluitend aan het erf. Met deze herbestemming kan karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden blijven en worden hergebruikt.

2.4.4 Sloop

In samenhang met deze herbestemming worden op twee locaties per saldo een omvang van circa 3.000 m² aan varkenstallen en een loods gesloopt. Binnen het plangebied aan Boschoven 24 wordt een omvang van 890 m² aan stallen gesloopt. Navolgende figuren geeft een beeld van de te slopen bebouwing binnen het plangebied.



Figuur 12: Beeld met te slopen bebouwing en herbestemmingen binnen het plangebied



Figuur 13 : Kaart met te slopen bebouwing binnen het plangebied

De sloop van deze bebouwing is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

2.4.5 Landschappelijke inpassing

2.4.5.1 Inleiding

Een voorwaarde voor herbestemming is de realisatie van een goede landschappelijke inpassing. Voor realisatie van deze landschappelijke inpassing dient rekening gehouden te worden met het accentgebied waarbinnen een plangebied gelegen is. Het ruimtelijk vertrekpunt voor deze herbestemming is het landschapstype oude besloten zandontginning.

2.4.5.2 Oude besloten zandontginning

Het plangebied is gelegen binnen een oude besloten zandontginning nabij Baarle-Nassau. De oude landschappen zijn die delen van Baarle-Nassau die al voor 1840 ontgonnen zijn. Deze ontginningen bestaan uit de oude bouwlanden, aangevuld met de oude kampontginningen. Ze zijn door hun ruimtelijke opbouw en hun dichtheid aan bebouwing nog steeds herkenbaar.

2.4.5.3 Landschappelijke inpassing van het erf

Het plangebied is gelegen binnen een oude bebouwingsconcentratie. Er is sprake van een compacte bebouwing direct aan de Boschoven. De westelijke perceelsgrens wordt ingepast middels een middel-hoge geschoren haag.

Het plangebied wordt ingepast door realisatie van een houtwal aan de achterzijde van het perceel. Hiermee wordt het zicht op de rondweg van Baarle-Nassau doorbroken en wordt de bebouwingsconcentratie duurzaam ingepast.



Figuur 14: Beeld met landschappelijke inpassing binnen het plangebied

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing maakt als kwalitatieve verplichting onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

2.4.6 Ontsluiting en parkeren

2.4.6.1 Ontsluiting

De te her te bestemmen woning en het aanpandig gelegen recreatief nachtverblijf zijn beiden middels een separate inrit ontsloten aan Boschoven. Deze ontsluiting blijft ongewijzigd behouden.

Voor de te bestemmen woningen binnen de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt een inrit toegevoegd ten oosten van deze schuur. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwing ten opzichte van de weg Boschoven.



Figuur 15: Straatbeeld vanaf Boschoven nabij het plangebied met aan de rechterzijde van de foto het plangebied aan Boschoven 24

De toevoeging van de ontsluiting voor de twee woningen in de cultuurhistorisch waardevolle schuur leidt niet tot een verkeersonveilige situatie. Met deze herbestemming verdwijnt het verkeer dat afkomstig is van de agrarische bedrijfsvoering binnen het perceel. Er is een geringe toename van personenautoverkeer door toevoeging van twee woningen en bestemming van de verblijfsrecreatieve activiteit. Bij het verlaten van het plangebied gaat het personenautoverkeer echter direct op in het heersende verkeersbeeld.

2.4.6.2 Parkeren

Er is geen sprake van openbare parkeergelegenheden in de nabije omgeving. Het parkeren dient binnen het plangebied plaats te vinden. Er wordt binnen het plangebied parkeerruimte gerealiseerd voor het parkeren van tenminste twee auto's, exclusief garage bij de woningen aan Boschoven 24 en de twee toe te voegen woningen binnen de cultuurhistorisch waardevolle schuur.

Daarnaast wordt bij de realisatie van het recreatief nachtverblijf voorzien in parkeerruimte voor tenminste vier auto's op eigen terrein. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte. De regels voor aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen zijn verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

Deze herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is deze ontwikkeling te kleinschalig. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'landelijk gebied'. Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een toekomst bestendige functie. Daarbij wordt cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hergebruikt en alle overvloedige bebouwing gesloopt.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het ver-

plicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

3.1.2.2 Toets

Bij herbestemming van het plangebied neemt de bedrijfsbebouwing af met een omvang van circa 850 m². In samenhang hiermee worden twee nieuwe woningen toegevoegd binnen bestaande bebouwing ter behoud van deze bebouwing in de toekomst. Het realiseren van recreatief nachtverblijf binnen bestaande bebouwing is kleinschalig en ondergeschikt binnen woonbestemming. De ontwikkeling is niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

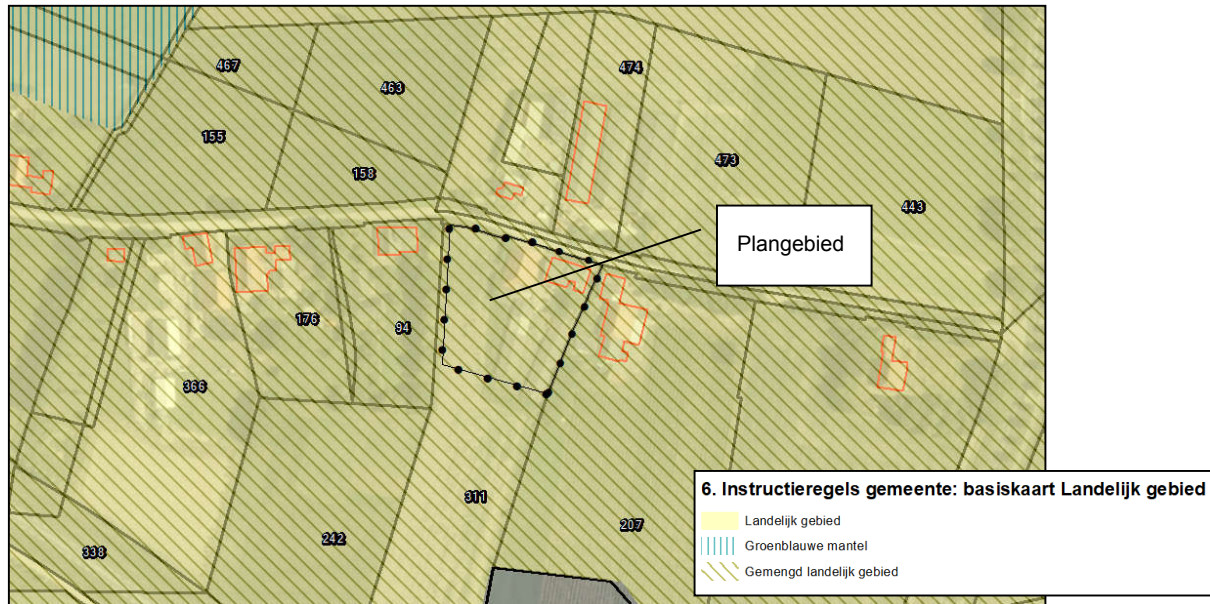
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herbestemming getoetst aan de regels van deze verordening.

3.2.2.2 Beleidskader

Aanduiding plangebied

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen het Landelijk gebied en hierbinnen in het Gemengd landelijk gebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van basiskaart voor het landelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede basiskaart voor het landelijke gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Afdeling 3.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Inleiding

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikke-

lingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt.

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van deze verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk

gebied voorziet daartoe in een regeling. Over de wijze van invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt.

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Dit bestaat binnen het plangebied door realisatie van een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

In afdeling 3.6 in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten voor het Landelijk gebied. Het Landelijk gebied kent een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Wanneer er gelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor beide zones, wordt gesproken over Landelijk gebied. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt gesproken over 'Gemengd landelijk gebied' of 'Groenblauwe mantel'.

Regels voor wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat in het landelijk gebied alleen bestaande burger- en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69 zijn afwijkingsregels voor de regels in artikel 3.68 opgenomen. In artikel 3.69 sub 2 is opgenomen dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

3.2.2.3 Toets

Afdeling 3.1 Algemeen

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Deze ontwikkeling past binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. Per saldo wordt het bestemmingsvlak flink verkleind.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toetsing van de effecten is per onderwerp toegelicht uiteengezet in deze toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie.

Met dit plan kan een veehouderij gelegen binnen een bebouwingsconcentratie worden gesaneerd. De meerwaardecreatie blijkt daarnaast uit behoud van cultuurhistorische bebouwing binnen het plangebied. Dit plan voldoet aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Binnen de gemeente Baarle-Nassau is het afsprakenkader van de regio West-Brabant van toepassing. Op 18 december 2014 is de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' vastgesteld. Hierin worden ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven. Dit betreft de navolgende categorieën:

- Categorie 1 wordt omschreven als een ontwikkeling met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed op haar omgeving.

- Categorie 2 is een ontwikkeling die beperkte invloed heeft op het landschap of van nature aan het buitengebied is gebonden. Hierbij wordt de kwaliteitsverbetering vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3 zijn ontwikkelingen welke met name mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening tenzij vermeld in een andere categorie.

Deze herbestemming betreft een categorie 2-ontwikkeling. Met deze ontwikkeling blijft een cultuurhistorisch waardevolle schuur behouden. Behoud van cultuurhistorische waarden is verankerd in dit bestemmingsplan. Er wordt een omvang van circa 850 m² aan bebouwing gesloopt en het bestemmingsvlak wordt verkleind. Het plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. De sloop van deze overvloedige bebouwing en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

Het plangebied is gelegen binnen het Gemengd landelijk gebied. De sanering van de intensieve veehouderijtak en herbestemming van het plangebied naar wonen met ondergeschikt recreatieve nevenfunctie is mogelijk binnen deze structuur.

Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen

In artikel 3.69 lid 3 zijn regels opgenomen voor het in gebruik nemen van een bedrijfswoning als burgerwoning. Hiervan is sprake van herbestemming van de bedrijfswoning aan Boschoven 24 bij sanering van de intensieve veehouderij op deze locatie. Er wordt voldaan aan de voorwaarden dat geen splitsing in meerdere woonfuncties binnen dit gebouw plaatsvindt en dat overvloedige bebouwing wordt gesloopt.

Daarnaast vindt op grond van artikel 3.69 lid 2 de vestiging van twee wooneenheden binnen een cultuurhistorische waardevolle schuur plaats ter herstel en behoud van deze bebouwing. De vrijstaande landbouwschuur is van hoge cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de sociaal economische en agrarische ontwikkeling van Baarle-Nassau en het gehucht Boschoven. Het pand is van belang vanwege de relatief hoge gaafheid van het exterieur. Dit betreft zowel de hoofdvorm als de detaillering. Het metselwerk en het voegwerk is nog grotendeels authentiek. Daarbij is het cultuurhistorisch waardevol omdat de boerderij en de schuur op het perceel gezamenlijk een waardevol ensemble vormen. Het perceel waarop de bebouwing gelegen is, is sinds 1832 onveranderd gebleven. Dit is in deze toelichting nader verantwoord in paragraaf 2.4.3 en in de bijlage met redengevende omschrijving die als bijlage bij deze toelichting behoort. De cultuurhistorische waarden van het pand worden op de verbeelding en in de regels bij dit bestemmingsplan beschermd door opname van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Door herbestemming van het plangebied wordt de bedrijfsfunctie aan het perceel onttrokken. De cultuurhistorisch waardevolle schuur is te groot voor behoud van het pand als regulier bijgebouw bij een woonbestemming. De kosten voor behoud van het pand zijn dusdanig hoog dat het pand hiermee niet behouden blijft. Door het bestemmen van het pand naar twee woonbestemmingen kan het pand wel duurzaam behouden blijven en in stand gehouden worden. Verbouw van de schuur naar twee woningen geschiedt met in acht name van de cultuurhistorische waardenstelling. Dit is als voorwaardelijke verplichting gebord in de regels van dit bestemmingsplan. De kosten voor verbouw en instandhouding

zijn dusdanig hoog dat slechts de realisatie van twee woningen binnen dit pand mogelijk is. Dit hangt met name ook samen met de grote inhoud van het pand. Het behoud en herstelplan waarin hiervoor een specificatie is opgenomen, opgesteld door Bouwkunst architecten, behoort als bijlage bij deze toelichting.

3.2.2.4 Conclusie

De beoogde herbestemming past binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

3.3.1.1 Inleiding

De gemeente Baarle-Nassau heeft op 26 juni 2019 de Omgevingsvisie Baarle-Nassau vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de gemeentedeekkende ruimtelijke visie op de gemeente Baarle-Nassau. De gemeente Baarle-Nassau kiest voor een omgevingsvisie die uitnodigend is en tegelijkertijd duidelijk is over wat waar kan.

3.3.1.2 Beleidskader

Toekomstbeeld

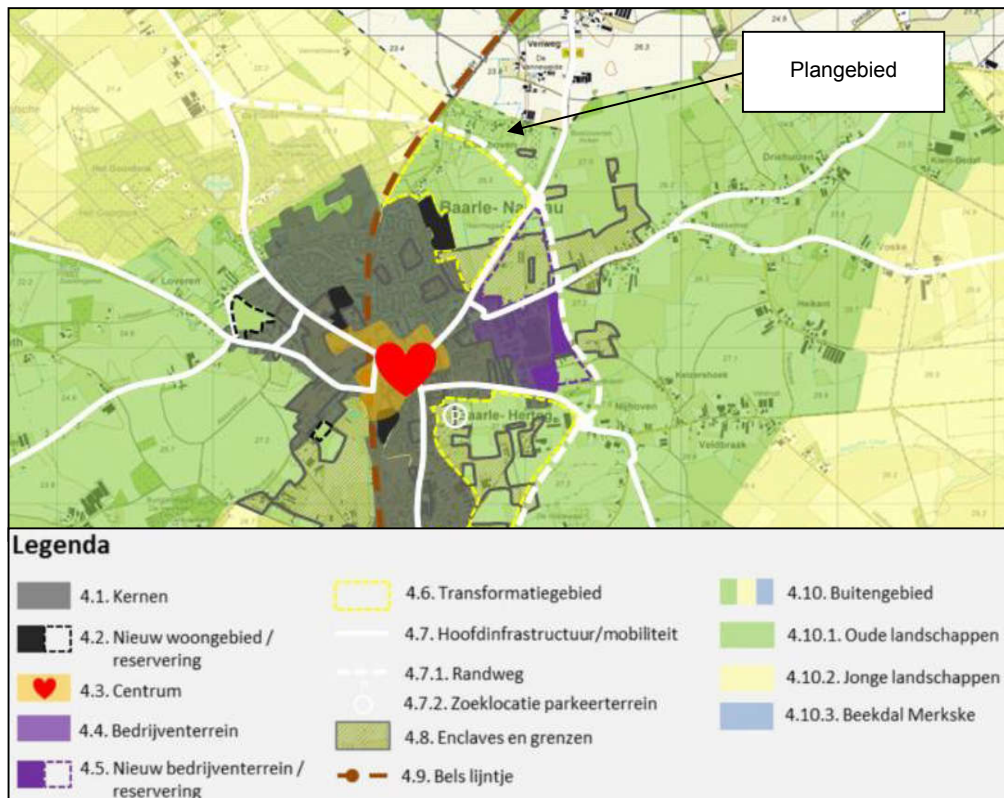
De gemeente Baarle-Nassau heeft in de Omgevingsvisie het toekomstbeeld voor de gemeente Baarle-Nassau opgenomen. Dit betreft de navolgende visie:

“In 2030 fungeert de bestuurlijk zelfstandige gemeente Baarle-Nassau als slagvaardige lokale overheid die in nauwe verbinding met haar inwoners staat. De gemeente kent een evenwichtige bevolkingssamenstelling, heeft een sterk voorzieningenniveau en biedt een uitstekende dienstverlening aan burgers en ondernemers tegen acceptabele kosten. De unieke verwevenheid met onze zustergemeente Baarle-Hertog is verder uitgebouwd, waarbij we door middel van een toekomstbestendige, passende vorm de enclavesituatie besturen. Baarle-Nassau vormt samen met Baarle-Hertog het centrum voor innovatieve samenwerking tussen Nederland en België. We zijn een belangrijke bestuurlijke partner in de stedelijke driehoek Breda–Tilburg–Turnhout. Samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners en andere overheden is de gemeente in staat om te anticiperen op toekomstige vraagstukken. Hierdoor is én blijft het prettig en veilig wonen, werken en leven in Baarle-Nassau, Ulicoten en Castelle.”

De toekomstvisie uit de Omgevingsvisie is de basis voor de ruimtelijke vertaling in deze omgevingsvisie. Dit wordt uitgewerkt in verschillende thema's en voor de deelgebieden die binnen de gemeente Baarle-Nassau te onderscheiden zijn.

Visiekaart

Navolgende figuur geeft een beeld van de visiekaart uit de Omgevingsvisie, waarop het plangebied is aangeduid als gelegen in een 'Oud landschap', ten noorden van de randweg.



Figuur 17: Uitsnede Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

3.3.1.3 Toets

Het plangebied wordt herbestemd in samenhang met sanering van de veehouderij binnen het plangebied. Een passende herbestemming dient gerealiseerd te worden. Met deze herbestemming vindt een afname van bebouwing plaats en de resterende overblijvende bebouwing wordt hergebruikt. Met inrichting van het plangebied wordt aangesloten bij de typering 'Oude landschappen'. Deze ontwikkeling past binnen de structuurvisie.

3.3.2 Visie vrijetijdseconomie gemeente Baarle-Nassau

3.3.2.1 Inleiding

De gemeente Baarle-Nassau heeft op 23 mei 2018 de Visie vrijetijdseconomie gemeente Baarle-Nassau vastgesteld. Het doel van deze visie is het geven van een kwaliteitsimpuls aan de vrijetijdseconomie van de gemeente Baarle-Nassau, die leidt op termijn tot een gezond, vraaggericht, toekomstbestendig én onderscheidend aanbod.

3.3.2.2 Beleidskader

De visie vrijetijdseconomie is een analyse van vraag en aanbod opgenomen voor zeven doelgroepen/typen recreatietypen (elk met een eigen kleur: geel, lime, groen, aqua, paars, blauw en rood) en hoe dit in de huidige situatie is ingevuld binnen de gemeente Baarle-Nassau. De conclusie van dit onderzoek is dat er twee kansrijke ontwikkelrichtingen voor Baarle-Nassau zijn geconstateerd. Dit betreffen voor de korte termijn: verbinden & versterken en voor de langere termijn: ontwikkelen & transformeren.

De ontwikkelrichting 'Verbinden & versterken' zet in op de versterking van het huidige profiel door vooral de consistentie van het huidige aanbod te verbeteren, de identiteit beleefbaar te maken en samenwerking. In algemene zin ligt de focus niet zozeer op de brede Regio (met de steden Tilburg en Breda) of meer buitenlandse gasten, maar vooral op de huidige toerist en de dagjesmensen uit de eigen streek. In leefstijltermen staan de groepen groen, lime, aqua en geel centraal waarbij de ontwikkelrichting van horeca-aanbod voor geel en aqua vooral belangrijk is. Ook is er te weinig dagrecreatief aanbod om een totaalbeleving voor toeristen en recreanten aan te bieden.

