

Toelichting Bestemmingsplan

Boschoven 5, Baarle-Nassau



Colofon

Gemeente:	Baarle-Nassau
Projectlocatie:	Boschoven 5, 5111 XG Baarle-Nassau
Datum:	04-03-2024
Status:	Vastgesteld
IMRO-Code:	NL.IMRO.0744.BPBoschoven5-VG01
Opgesteld door:	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer:	23103.001 / BK

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.2. Ligging planlocatie	6
1.3. Geldend planologisch regime	7
1.4. Procedure	8
1.5. Leeswijzer	9
2. Bestaande situatie	10
2.1. Ontstaansgeschiedenis	10
2.2. Omgeving van het plangebied	10
2.3. Bestaande situatie plangebied	10
3. Planbeschrijving.....	13
3.1. Inleiding.....	13
3.2. Behoud cultuurhistorisch waardevolle schuur.....	14
3.3. Bed & breakfast.....	14
3.4. Landschappelijke inpassing	14
4. Beleidskader.....	17
4.1. Rijksbeleid.....	17
4.1.1. Nationale omgevingsvisie	17
4.1.2. Ladder duurzame verstedelijking	17
4.2. Provinciaal beleid	17
4.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	18
4.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	18
4.3. Gemeentelijk beleid.....	23
4.3.1. Omgevingsvisie	23
4.3.2. Visie vrijetijdseconomie gemeente Baarle-Nassau	25
4.3.3. Woonvisie Baarle-Nassau	26
4.3.4. Bestemmingsplan	26
5. Milieuhygiënische en planologische aspecten.....	27
5.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	27
5.2. Waterhuishouding	27
5.2.1. Provincie	28
5.2.2. Waterschap Brabantse Delta	29
5.2.3. Gemeente.....	30
5.2.4. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	30
5.2.5. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	31
5.2.6. Conclusie waterhuishoudkundige situatie.....	31
5.3. Natuur	32

5.3.1.	Natuurnetwerk Nederland (NNN)	32
5.3.2.	Wet natuurbescherming	33
5.4.	Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	36
5.4.1.	Cultuurhistorie en aardkunde.....	36
5.4.2.	Archeologie.....	39
5.5.	Bodemkwaliteit	41
5.6.	Spuitzones	41
5.7.	Bedrijven en milieuzonering	41
5.8.	Geur	42
5.8.1.	Omgekeerde werking.....	42
5.8.2.	Woon- en leefklimaat.....	43
5.8.3.	Geurgebiedsvisie gemeente Baarle-Nassau	43
5.9.	Luchtkwaliteit	45
5.9.1.	Niet in betekenende mate	45
5.9.2.	Woon- en leefklimaat.....	45
5.10.	Geluid.....	47
5.11.	Verkeer en parkeren	48
5.12.	Externe veiligheid	48
5.12.1.	Regelgeving	48
5.12.2.	Toetsing aan beleid	49
5.13.	Technische infrastructuur	51
5.14.	Volksgezondheid.....	51
6.	Juridische planbeschrijving.....	52
6.1.	Juridische achtergrond	52
6.2.	Toelichting verbeelding.....	52
6.3.	Toelichting regels.....	52
7.	Uitvoerbaarheid	53
7.1.	Financiële uitvoerbaarheid	53
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7.2.1.	Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	53
7.2.2.	Zienswijzen en beroep	53
8.	Bijlagen	54
8.1.	<i>Bijlage 1: Standpunt principeverzoek.....</i>	<i>54</i>
8.2.	<i>Bijlage 2: Redengevende omschrijving met waardestelling Monumentenhuis Brabant B.V.</i>	<i>54</i>
8.3.	<i>Bijlage 3: Behoud en herstelplan.....</i>	<i>54</i>
8.4.	<i>Bijlage 4: Notitie invoergegevens AERIUS.....</i>	<i>54</i>
8.5.	<i>Bijlage 5: AERIUS-berekening aanleg- en bouwfase.....</i>	<i>54</i>
8.6.	<i>Bijlage 6: AERIUS-berekening gebruiksfase.....</i>	<i>54</i>