De ontwikkelrichting 'Ontwikkelen & transformeren' is een ambitieuzere richting, omdat die wat verder af ligt van het huidige profiel. In deze ontwikkelrichting staan de leefstijlen rood, paars en blauw centraal. In deze richting ligt de focus op de doorontwikkeling van het verblijf met meer (toeristische) nieuwe verhuurconcepten voor toeristen die naar Noord-Brabant komen. Ook de buitenlandse gast is een kans op beter op in te spelen. En hier ligt de scope juist wel op de dagjesbezoeker uit Tilburg en Breda. Voor hen is er nauwelijks aantrekkelijke en eigentijdse retail en horeca. Deze segmenten zullen zich dus veel meer innovatief moeten ontwikkelen om zo de toeristische identiteit van Baarle voor een breed spectrum aan groepen aantrekkelijk te maken.

3.3.2.3 *Toets*

De realisatie van het recreatief nachtverblijf en herbestemming van de cultuurhistorisch waardevolle schuur past binnen het recreatietype 'aqua'. De aqua-bezoeker komt in eerste instantie voor de regio en oriënteert zich daarna pas op de voorzieningen. Cultuur(historie) en natuur zijn hun leidmotieven. De aqua toerist is gericht op duurzaamheid en het verhaal van de streek, de streekproducten en de gebruiken en historie. worden graag geïnspireerd door een streekmarkt, cultureel evenement, natuurtocht. Aqua is in zekere zin traditioneel, houdt van kleinschalige voorzieningen zoals een Bed and Breakfast of een klein hotel of boerencamping. De ontwikkelingen binnen het plangebied sluiten aan bij de ambities uit de visie.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Beleidskader

4.1.1.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

4.1.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In de wet staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

4.1.1.3 Wet bodembescherming

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wet bodembescherming is een saneringsdoelstelling bepaald zijnde het saneren naar de functie en een saneringscriterium, waarin is bepaald wanneer er gesaneerd moet worden.

4.1.1.4 Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit geeft het lokale bevoegd gezag de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

4.1.2 Toets

Binnen het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een woonbestemming. Hierbij wordt bestaande bebouwing hergebruikt en alle overtollige bebouwing gesaneerd. Aangetoond dient te worden dat na sanering geen verontreinigingen aanwezig zijn en dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door Bodeminzicht is bodemonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd. Dit betreft ten eerste het verkennend bodemonderzoek met datum 5 mei 2022 en rapportnummer B2971. Uit dit onderzoek bleek dat nader asbestonderzoek moest te worden verricht. Volledigheidshalve wordt voor de volledige conclusie uit dit verkennende onderzoek verwezen naar het verkennend asbestonderzoek dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. In dit rapport is de volledige conclusie uit het verkennend bodemonderzoek opgenomen.

In navolging van het verkennend bodemonderzoek is verkennend en aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken, opgesteld door Bodeminzicht met rapportnummers B3034 en B3139 behoren als bijlage bij deze toelichting. Uit deze rapporten blijkt dat geen sprake is van sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest in bodem.

4.2 Water

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Brabantse Delta. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.2.1.2 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn met als doel de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de richtlijn vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

4.2.1.3 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om te investeren in de bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn.

4.2.1.4 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het hoofddoel is samenwerken aan een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De geformuleerde doelen van het Provinciaal Milieu en Waterplan zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- een schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- de bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;

- verduurzaming van grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid.

4.2.1.5 *Waterbeheerplan 2022-2027*

In het Waterbeheerplan van waterschap de Brabantse Delta is beschreven welke doelstellingen door het waterschap worden nagestreefd. Het waterschap is verantwoordelijk voor de het waterkwantiteits- en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen dit waterbeheerplan.

4.2.1.6 *Keur*

De Keur van het waterschap bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger bij deze keur geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

4.2.1.7 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Op basis van de Keur en deze beleidsregel wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.2.1.8 *vGRP Baarle-Nassau*

Inleiding

De gemeenteraad van Baarle-Nassau heeft op 4 november 2020 het nieuw verbreed gemeentelijke rioleringsplan (vGRP) 2021-2025 vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog de watertaken uitvoeren.

Doelen

Op basis van de voorgeschreven wettelijke taken, de regionale en gemeentelijke visie in de afvalwaterketen en de gemeentelijke ambitie zijn voor dit vGRP drie hoofddoelen omschreven.

- het duurzaam beschermen van de volksgezondheid;

- Het op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Het duurzaam beschermen van natuur en milieu (bodem, grond- en oppervlaktewater).

Binnen deze doelen worden ook de activiteiten voor het beheer en onderhoud van de hemelwatervoorzieningen en het opvangen van regenwater in bergingsvijvers opgepakt en gefinancierd. Daarnaast valt ook het onderhouden van sloten achter de overstort tot de werkzaamheden. De overige activiteiten voor oppervlaktewater, ecologische verbindingzones, sloten en bermen vallen niet binnen het vGRP, maar worden wel onderling afgestemd om een integrale benadering te behouden.

De drie algemene hoofddoelen zijn verder uitgewerkt in zeven thematische doelen:

1. Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
2. Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater (daar waar de perceelseigenaar redelijkerwijs niet in staat is dit zelf te doen);
3. Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt;
4. Zo min mogelijk overlast voor de omgeving veroorzaken (in de breedste zin van het woord);
5. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering;
6. Zo mogelijk infiltratie van regenwater in de bodem.;
7. Ongewenste emissies naar oppervlaktewater, bodem en grondwater zoveel mogelijk voorkomen.

Hemelwaterinfiltratie

De woningen in de omgeving van het plangebied zijn aangesloten op drukriolering en de perceelseigenaar moet zelf zorgen voor het afvoeren van het hemelwater. Bij nieuwe uitbreidingen en inbreidingen wordt hemelwater bij voorkeur niet meer afgevoerd naar de RWZI maar lokaal verwerkt. Beoogd wordt van zoveel mogelijk verhard oppervlak regenwater te infiltreren dan wel vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater, zonder dat dit leidt tot wateroverlast of aantasting van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

Het gebied, de kwaliteit en kwantiteit van afvloeiend hemelwater is bepalend voor de mogelijkheden. Voor de retentiebehoefte is de voorkeursvolgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in het bestaand watersysteem. Bij de afweging spelen de kenmerken van het ontvangende watersysteem een belangrijke rol. Het beleid is erop gericht een versnelde of vergrote afvoer van hemelwater zoveel mogelijk te voorkomen door infiltratie of retentie. Het beleid richt zich vooral op de perceelseigenaar of ontwikkelaar. Voor nieuwbouw is het uitgangspunt hydrologisch neutraal ontwikkelen tot $t=100$ (een bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Dat komt overeen met retentie van 78 mm. Het uitgangspunt is dat perceelseigenaren redelijkerwijs trachten te voldoen aan de retentienormen voor hemelwater. Als dat niet eenvoudig lukt wordt in samenspraak met het waterschap gezocht naar geschikte oplossing, conform de voorkeursvolgorde. Navolgende tabel geeft een beeld van de omgang met hemelwater bij ontwikkelingen.

Situatie	Retentie / Infiltratie
Bestaande situaties	geen aanvullende retentie van hemelwater
Verbouwing zonder vergroting van verhard oppervlak	retentie van 7mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel
Verbouwing met vergroting van verhard oppervlak	retentie van 78mm hemelwater, enkel van toepassing op het extra verhard oppervlak
Nieuwbouw	retentie van 78mm hemelwater, van toepassing op het gehele perceel

Tabel 1: omgang met hemelwater bij ontwikkelingen

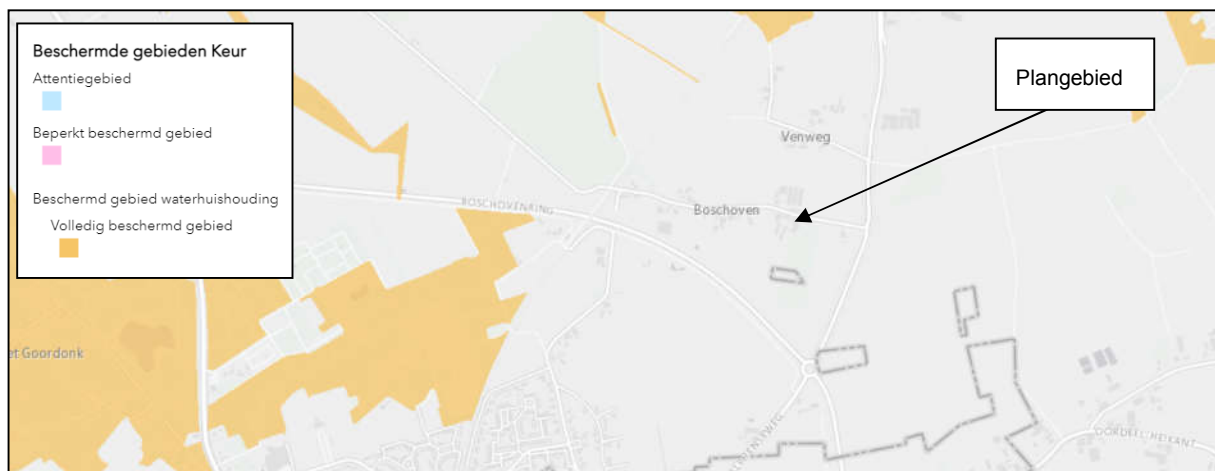
4.2.2 Toets

4.2.2.1 Europees-, Rijks en provinciaal beleid

De waterdoelen zoals gesteld in het Europees, Rijks en provinciaal beleid zijn in concrete doelen vertaald in het waterschaps- en gemeentelijk beleid. Deze herbestemming wordt hierna aan deze concrete beleidskaders getoetst.

4.2.2.2 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Er volgen geen voorwaarden voor deze herbestemming uit de Keur. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 18: Ligging plangebied op keurkaart van het waterschap

4.2.2.3 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Binnen het plangebied worden alle stallen die in gebruik waren voor het houden van dieren gesloopt. Dit heeft een afname van het verhard oppervlak met een omvang van tenminste 880 m² tot gevolg. Hiermee is sprake van een forse afname van bebouwing. De resterende bebouwing wordt hergebruikt. Er is geen sprake van een toename van bebouwing. Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen van deze bebouwing vloeit via de daken af op het erf en infiltreert hier in de bodem. Dit blijft ongewijzigd.