8.7.	<i>Bijlage 7: Ecologische QuickScan.....</i>	54
8.8.	<i>Bijlage 8: Akoestisch onderzoek</i>	54
8.9.	<i>Bijlage 9: Vooroverlegreacties voorontwerp bestemmingsplan</i>	54
8.10.	<i>Bijlage 10: Nota van vooroverleg</i>	54
8.11.	<i>Bijlage 11: Brief omgevingsdialoog.....</i>	54
8.12.	<i>Bijlage 12: Verslag omgevingsdialoog.....</i>	54
8.13.	<i>Bijlage 13: Nota van ambtelijke wijzigingen ontwerpbestemmingsplan</i>	54

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van het plangebied, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

De eigenaar van de locatie aan Boschoven 5, 5111 XG te Baarle-Nassau is voornemens om de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle schuur om te vormen tot een woning. Op genoemde locatie is een authentieke woonboerderij met bijgebouwen en een cultuurhistorisch waardevolle tasschuur aanwezig. Zoals omschreven is het wenselijk dat de genoemde cultuurhistorisch waardevolle schuur, gebouwd in 1941, een nieuwe gebruiksfunctie krijgt in de vorm van een schuurwoning. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het gebruik van de waardevolle tasschuur als woning niet toegestaan. Naast de realisatie van de beoogde woning, wenst initiatiefnemer ook een bed & breakfast te realiseren in een bestaand bijgebouw. Om de schuur om te kunnen vormen tot woning en een bed & breakfast te realiseren in een bestaand bijgebouw dient het bestemmingsplan te worden herzien.

In 2022 is een principeverzoek ingediend inzake de gewenste ontwikkelingen op genoemde locatie. Uit het principebesluit d.d. 8 juni 2023 is gebleken dat de gemeente het realiseren van een schuurwoning in de cultuurhistorisch waardevolle schuur en de realisatie van een bed & breakfast onder voorwaarden wenselijk acht. Het principebesluit met daarin de voorwaarden is als Bijlage 1 toegevoegd. In onderhavige toelichting wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling past binnen het geldende beleidskader en dat met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging planlocatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau aan Boschoven 5. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie L, nummer 246 en heeft een totale grootte van 5.515 m². Op Afbeelding 1 is een luchtfoto met het plangebied weergegeven. De planlocatie ligt circa 500 meter ten noorden van de kern van Baarle-Nassau.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in de omgeving, de locatie is wit omcirkeld