4.2.2.4 Hemelwateraspecten binnen het plangebied

Het plangebied is gelegen op een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit lemig fijn zand (zEZ23), gelegen op een hoogte van circa 25 meter boven NAP en er sprake van een GHG van circa 80-120 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsneden van de GHG waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 19: uitsnede kaart met GHG voor de omgeving van het plangebied

De bodem is geschikt voor infiltratie van hemelwater en het terrein is groot ten opzichte van de verharding. De omvang aan verhard oppervlak neemt substantieel af. Er is binnen het plangebied ook voldoende ruimte voor hemelwaterinfiltratie.

4.2.2.5 Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Bij verbouw dient aandacht geschonken te worden aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en dient zorg gedragen te worden voor het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.2.2.6 Afvalwateraspecten

Er wijzigt niets aan de wijze van omgang met afvalwater binnen het plangebied. De twee toe te voegen woningen worden aangesloten op het bestaande afvalwaterafvoersysteem.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

4.3.1.1 Rijksbeleid

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van

het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

4.3.1.2 *Provinciaal beleid*

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

Aardkundig waardevolle gebieden

Aardkundige waarden zijn onderdelen van het landschap die iets vertellen over de oorsprong van het gebied. Het landschap in Noord-Brabant is honderden tot honderdduizenden of zelfs miljoenen jaren terug ontstaan. Deze dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen zijn gezichtsbepalend voor het Brabants landschap. De provincie Noord-Brabant wil deze onvervangbare gebieden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Daarom nam de provincie gebieden van provinciale of nationale betekenis op in haar structuurvisie ruimtelijke ordening. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ruimte is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld. De Provincie heeft de 'Aardkundig waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant' ontwikkeld, welke is opgenomen in de verbeelding van de Interim omgevingsvisie Noord-Brabant. De kaart geeft aan op welke gebieden de bestaande beleidsregels betrekking hebben en welke waarden gelden.

4.3.2 Toets

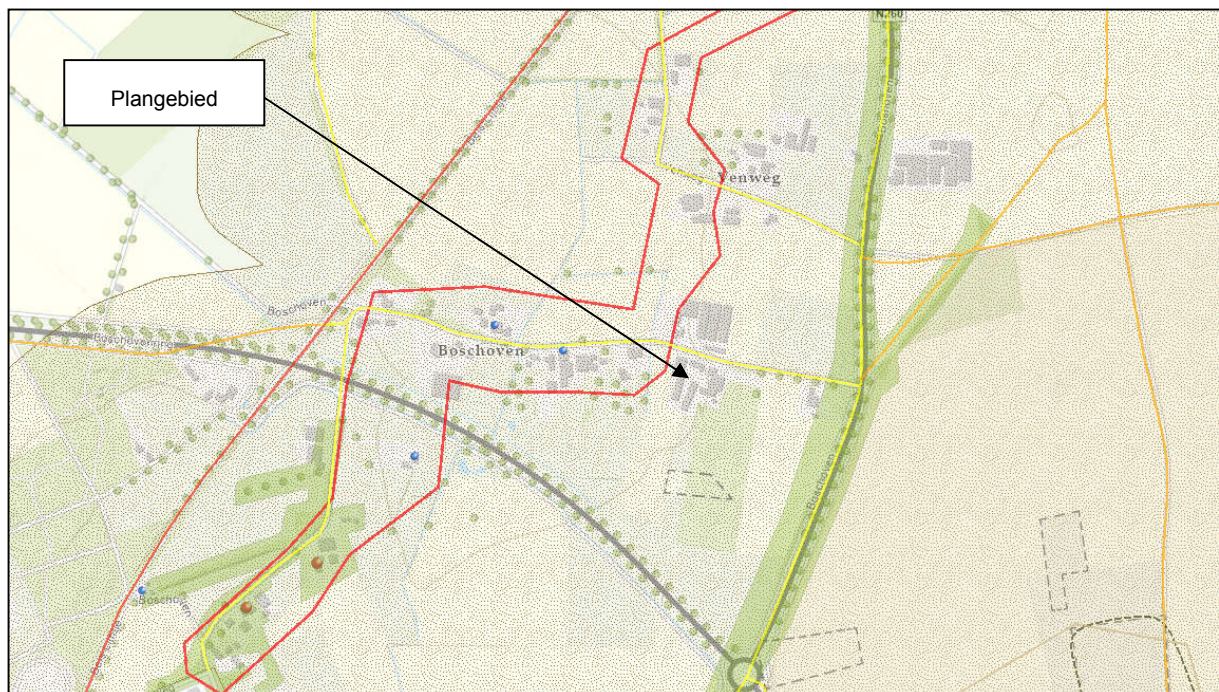
4.3.2.1 Aardkundig waardevolle gebieden

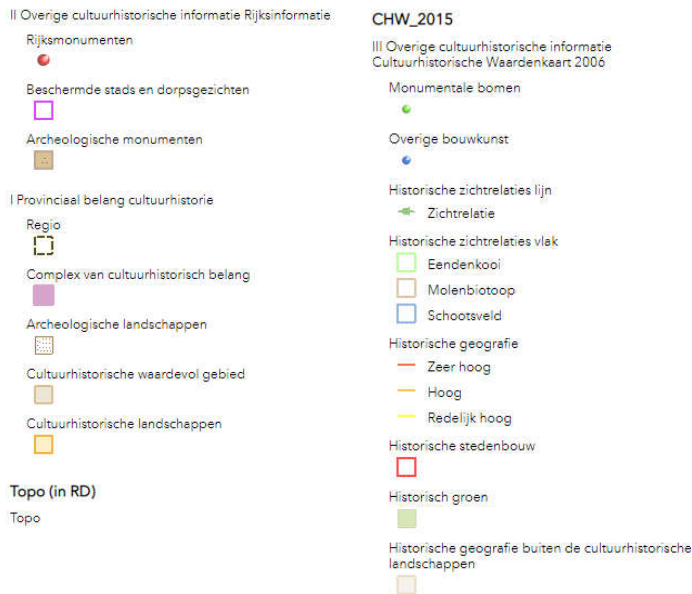
Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

4.3.2.2 Omgeving

Het plangebied is ten noorden van Baarle-Nassau gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Boschoven'. Het buurtschap Boschoven is op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als een bebouwingsconcentratie met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

De bebouwingsconcentratie betreft een akkergehucht dat is gelegen te midden van een uitgestrekt akkercomplex op een steile verhoging gelegen. Van dit gehucht is in 1311 voor het eerst melding gemaakt. Het noordelijk deel van deze bebouwingsconcentratie betreft een in tracé V-vormige, thans geasfalteerde weg, die overgaat in zandpaden. Rondom dit wegenpatroon is een onregelmatige, incidenteel gewijzigde bebouwing uit de periode 1850-1925 aanwezig in een aansluitend plaatse-achtig patroon. Aan de oostkant van de Boshovense Weg bevindt zich het zuidelijke bebouwingscluster. De bebouwingstructuur is de omschrijven als vrij los, willekeurige zwermbebouwing tussen verschillende oude akkers. Het bestaat uit overwegend agrarische bebouwing die ondanks wat modernisering het historisch karakter en structuur uitstralen. Het plangebied is niet gelegen in dit historische buurtschap, maar direct aansluitend hieraan. Binnen het plangebied is naast historische bebouwing, zijnde de cultuurhistorisch waardevolle schuur, ook nieuwe(re) bebouwing aanwezig die ten dienste van de veehouderij is gebouwd. Deze bebouwing wordt gesloopt. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.

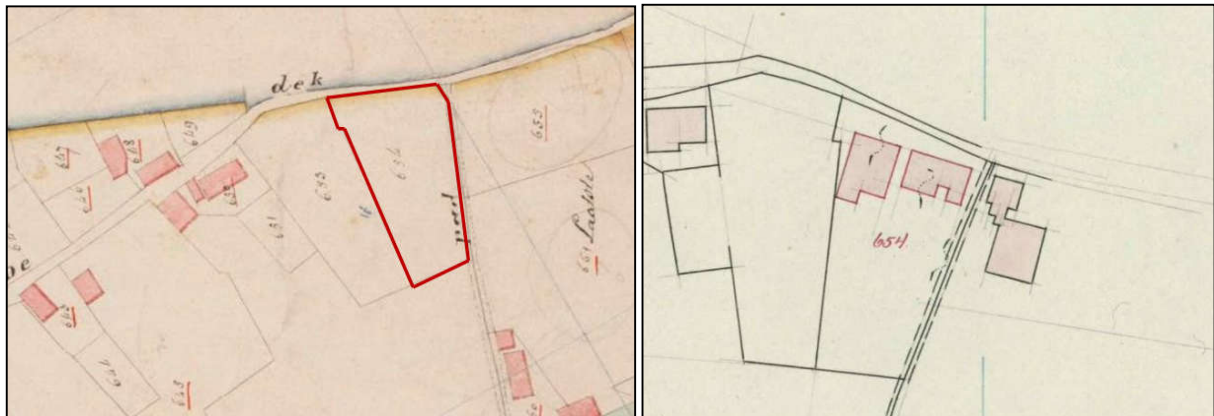




Figuur 20: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.3.2.3 Plangebied

De Boschoven betreft een oud wegtracé met redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het plangebied is gelegen binnen het buurtschap Boschoven (voorheen bekend als Baarle Boshoven). De structuur en verkaveling van het huidige landschap binnen deze bebouwingsconcentratie vertoont een nog relatief grote verwantschap met de historische situatie rond het jaar 1900. Navolgende figuur geeft een beeld van het kadastrale minuutplan uit de periode 1811-1832 en een kadastrale hulpkaart. Het perceel is ongewijzigd gebleven. De bebouwing binnen het plangebied is gebouwd tussen november 1936 en het jaar 1942.



Figuur 21: Kadastraal minuutplan uit de periode 1811-1832 (links) en de kadastrale hulpkaart waarop de bebouwing is ingetekend uit 1941 (rechts)

Binnen het plangebied vindt slechts sloop van niet cultuurhistorisch waardevolle veehouderijstallen plaats. De binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt behouden en verbouwd met in acht name van de te behouden cultuurhistorische waarden. Behoud van de schuur is van belang vanwege de relatief hoge gaafheid van het pand, zowel met betrekking tot de hoofvorm als detaillering. Het metselwerk en ook het voegwerk is nog voor een zeer groot deel authentiek. Navolgende foto's uit de Redengevende omschrijving voor het pand geven hier een goed beeld van.



Figuur 22: Voorbeeld van behouden gebleven cultuurhistorisch waardevolle elementen aan de schuur, uit de Redengevende omschrijving, opgesteld door het Monumentenhuis

In de cultuurhistorische waardenstelling die als bijlage bij deze toelichting behoort zijn de cultuurhistorische waarden van deze schuur omschreven. Dit is eveneens beschreven in paragraaf 2.4.3 van deze toelichting. Met deze herbestemming wordt geborgd dat deze schuur in de toekomst behouden blijft. Dit is op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan geborgd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' ter plaatse van de woonbestemming. Deze herbestemming leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving, maar juist versterking hiervan.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Inleiding

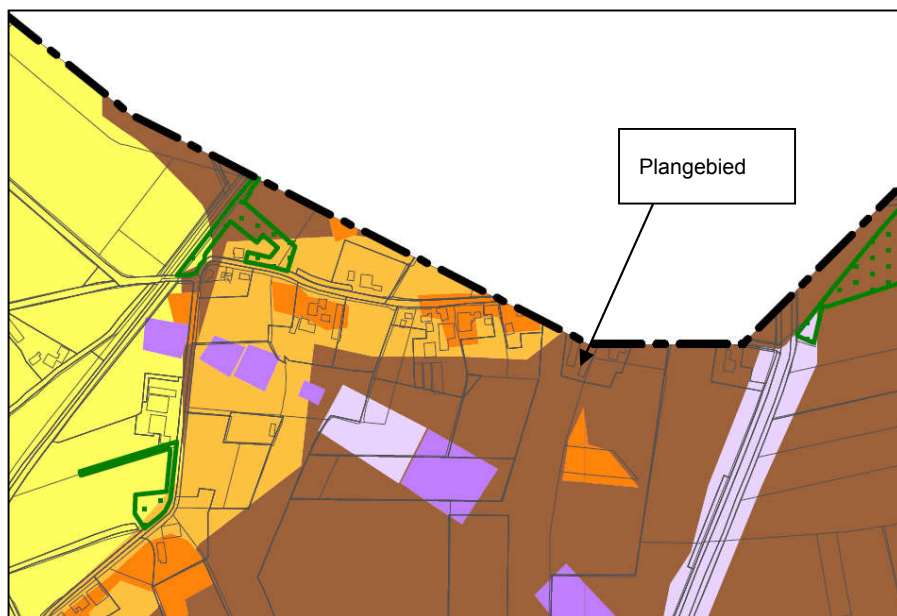
Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese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

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

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

4.4.1.2 Gemeentelijk beleidskader

De gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau heeft het archeologiebeleid vastgesteld in de Nota Archeologie Baarle-Nassau. Onderdeel van deze beleidsnota is de archeologische verwachtingswaardenkaart. Deze kaart vormt de basis voor archeologische maatregelen. De aangegeven archeologische verwachtingswaarden zijn vertaald beleidscategorieën waaraan een planologisch beschermingsregime wordt gekoppeld. De insteek van het gemeentelijke beleid is om te beschermen wat archeologisch waardevol is. Voor de categorieën is opgenomen voor welke werkzaamheden (verstoringsoppervlak en diepte) in welke gebieden wel of geen archeologische onderzoekplicht geldt. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied is aangegeven.



Archeologische beleidskaart Gemeente Baarle-Nassau

Beleidskaart behorende bij de Nota Archeologie
Schaal 1:20.000; gebaseerd op RAAP-rapport 2233

legenda

archeologische kaarteenheid	categorie	beleid	diepte-ondergrens	omvang-ondergrens
archeologisch monument (niet beschermd)	1	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	50 m2
historische kern	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische vindplaats	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv*, hoog lb*	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv, middelhoog lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
archeologische verwachting hoog: hoog jv, laag lb	2	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	100 m2
historische kern - randzone	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting laag: laag jv, hoog lb	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
natie context: bijzondere archeologische dataset	3	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	500 m2
archeologische verwachting middelhoog: laag jv, middelhoog lb	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
archeologische verwachting: onbekend	4	behoud in situ, anders: onderzoek in vroege fase planvorming, bij overschrijding:	40 cm -Mv**	1000 m2
onderzoeksmeldingen: lopend AMZ-proces	5	conform selectiebesluit	conform selectiebesluit	conform selectiebesluit
archeologische verwachting laag: laag jv, laag lb	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.
onderzoeksmeldingen: vrijgegeven of afgerond AMZ-proces	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.
ontronde percelen	6	geen verdere restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen	n.v.t.	n.v.t.
overig				
bosgebied: goede voorwaarden voor de gaafheid van archeologische vindplaatsen		conform onderliggende verwachting/beleidscategorie, maar bij overschrijding:	10 cm -Mv	
gemeentegrens				
* jv = jager-verzamelaars, lb = landbouwers				
** in principe geldt een diepte-ondergrens van 40 cm -Mv, mits de verwachting niet in bosgebied valt. In dat geval geldt indien van toepassing een diepte-ondergrens van 10 cm -Mv.				

Figuur 23: Uitsnede van de 'Archeologische Beleidsadvieskaart' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.4.2 Toets

Het plangebied aangeduid als gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze gebieden geldt een onderzoeksplicht naar eventueel aanwezige archeologische waarden bij een verstoringdiepte van dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m². Binnen het plangebied vindt sloop van stallen plaats die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. Deze gronden zijn reeds geroerd en deze sloop leidt niet tot aantasting van archeologische waarden. Er vinden geen verstoring van ongeroerde gronden plaats binnen het plangebied. In de regels van dit plangebied is een archeologische dubbelbestemming opgenomen zodat zeker gesteld is dat ook in de toekomst geen nieuwe bodemverstoringen boven de drempelwaarden plaatsvinden zonder dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd voor aanvang van deze werkzaamheden. Deze dubbelbestemming is opgenomen op basis van de archeologische beleidskaarten.

De vondst van archeologische waarden kan nooit geheel worden uitgesloten. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000 gebieden. 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. Navolgende figuur geeft een beeld van ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden in de omgeving.



Figuur 24: Uitsnede kaart met ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied

4.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. Deze wet en dit besluit zijn van kracht sinds 1 juli 2021. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing. Met Aerius Calculator kan de stikstofdepositie bij een ontwikkeling worden bepaald.

4.5.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen ten noorden van Baarle-Nassau. In de omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Op een afstand van 5,7 kilometer ten noordoosten van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag' gelegen. De sanering van de veehouderij binnen het plangebied in samenhang met het minder intensieve hergebruik heeft per saldo een positief effect op natuurgebieden.

4.5.2.2 Stikstofdepositie

Binnen het plangebied worden twee woningen binnen een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur gerealiseerd en wordt een voormalige mantelzorgwoning hergebruikt voor kleinschalig logeren.

In samenhang hiermee wordt een veehouderij gesaneerd. Door Aelmans is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met nummer M222689 en datum 20 december 2022 met berekeningen geactualiseerd 30 januari 2023 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat deze ontwikkeling geen effect op een Natura2000 gebied heeft. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

Op grond van de resultaten uit de berekeningen kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden, ten gevolge van NOx- en NH3-emissies tijdens de sloop van de stallen, de aanleg van het groen en de realisatie- en de gebruiksfase van de B&B en de twee nieuwe woningen, uitgesloten kunnen worden. De uitkomsten geven derhalve geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura2000-gebieden.

4.5.2.3 Soortenbescherming

Door Brabant Eco is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met rapportnummer 2021-BE-0867 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

Voorkomende diersoorten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Voor de overige soortgroepen, waaronder vleermuizen uilen, huismus en gierzwaluw zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De soorten worden niet verstoord. De biotopen blijven behouden.

Resultaten

Het erf functioneert aantoonbaar als leefgebied voor diverse soorten dieren, waarvoor verbeteringen zullen ontstaan. De intensieve varkenshouderij houdt volgens beoogd plan op te bestaan. De aangetroffen en potentieel voorkomende soorten zijn merendeels algemene cultuur volgende soorten, juridisch vallend onder het lichte beschermingsregime van de Wet natuurbescherming. Met de herontwikkeling worden meer groenstructuren aangeplant waardoor foera-geermogelijkheden voor onder andere de aanwezige huismussen worden verbeterd.

Advies en aanbevelingen

- *Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Mede hierdoor en aan de hand van de geplande functieverandering van het plangebied wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.*
- *De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het erf geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.*
- *Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van be-*

schermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In het kader van de vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het om de periode 15 maart tot 15 juli. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Deze maatregelen dienen ervoor om negatieve gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen of te verzachten.

Resultaten en advies

- *De directe omgeving is potentieel geschikt als leefgebied voor verschillende vogelsoorten. Diverse soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw.*
- *Vleermuizen kunnen zelf geen nest bouwen, maar maken gebruik maken van al bestaande holtes. Ze verblijven op verschillende plekken, afhankelijk van de periode van het jaar en de functie (zoals winter- of kraamverblijfplaats). Door het plaatsen van inmetSELstenen worden vleermuizen enorm geholpen bij het bieden van een verblijfplaats.*
- *Bij de landschappelijke inpassing met groenstructuren worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insecteneters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren. Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insecteneters.*
- *De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.*

Uit flora en fauna onderzoek blijkt dat met deze herbestemming geen sprake is van de aantasting van flora en fauna waarden. De zorgplicht is altijd van toepassing.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.7.1.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeerslawaai

De bestaande bedrijfswoning aan Boschhoven 24 blijft in de huidige aard en omvang behouden. De recreatieve verblijfsrecreatie is niet voor geluid gevoelig. Deze woning en aanpandige voormalige mantelzorgwoning kunnen voor de nieuwe functie in gebruik genomen worden.