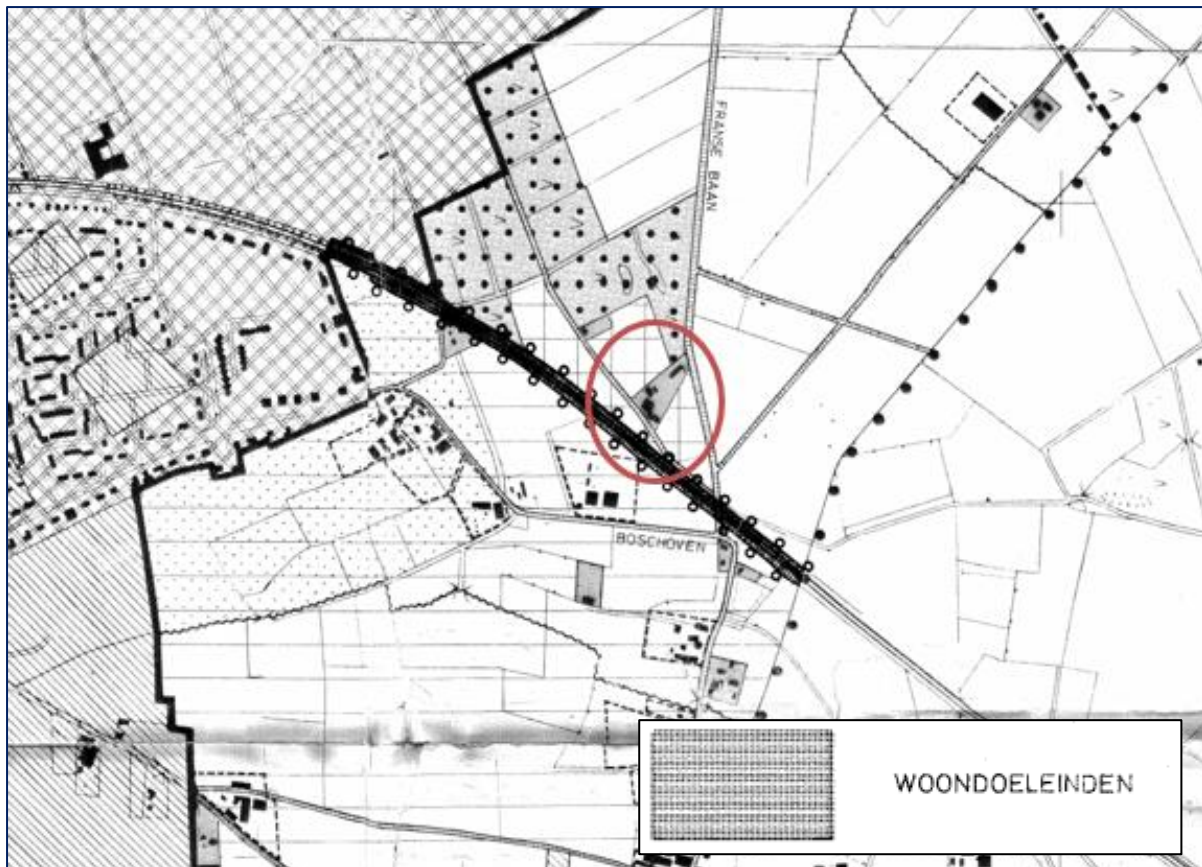


Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied

1.3. Geldend planologisch regime

Het vigerend planologische regime is vervat in de beheersverordening 'Buitengebied Baarle-Nassau', vastgesteld door de raad van de gemeente Baarle-Nassau op 11 december 2013. Hieruit blijkt dat de oorspronkelijke voorschriften uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing is op het plangebied. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau bij besluit van 1 februari 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 september 1990, waaronder tevens begrepen bijbehorende partiële herziening 'Buitengebied - partiële herziening 1994' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau bij besluit van 26 januari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 september 1995. Op grond van voornoemd bestemmingsplan is de volgende bestemming van toepassing op het plangebied, zie Afbeelding 3:

- Enkelbestemming: 'Woondoeleinden'.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied - partiële herziening 1994'

Het realiseren van een nieuwe woning in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur is niet rechtstreeks mogelijk in het bestaande vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt dat in de cultuurhistorisch waardevolle schuur op het plangebied een woning gerealiseerd kan worden. In de regels van het bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied - partiële herziening 1994'.

1.4. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

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

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt deze opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf

belanghebbenden is, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.5. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 4. Hierna worden in hoofdstuk 5 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 7.

2. Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven.

2.1. Ontstaansgeschiedenis

De enclavesituatie die Baarle-Nassau deelt met het Vlaamse Baarle-Hertog is ontstaan rond 1198, toen een tweedeling ontstond tussen de bezittingen van de hertog van Brabant en de heer van Breda (de graaf van Nassau). Halverwege de zeventiende eeuw werden de bezittingen van de heer van Breda in de noordelijke- en de bezittingen van de hertog van Brabant in de zuidelijke Nederlanden ondergebracht. Zo ontstond de in Baarle-Nassau en in Baarle-Hertog versnipperde kern Baarle. In 1995 zijn deze grenzen als officiële Rijksgrenzen vastgesteld.

Baarle is een typerend dorp voor de regio. De kern is te beschrijven als een kerkakker of tiendakkerdorp. Dit soort dorpen bestaan uit een centrale kern (met in dit geval een parochiekerk) en daaromheen verspreid een aantal kleine gehuchten en buurtschappen. 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.