Binnen de cultuurhistorisch waardevolle schuur worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 17 september met rapportnummer 2107/142/SH-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

‘Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Boschoven (N260), Alphenseweg (N260), Boschoven, Boschovenring (N639) en Venweg. De wegen Boschoven (N260) en Alphenseweg (N260) zijn als één juridische geluidbron beschouwd. Voor de wegen Boschoven/Alphenseweg (N260), Boschovenring (N639) en Venweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woningen overschrijdt.

Voor de weg Boschoven geldt dat de geluidbelasting op de meest zuidelijk gelegen woning aan Boschoven 24 de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Derhalve is voor deze woning geen sprake van een procedure hogere waarde. Voor de meest noordelijk gelegen woning aan Boschoven 24 geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde met 4 dB overschrijdt ter plaatse van de voorgevel. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor de woning aan Boschoven 24 is het vergroten van deze afstand niet mogelijk. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden ter plaatse van de meest noordelijk gelegen woning aan Boschoven 24. Deze geluidreducerende maatregel is voor deze woning derhalve niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document 'Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï' d.d. 10 februari 1998 van de provincie Noord-Brabant, welke is overgenomen door de ABG-gemeenten.

In onderhavige situatie is sprake van vervanging van bestaande bebouwing. Derhalve wordt voldaan aan één van de gestelde subcriteria uit het geluidbeleid. Er geldt dat geen sprake is van een geluidbelasting van meer dan 53 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Er worden hierdoor geen aanvullende voorwaarden gesteld met betrekking tot een geluidluwe zijde. Derhalve wordt voldaan aan de eisen uit het geluidbeleid wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Voor de meest noordelijk gelegen woning aan Boschoven 24 is sprake van het gedeeltelijk vernieuwen en veranderen van een bouwwerk. Overeenkomstig afdeling 3.1 van Bouwbesluit 2012 mag bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk uitgegaan worden van het rechtens verkregen niveau. Voor de onderhavige situatie betekent dit dat er geen eisen zijn voor de geluidwering van de gevels. Echter mag de geluidwering in de beoogde situatie niet slechter zijn dan in de huidige situatie, met als bovengrens de nieuwbouweisen. Aangezien er voor deze woning eveneens sprake is van een procedure hogere waarde, wordt in het kader van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, een aanvullend onderzoek geadviseerd, waarbij wordt uitgegaan van een maximaal geluidbinnenniveau van 33 dB.'

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure wordt een hogere waarde procedure doorlopen. Een voorwaarde uit het gemeentelijke hogere waardenbeleid is dat er sprake is van een geluidluwe gevel indien er sprake is van een geluidbelasting van 53 dB of meer. Er is geen sprake van een geluidbelasting van 53dB of meer, maar er is wel sprake van een geluidluw gevel. Dit levert een bijdrage aan een goed woon- en leefklimaat. Middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat er bij realisatie van deze woning een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

4.6.2.2 Industrielawaaï

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een veehouderij aanwezig. Deze veehouderij wordt gesaneerd. Er is binnen het plangebied na sanering van het agrarisch bedrijf geen sprake van industrielawaaï. Tevens is geen sprake van een lawaaimaker, gelegen in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaat de toets in het kader van geur uit twee aspecten. Ten eerste dient te worden aangetoond dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ten tweede dient te worden aangetoond dat veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.

4.7.1.2 Activiteitenbesluit

Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

4.7.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 ouE/m³ binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m³ buiten de bebouwde kom. Het is mogelijk om middels een verordening maatwerk per gebied te bieden. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld rundvee en paarden), dienen op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

Binnen het plangebied is sprake van een agrarische bedrijfswoning. Op deze woning is artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Dit artikel luidt:

'In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

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

4.7.1.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting is maatgevend bij een ontwikkeling indien deze tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt.

4.7.1.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Voorgrondbelasting

Binnen het plangebied wordt de veehouderij gesaneerd. Hierbij is artikel 3 lid 2 uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing met betrekking tot de geurhinder vanuit omliggende veehouderijen voor de woning die in samenhang hiermee wordt opgericht. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waardoor ten opzichte van omliggende veehouderijen een aan te houden vaste afstand van 50 meter geldt. Binnen de afstand van 50 meter zijn geen veehouderijen gelegen.

In het kader van het woon- en leefklimaat kan de voorgrondbelasting bepalend zijn. De veehouderij aan Boschoven 37 is eveneens in eigendom van de initiatiefnemer. Deze veehouderij wordt in samenhang met dit plan eveneens gesaneerd. Hiervoor is een separate bestemmingsplanprocedure gestart in de gemeente waarin deze veehouderij gelegen is, de gemeente Alphen-Chaam. De vergunning voor het houden van dieren wordt gedurende deze bestemmingsplanprocedure ingetrokken.

In de omgeving van het plangebied zijn nog twee veehouderijen gelegen. Navolgende tabel geeft een beeld van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied en de grootte deze veehouderijen en de afstand van deze veehouderijen tot het plangebied.

Adres	Dieren	Geuremissie	Afstand tot het plangebied
Venweg 1	100 paarden	0	262 meter
Venweg 2a	198 vleesstieren	7049 OuE	204 meter

Tabel 2: Tabel voor beoordeling dominante veehouderij voor de voorgrondbelasting

De veehouderij aan Ven 2a is de dominante veehouderijen. Hierna is de voorgrondbelasting van deze veehouderij bepaald.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Hoek Venweg 2a zuid	124 039	385 634	6,0	0,5	4,00	7 049	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW chw	123 978	385 442	10,0	1,4
3	ZW chw	123 973	385 424	10,0	1,2
4	ZO w24	124 016	385 416	10,0	1,1
5	NO w24	124 016	385 430	10,0	1,2

Tabel 3: Voorgrondbelastingberekening veehouderij Venweg 2a ten opzichte van het plangebied

De voorgrondbelasting bedraagt binnen het plangebied maximaal 1,4 ouE/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

4.7.2.2 Achtergrondbelasting

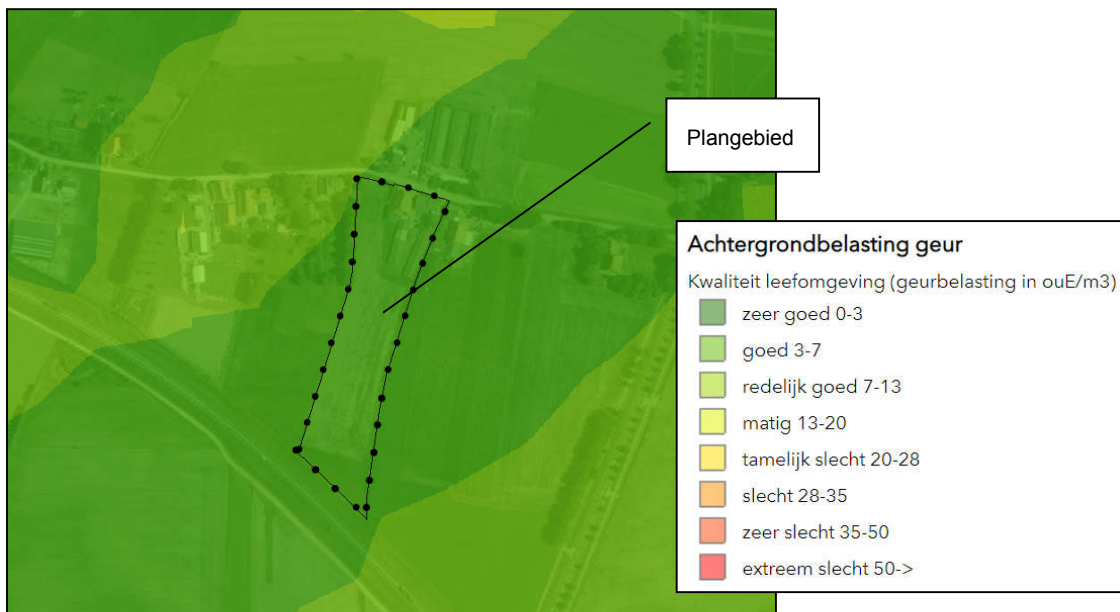
De achtergrondbelasting is voor het plangebied doorerekend met behulp van het programma V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting zijn de veehouderijen binnen een straal van 4 kilometer rondom het plangebied beoordeeld. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau ingevoerd. De invoergegevens van de veehouderijbedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoerdatum 17 juni 2021). Het bronnenbestand voor deze berekening behoort als bijlage bij deze toelichting. Navolgende tabel geeft de invoergegevens en berekende achtergrondbelasting voor het plangebied weer.

Meteo Station	: Eindhoven
Percentage rekenuren	: 25%
Rasterpunt linksonder	x: 121978
Rasterpunt linksonder	y: 383442
Rasterlengte	4000 meter
Gebied lengte	(x): 2000 m , aantal gridpunten: 50
Gebied breedte	(y): 2000 m , aantal gridpunten: 50
Berekende ruwheid	0,32

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
NW chw	123978	385442	2,573
ZW chw	123973	385424	2,463
ZO w	124016	385416	2,366
NO w	124020	385430	2,432

Tabel 4: Achtergrondbelasting binnen het plangebied, na sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied en de sanering van de tweede locatie van de initiatiefnemer aan Boschoven 37 te Alphen



Figuur 25: Achtergrondbelasting voor het plangebied en omgeving na sanering van de intensieve veehouderijen aan Boschoven 24 en aan Boschoven 37

Binnen het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting maximaal 2,57 ouE/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Met deze waarden is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De huidige agrarische bedrijfswoning aan Boschoven 24 wordt herbestemd naar een burgerwoning met ondergeschikt recreatief nachtverblijf binnen het bestaande woonvolume. Binnen het plangebied worden binnen een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur twee woningen toegevoegd.

Het plangebied wordt bestemd in samenhang met het buiten werken stellen van de veehouderij binnen het plangebied en de veehouderij gelegen direct tegenover het plangebied aan Boschoven 35-37 in de gemeente Alphen-Chaam. Op grond van artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij. Er zijn geen veehouderijen gelegen binnen deze afstand. Daarnaast is het plangebied niet de eerste voor geur gevoelige bestemming ten opzichte van een veehouderij in de omgeving. Met deze herbestemming is geen sprake van belemmeringen van ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen te toetsen stappen opgenomen.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking aan endotoxinen en geitenbedrijven

Stap 1

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied zijn geen varkensbedrijven gelegen. Direct tegenover de locatie is het varkensbedrijf aan Boshoven 35 gelegen. Dit bedrijf wordt in samenhang met deze herbestemming gesaneerd. Daarvoor is een bestemmingsplan in de gemeente Alphen-Chaam in procedure.

Binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied is één locatie aanwezig waar pluimvee gehouden wordt. Dit betreft de pluimveehouderij gelegen aan Boshoven 21. Voor deze locatie is een vergunning verleend voor het houden van vleeskuikens. Hierbij is sprake van een fijnstofuitstoot van 2.520 kg per jaar. De endotoxine-contour van dit bedrijf bedraagt hiermee 306 meter. Het plangebied is buiten deze contour gelegen.

Stap 2

Toets aan toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 10 ouE/m³ voor de achtergrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object. Er wordt voldaan aan de vaste afstand.

Voldaan wordt aan de geurnormen en aan te houden vaste afstanden.

Stap 4

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);

- Kleine herkauwers onderling.

Aan stap 4 wordt voldaan.

Stap 5

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij of een pluimveebedrijf. Binnen één kilometer tot het plangebied is één pluimveebedrijf gelegen. Dit is nader toegelicht in stap 1. Er wordt voldaan aan de aan te houden endotoxinen-contour. De woningen binnen het plangebied zijn niet de dichtstbij het pluimveebedrijf gelegen woningen en hiermee niet maatgevend bij eventuele uitbreidingen in de toekomst. Er wordt gemotiveerd afgeweken van de aan te houden richtlijnafstand van 1 kilometer.

Binnen de gemeenten Baarle-Nassau en Alphen-Chaam zijn diverse geitenhouderijen gelegen. Eén geitenbedrijf is gelegen op korte(re) afstand tot het plangebied. Dit betreft het bedrijf aan Oordeel-Heikant 1 te Baarle-Nassau. Dit bedrijf heeft een vergunning voor het houden van 1.589 geiten. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 1.120 meter tot het plangebied.

Deze herbestemming ziet toe op herbestemming van een bedrijfswoning met bijbehorende bestaande bebouwing bij een veehouderij in samenhang met sanering van deze veehouderij. Tussen deze bedrijfswoning met de bestaande bijbehorende bebouwing en de geitenhouderij zijn andere gevoelige objecten gelegen. Het belang van herbestemming van het plangebied en de ligging van het plangebied tot de geitenhouderij is afgewogen en beoordeeld. Bij uitbreiding van geitenhouderij zijn andere, reeds bestaande burgerwoningen maatgevend. De herbestemming van het plangebied leidt niet tot een onacceptabel gezondheidsrisico.

Stap 6

Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Aan stap 6 wordt voldaan

Stap 7

Er is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan 7 wordt daarmee voldaan.

4.8.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied is gelegen direct aan Boschoven. Ten oosten van het plangebied is aan Boschoven 26 een wijngaard gelegen. Tussen de woningen binnen het plangebied en de wijngaard zijn de bedrijfswoning aan Boschoven 26 gelegen en het terras behorende bij deze wijngaard. Hiermee zijn de woningen binnen het plangebied niet gelegen direct nabij de teelt van de druiven. Er is geen sprake van drift vanuit de wijngaard richting het plangebied. Indien er gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, worden deze niet toegepast middels opwaartse druk, maar gericht op de plant.

De toe te voegen woningen binnen het plangebied zijn aan de westzijde van het plangebied gelegen en niet nabij de wijngaard op het buurperceel. Direct ten westen van de cultuurhistorisch waardevolle schuur zijn de gronden van de initiatiefnemer gelegen. Er is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast in de omgeving van het plangebied.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van een bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen in een van oorsprong historische bebouwingsconcentratie waarbij de agrarische bedrijvigheid de boventoon voerde. Inmiddels zijn de agrarische bedrijfsbestemmingen nagenoeg geheel gesaneerd en is sprake van een gemengd gebied met woningen en bedrijven. Het plangebied is daarbij gelegen nabij de rondweg van Baarle-Nassau. Er is hier dus reeds sprake van verhoogde milieubelasting door onder andere het aspect geluid. Het plangebied kan getypeerd worden als gelegen in een 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in een gemengd gebied, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.9.2.2 Bedrijven in de omgeving

Boschoven 26

Aan Boschoven 26, gelegen direct ten oosten van het plangebied, is het bedrijf 'Hof van Baarle' gelegen. Dit betreft een wijngaard met wijnmakerij en bijbehorende ondergeschikte nevenactiviteiten als een terras. Dit bedrijf is niet als zodanig bestemd maar wel in gebruik. Direct aansluitend aan het plangebied is de bedrijfswoning aan Boschoven 26 gelegen, ten oosten daarvan is de wijnmakerij gelegen met ten oosten daarvan het terras. De locatie aan Boschoven 26 betreft een ambachtelijk bedrijf met ondergeschikt recreatieve nevenactiviteiten. De afstand van de bestaande woning aan Boschoven 24 tot de wijnmakerij bedraagt tenminste 15 meter. Binnen een gemengd gebied dient een afstand van tenminste 10 meter gehanteerd te worden. Daaraan wordt voldaan. De ondergeschikte verblijfsrecreatieve nevenactiviteit is niet milieugevoelig en is gelegen aansluitend aan de bedrijfswoning aan Boschoven 24. De twee toe te voegen woningen binnen de cultuurhistorisch waardevolle schuur zijn gelegen op een afstand van 39 meter tot de wijnmakerij. Hiermee is voldoende afstand tussen de bedrijfsactiviteit en de beoogde woningen aanwezig. Er wordt voldaan aan de richtlijnafstanden voor bedrijven en milieuzonering.

Boschoven 18

Aan Boschoven 18 is een klusbedrijf gelegen. Het betreft een aannemersbedrijf met werkplaats. Dit is een aannemersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 1.000 m². Dit betreft een bedrijf in

de milieucategorie 2. Uitsluitend de op deze locatie aanwezige Vlaamse schuur is in gebruik voor het klusbedrijf. De bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt slechts 260 m². Ook gezien de vervoersbewegingen en milieubelasting, is het klusbedrijf niet te vergelijken met een gemiddeld aannemersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 1.000 m². Daar vinden voortdurend aan- en afvoerbewegingen plaats en worden allerlei activiteiten ondernomen binnen de inrichting. De eigenaar van de locatie aan Boschoven 18 is locatie van derden werkzaam. Er is maximaal sprake van een milieucategorie 2 bedrijf. Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand van 10 meter wanneer gelegen in gemengd gebied. Aan deze richtlijnafstand wordt ruimschoots voldaan.

4.9.2.3 *Bedrijf binnen het plangebied*

Binnen het plangebied wordt recreatief nachtverblijf bestemd als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woonbestemming. Recreatieve functies in de vorm van een bed & breakfast behoren conform de VNG-handreiking tot milieucategorie 1. Wanneer gelegen in gemengd gebied geldt voor deze milieucategorie een afstand van 0 meter. De beoogde recreatieve functie is dus tevens op gepaste afstand van gevoelige objecten in de omgeving gelegen. De activiteit is niet milieugevoelig dan wel milieubelastend.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 *Inleiding*

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.10.1.2 *Risico-contouren*

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR): Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.10.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

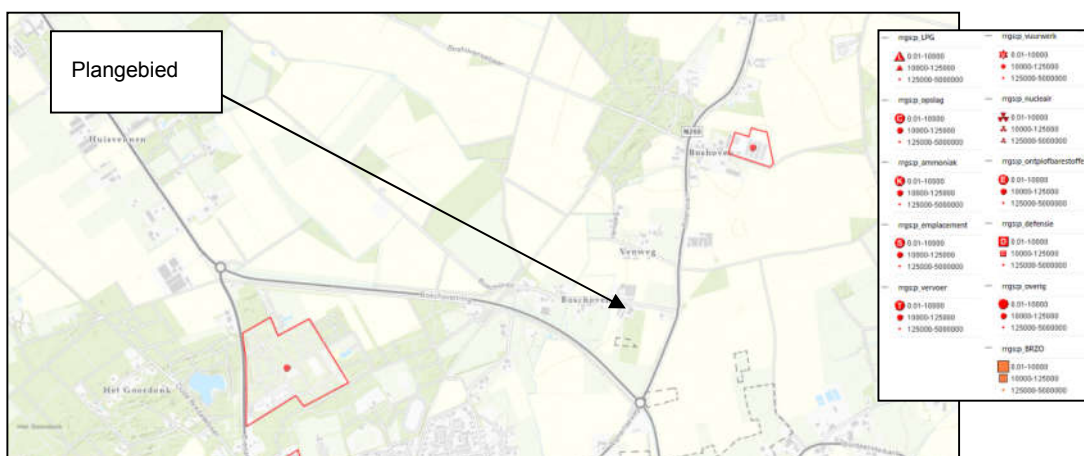
4.10.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook kan in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Inrichtingen vormen geen belemmering voor herbestemming van het plangebied. Navolgende kaart betreft een uitsnede uit de risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 26: Uitsnede risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.10.2.2 *Transport van gevaarlijke stoffen*

In de omgeving van het plangebied is van niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen geen sprake. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over weg, spoor of over water. Op basis hiervan is een groepsrisicoverantwoording op grond van het Bevt is dus niet nodig. In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb is dus niet aan de orde.