2.2. Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Boschoven 5 te Baarle-Nassau en is kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie L, nummer 246 en heeft een totale grootte van 5.515 m². Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Baarle-Nassau, binnen de eerste krans, in Boschoven. Binnen deze krans liggen grote complexen van oorspronkelijk gemeenschappelijk gebruikte akkergronden. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk bosgronden, woningen en een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Het buurtschap Boschoven (voorheen aangeduid als Baarle Boshoven) is gelegen tussen de grote oude akkercomplexen van Alphen en Baarle-Nassau. Aan de westzijde grenzen de akkers aan de voormalige en in het begin van de vorige eeuw ontgonnen heide. De structuur en verkaveling van het huidige landschap vertoont nog een relatief grote verwantschap met de historische situatie rond 1900.

Het plangebied is gelegen aan het 'Bels Lijntje'. Vele mensen die Baarle-Nassau komen bezoeken op de fiets, doorkruisen het buurtschap Boschoven en passeren het plangebied op het bijzondere knooppunt van het 'Bels Lijntje', Boschoven en de rondweg om Baarle. De cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij en de cultuurhistorisch waardevolle tasschuur worden in het totale ensemble van het buurtschap ook gezien als een visitekaartje van de gemeente Baarle-Nassau, aangezien de boerderij is gelegen aan de dorpsentree van de gemeente. Om deze reden is het behoud van de woonboerderij met genoemde cultuurhistorisch waardevolle schuur niet alleen van belang voor de eigenaren van de locatie, maar ook voor de gemeente Baarle-Nassau. De oude boerderij met cultuurhistorisch waardevolle schuur kunnen dan ook gezien worden als belangrijke en herkenbare bouwwerken in het befaamde buurtschap Boschoven.

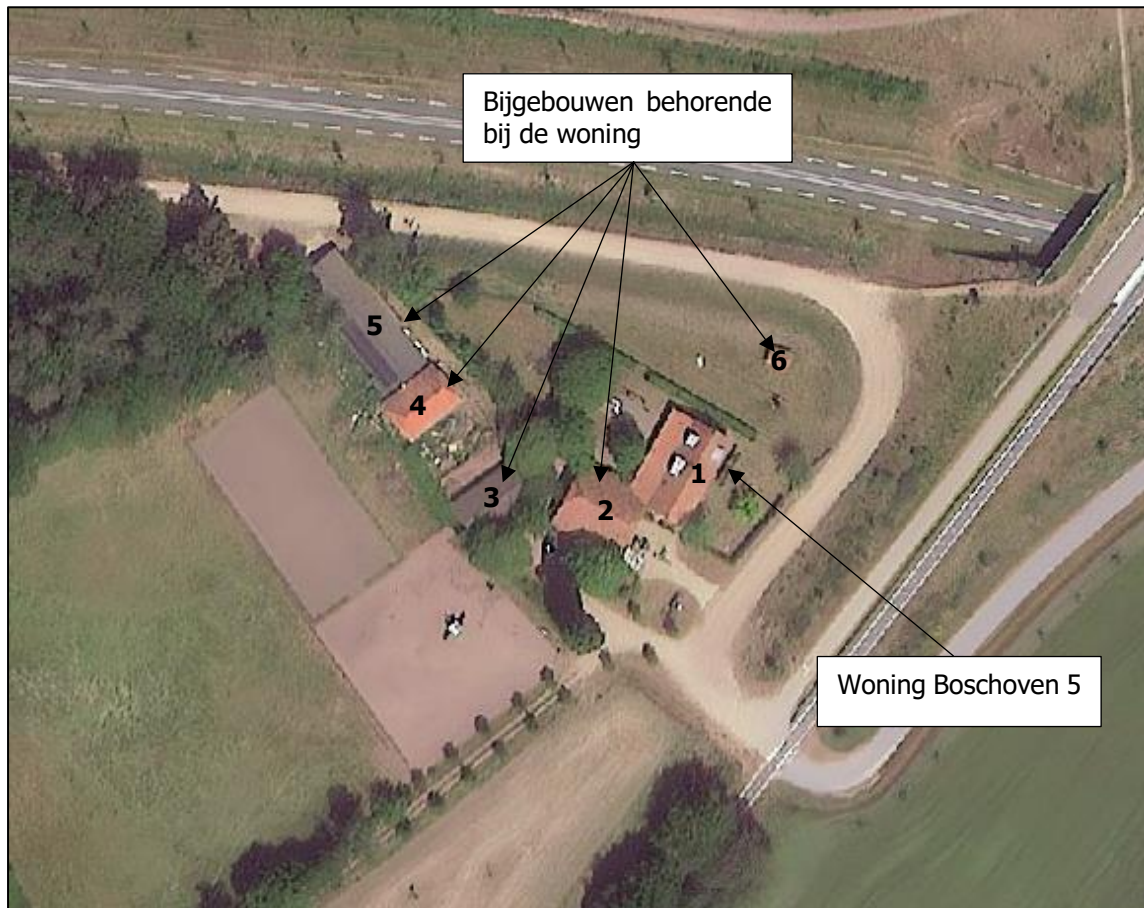
2.3. Bestaande situatie plangebied

Op het plangebied zijn, zoals omschreven, een woonboerderij met bijgebouwen en een cultuurhistorisch waardevolle schuur aanwezig. Op locatie zijn in de huidige situatie circa 672 m² aan bijgebouwen aanwezig. De aanwezige gebouwen zijn weergegeven op Afbeelding 4:

1. Bestaande woning;
2. Cultuurhistorisch waardevolle schuur (182 m²);
3. Bijgebouw/paardenstal (130 m²);
4. Bijgebouw (90 m²);
5. Bijgebouw/privé opslag (260 m²);
6. Schaphok (10 m²).

In het verleden heeft de eigenaar van de planlocatie een gedeelte van zijn eigendom gedwongen moeten verkopen voor de aanleg van de rondweg, de N639. Ook heeft de eigenaar van de locatie een gedeelte van zijn bestaande schuur, ter grootte van 90 m², moeten afbreken voor de aanleg van de

rondweg. Middels een omgevingsvergunning bouw, met kenmerk OV 2014-0015, afgegeven de dato 20 maart 2014, is een vergunning verleend om de vierkante meters aan bijgebouwen, die gesaneerd zijn in verband met de aanleg van de rondweg, terug te mogen bouwen. Door de afgifte van voornoemde vergunning wordt aangetoond dat alle bijgebouwen die aanwezig zijn binnen het plangebied, legaal aanwezig zijn.



Afbeelding 4: Situatietekening huidige situatie

De cultuurhistorisch waardevolle schuur heeft een oppervlakte van circa 182 m². De schuur is gebouwd in 1941. De gevels van de schuur zijn opgebouwd uit orangerode baksteen in kruisverband, onder een zadeldak met wolfseinden. De schuur is met de nokas haaks op Boschoven gesitueerd. In de Tweede Wereldoorlog heeft de schuur schade opgelopen, dit is nog zichtbaar aan beschadigde bakstenen en voegwerk. Door beschadigingen hebben de gevels aan kwaliteit ingeboet. De voorgevel van de cultuurhistorisch waardevolle schuur is weergegeven op Afbeelding 5. De voorgevel betreft de gevel die evenwijdig aan de weg Boschoven ligt. De achtergevel van de cultuurhistorisch waardevolle schuur is weergegeven op Afbeelding 6.



Afbeelding 5: Gevelaanzicht schuur, bron: redengevende omschrijving Monumentenhuis Brabant b.v.



Afbeelding 6: Achtergevelaanzicht, bron: redengevende omschrijving Monumentenhuis Brabant b.v.

De redengevende omschrijving met waardestelling van het Monumentenhuis Brabant b.v. is bijgevoegd als Bijlage 2 bij onderhavige toelichting. Uit de redengevende omschrijving blijkt dat de schuur een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Dit blijkt aan de hand van de beoordelingscriteria als gaafheid, zeldzaamheid, kenmerkendheid en ensemblewaarde, waardoor tot deze waardebeoordeling is gekomen.