4.10.2.3 *Groepsrisico*

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour in het kader externe veiligheid. Deze herbestemming heeft geen effect op het groepsrisico.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 *Inleiding*

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

- beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
- voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

4.11.1.2 *Uitstoot van schadelijke stoffen*

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

4.11.1.3 *Blootstelling aan verontreiniging*

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

4.11.1.4 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van

mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden.

4.11.2 Toets

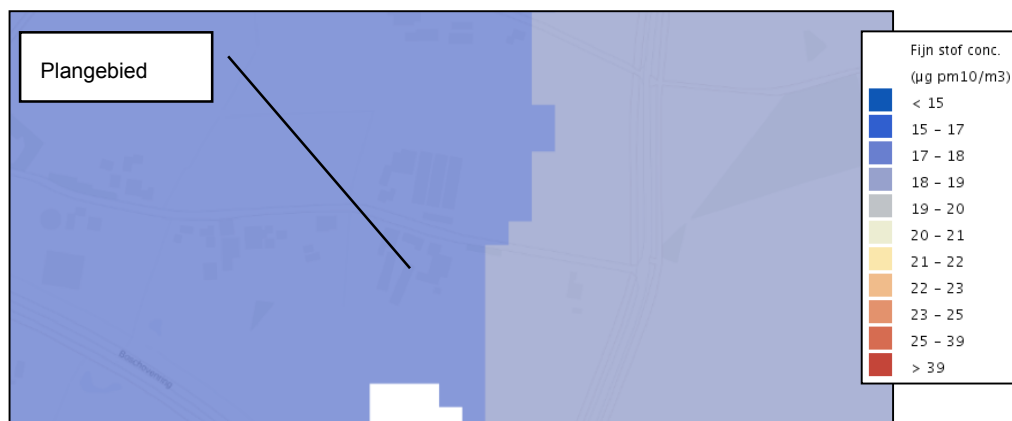
4.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Met dit plan worden twee woningen en een kleinschalige recreatieve overnachtingsmogelijkheid toegevoegd binnen het plangebied en in samenhang met sanering van het agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van substantiële verkeersaantrekkende werking door deze herbestemming. Het verkeer dat toeneemt door realisatie van de twee woningen en de recreatieve overnachtingsmogelijkheid betreft overigens ook slechts personenautoverkeer. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

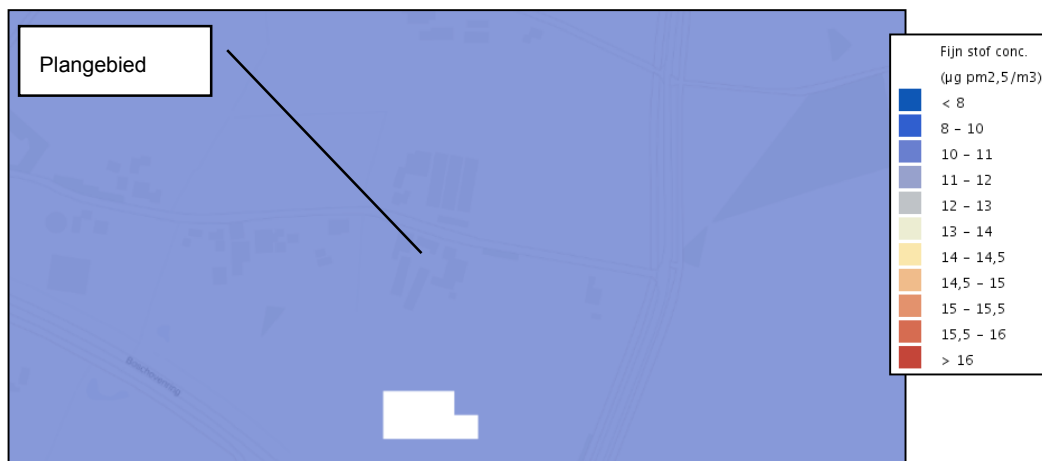
4.11.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Fijnstof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 27: Fijnstof PM_{10} voor het plangebied (bron: RIVM)

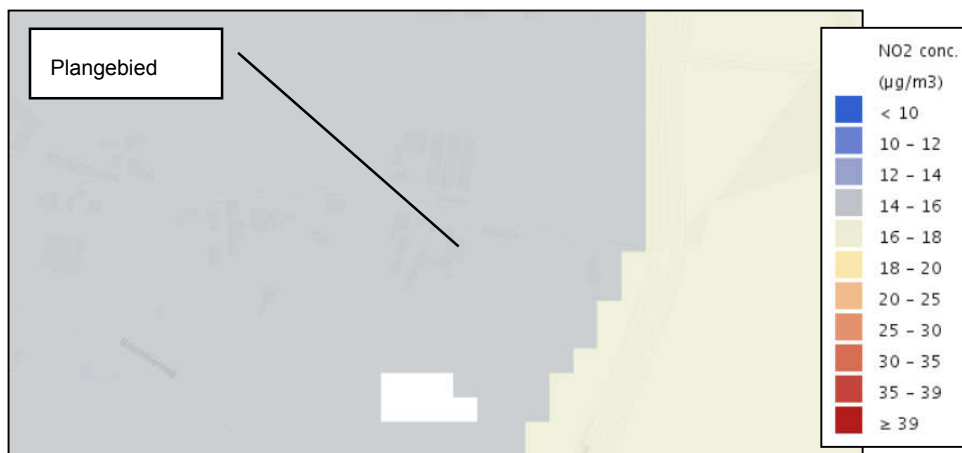


Figuur 28: Fijnstof PM_{2,5} voor het plangebied (bron: RIVM)

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van fijnstof.

Stikstofdioxide

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 29: Stikstofdioxide voor het plangebied (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van stikstofdioxide.

4.11.2.3 *Besluit gevoelige bestemmingen*

De her te bestemmen bedrijfswoning, de verblijfsrecreatieve nevenactiviteit en de twee toe te voegen woningen betreffen geen gevoelige bestemmingen in het kader van de luchtkwaliteit. Het besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op herbestemming van het plangebied.

4.12 MER

4.12.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

4.12.2 Beleidskader

4.12.2.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.12.2.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

4.12.2.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.12.3 Toets

4.12.3.1 Drempelwaarden

De beoogde herbestemming binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet. Er is geen MER noodzakelijk.

4.12.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en dat de ontwikkeling geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft geoordeeld dat realisatie van enkele woningen geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding 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.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. 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 kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De regels voor de 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Het oprichten van gebouwen is niet mogelijk binnen deze bestemming.

5.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van zekerstelling van aanleg en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.

5.4.3 Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor herbestemming van de bedrijfswoning aan Boschoven 24 naar een woonbestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie – verblijfsrecreatie' is exploitatie van een verblijfsrecreatieve nevenfunctie binnen bestaande bebouwing mogelijk. Binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het mogelijk om de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur te verbouwen naar maximaal twee wooneenheden ten behoeve van instandhouding van de cultuurhistorische waarden van de schuur.

5.4.4 Waarde - Archeologie

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen voor bescherming en behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem.

5.4.5 Waarde - Cultuurhistorie

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen voor bescherming en behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen het plangebied. Met deze dubbelbestemming is geborgd dat bij verbouw de redengevende omschrijving voor de cultuurhistorische waarden voor het pand basis is van beoordeling van het verbouwplan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Er is geen exploitatieplan nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Voor de herbestemming van het plangebied sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

7. PROCEDURE

7.1 Wettelijke procedure

De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening 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 aan 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;
- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- 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 - 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.

7.2 Omgevingsdialoog

Dit plan is door de initiatiefnemer in een omgevingsdialoog toegelicht aan de omgeving. Er zijn geen opmerkingen op deze herbestemming kenbaar gemaakt. De omgevingsdialoog kan eventueel separaat worden opgevraagd bij de gemeente. Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt, waarna het plan of onderdelen van dit plan kunnen worden heroverwogen.

7.3 Overleg

7.3.1 Inleiding

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie 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.

Dit bestemmingsplan is aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta. De wettelijke vooroverleg reacties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7.3.2 Provincie Noord-Brabant

In de wettelijke vooroverlegreactie geeft de provincie Noord-Brabant aan dat het plan over het algemeen in overeenstemming met onze provinciale belangen is. De provincie stemt ook in met de conclusie dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand binnen het plangebied en dat het vestigen van twee wooneenheden daarmee past binnen de afwijkende regels voor wonen in artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan worden de aanwezige waarde ook erkent en beschermd.

Behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden heeft nog geen plaats gekregen in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan. Om te voorkomen dat cultuurhistorisch waardevolle elementen alsnog verloren kunnen gaan dient instandhouding van deze waarden te zijn geborgd.

In navolging van de reactie van de provincie Noord-Brabant is dit bestemmingsplan aangevuld met het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' in de regels en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. In deze regels is geborgd dat verbouw slechts mag plaatsvinden in overeenstemming met de redengevende omschrijving en advies van een deskundige.

7.3.3 Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft aan blij met deze wijze van verwerking van het hemelwater, zeker gezien het gegeven dat het rondom het plangebied gelegen gebied zich kenmerkt als erg droog. Op verzoek van het waterschap is in de waterparagraaf aandacht geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

In de regels is de bestemmingsomschrijving voor Wonen aangevuld met water – en waterhuishoudkundige voorzieningen om deze voorzieningen mogelijk te houden. Het waterschap geeft een positief wateradvies voor dit plan.

7.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 13 september 2021 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.