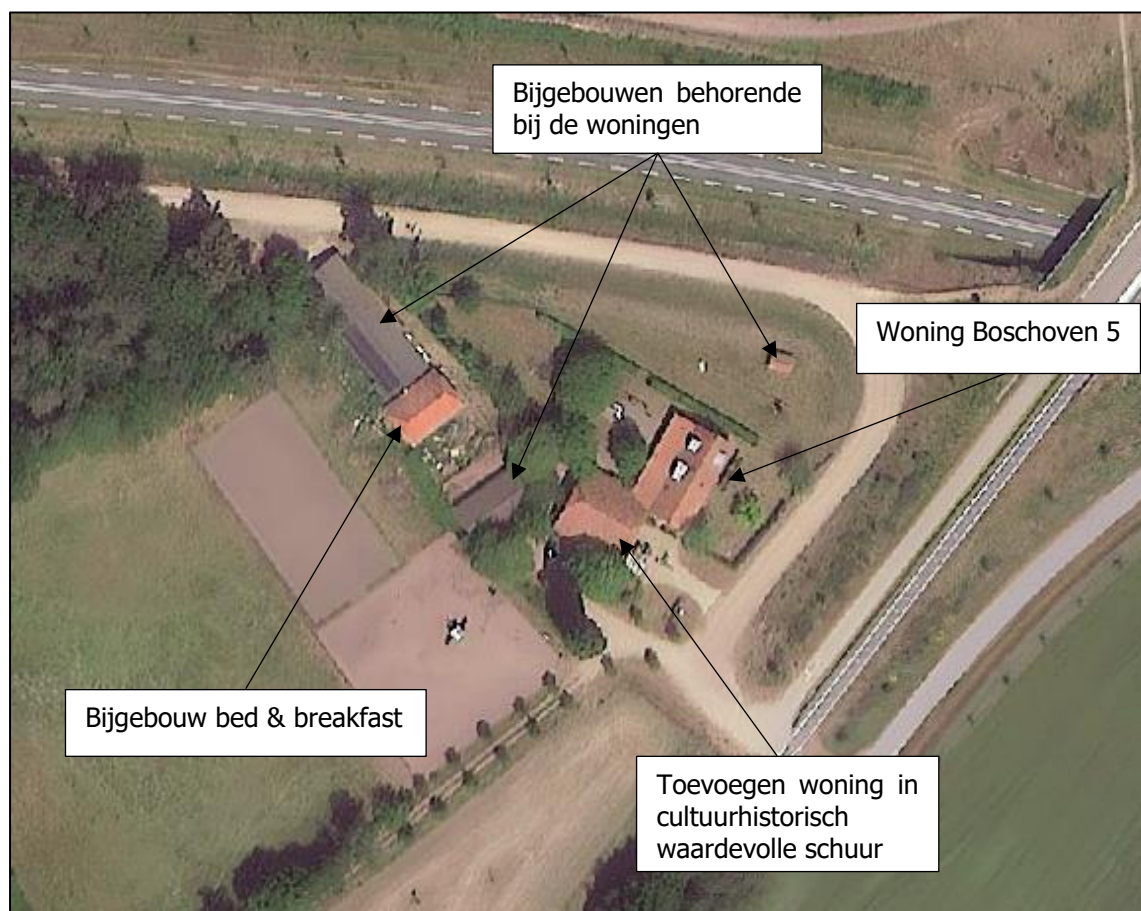
3. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

3.1. Inleiding

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een woning in de cultuurhistorisch waardevolle tasschuur en het realiseren van een bed & breakfast in het bestaande bijgebouw. Het plangebied heeft reeds een woonbestemming. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is echter maar één woning toegestaan. Het is wenselijk dat in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur een extra woning wordt gerealiseerd. Op Afbeelding 7 wordt de beoogde situatie (het gebruik van de bebouwing) weergegeven. De bestaande bijgebouwen blijven in de beoogde situatie behouden. Deze bijgebouwen zijn namelijk benodigd voor privéopslag van machines voor het onderhoud van de omliggende bosgronden en weilanden. Het naastgelegen weiland en de naastgelegen bosgronden zijn namelijk ook in eigendom van de eigenaar van het plangebied. Daarnaast dient het bijgebouw tussen de cultuurhistorisch waardevolle schuur en de bed & breakfast als paardenstallen voor de hobbypaarden.

Zoals hiervoor beschreven heeft de eigenaar van het plangebied een gedeelte van zijn locatie moeten verkopen voor de aanleg van de rondweg, de N639. Hierdoor komt de bestaande woonbestemming niet meer overeen met de woonbestemming zoals opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied - partiële herziening 1994'. Het bestemmingsvlak is in de huidige situatie kleiner geworden door de aanleg van de rondweg. Om deze reden wenst de eigenaar van het plangebied het gedeelte van het bestemmingsvlak 'Wonen', wat is weggefallen door de aanleg van de rondweg, te compenseren ter plaatse van het tuingedeelte op het noordoostelijke gedeelte van het plangebied.



Afbeelding 7: Situatietekening beoogde situatie

3.2. Behoud cultuurhistorisch waardevolle schuur

Binnen het plangebied is een cultuurhistorisch waardevolle schuur aanwezig uit 1941. Op grond van de redengevende omschrijving van het Monumentenhuis Brabant de dato 29 maart 2021 blijkt dat de schuur cultuurhistorisch waardevol is. De waardering van deze schuur uit dit rapport is hierna opgenomen.

Cultuurhistorische waarden

De landbouwschuur is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Baarle-Nassau en het 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.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

Het object is van architectuurhistorisch belang vanwege de hoofdvorm, detaillering, materialisering en traditioneel- ambachtelijke bouwwijze.

Situationele en ensemblewaarden

Het object heeft situationele waarde vanwege de ligging ten opzichte van de bijbehorende boerderij als onderdeel van de oorspronkelijke erfinrichting. De schuur en langgevelboerderij vormen samen een waardevol ensemble.

Gaafheid en herkenbaarheid

Het object is van belang vanwege de relatief hoge gaafheid van het exterieur, zowel met betrekking tot de hoofdvorm als de detaillering. Op enig inboetwerk en de dichtgemetselde gevelopeningen na is het metselwerk oorspronkelijk. Aan het metselwerk is ook de schade uit de Tweede Wereldoorlog nog afleesbaar. De zij- en langsdeeldeuren zijn vernieuwd naar het oorspronkelijk beeld en doen geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde. De in hout vernieuwde stalvensters doen echter wel afbreuk aan de gaafheid van het ontwerp. Ook het interieur is erg gaaf bewaard gebleven. De houten constructie is nog volledig oorspronkelijk en ook de locaties van de veestallen zijn nog herkenbaar. De herkenbaarheid van het object als landbouwschuur uit de tweede kwart van de twintigste eeuw met middendeel en stallen in de zijbeuken is hoog.

Zeldzaamheid

De typologie van de schuur komt in het buurtschap Boschoven vaker voor, maar 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, architectuurhistorische en situationele en ensemblewaarden in relatie tot de gaafheid en herkenbaarheid is tevens sprake van relatieve zeldzaamheid op lokaal niveau.

3.3. Bed & breakfast

Naast het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur is het wenselijk dat in een bestaand bijgebouw binnen het plangebied een bed & breakfast gerealiseerd wordt. Het bijgebouw waarin de bed & breakfast gerealiseerd zal worden is aangeduid op Afbeelding 7. De bed & breakfast wordt als nevenactiviteit mogelijk gemaakt bij de woonbestemming. In het bestaande bijgebouw zullen maximaal drie slaapkamers (zes slaapplaatsen) gerealiseerd worden.

3.4. Landschappelijke inpassing

Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast. Deze landschappelijk inpassing zal in de beoogde situatie behouden blijven, zoals te zien op het landschappelijk inpassingsplan, Afbeelding 8. Ook blijkt uit het inpassingsplan dat er op locatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn 5 meter x 2,5 meter.



Afbeelding 8: Landschappelijk inpassingsplan

Ter plaatse van de planlocatie heeft zich in de afgelopen decennia reeds een imposante landschappelijke inpassing ontwikkeld. De eigenaren van de locatie hebben de volgende zaken gerealiseerd ter plaatsen van de planlocatie:

- Erf: verspreidt op het erf van de planlocatie staan meer dan 30 grote bomen, variërend van 40 jaar tot meer dan 100 jaar oud. Sommige bomen hebben een doorsnede van meer dan 100 centimeter. De soorten bomen die op de planlocatie voorkomen zijn: populier, esdoorn, linde, rode beuk, hazelaar, wilde appel, walnoot, kers, peer, pruim, sering en de tulpenboom. Tevens is rondom het erf een beukenhaag aangeplant als terreinafscherming. De hoogte van de beukenhaag is variërend van 1,2 meter tot op sommige plekken 4 meter hoog. Op het erf zijn verharde en onverharde paden aanwezig voor de bereikbaarheid van de woningen, bijgebouwen en de bed & breakfast. Het plangebied heeft ruimschoots voldoende parkeergelegenheid voor zowel de woningen als de bed & breakfast. Vanwege alle aanwezige beplanting verspreidt over het erf is het plangebied ruimschoots landschappelijk ingepast.
- Aarde wal: In het kader van de aanleg van de rondweg rondom Baarle-Nassau heeft de eigenaar van de planlocatie in 2010 ruim 8000 m² huiskavel af moeten staan aan de provincie Noord-Brabant. Vanwege de aanleg van betreffende rondweg, het viaduct aan de oostzijde van de planlocatie en de verlegging van de Fransebaan tot tegen de planlocatie heeft de provincie

Noord-Brabant vanwege de overbelaste geluidssituatie op de planlocatie een geluidswal aangelegd in de vorm van een aarde wal van 2,5 meter hoog. Deze wal heeft enerzijds een verplichtte geluidswerende functie en anderzijds ontnemt de aardewal het zicht vanuit de planlocatie op de rondweg, waardoor er tevens een vorm van landschappelijke inpassing is ontstaan.

- Kruidenrijk grasland, bloemenstrook en struweelbeplanting: Aan de westzijde van de planlocatie heeft de eigenaar van de planlocatie, met behulp van een gedeeltelijke subsidie van het Groen Ontwikkelfonds Brabant en tevens een eigen investering van ruim € 70.000,-, circa 20.000 m² kruidenrijk grasland aangelegd. Aan de zijde van het Bels Lijntje heeft de eigenaar van de planlocatie een 270 meter lange bloemenstrook en diverse groepen struweelbeplanting bestaande uit onder andere veldesdoorn, vuilboom, meidoorn en mispel aangeplant. Deze natuur is door de eigenaar van de planlocatie op eigen initiatief aangelegd voor de ecologische ontsluiting van het bestaande bosgebied richting de natuurbrug/het viaduct Boskobe. De gerealiseerde natuur is gewaarborgd door middel van een kwalitatieve verplichting, welke door de notaris is ingeschreven in de kadastrale registers.
- Lindelaan: Langs het zandpad tussen Boschoven 3 en Boschoven 5 heeft de eigenaar van de planlocatie een lindelaan aangeplant van 38 lindenbomen over een lengte van 240 meter. Het behoudt van deze lindebomen is gewaarborgd door middel van een kwalitatieve verplichting, welke door de notaris is ingeschreven in de kadastrale registers.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat op en rondom het plangebied door de eigenaar van de planlocatie ruimschoot is geïnvesteerd in een landschappelijke inpassing.

4. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. *Nationale omgevingsvisie*

De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en in werking getreden. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI stelt daarbij een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wil men werken aan de volgende prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Verder heeft men in de Uitvoeringsagenda Nationale Omgevingsvisie 2021-2024 een aantal voorlopige NOVI-gebieden geselecteerd. Het Rijk is van plan om hier samen met de regio, met een focus op de brede ruimtelijke-fysieke opgaven:

- Een extra impuls te geven aan grote transitie, passend bij NOVI-prioriteiten; en
- Een extra steun te geven aan de aanpak van grote, integrale fysieke opgaven, die essentieel zijn voor Nederland.

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 extra wooneenheid toegevoegd in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle tusschuur. Daarnaast wordt binnen bestaande bebouwing een bed & breakfast gerealiseerd.

4.1.2. *Ladder duurzame verstedelijking*

In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken. 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.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van een woning in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur en de ontwikkeling van een bed & breakfast in het bestaande bijgebouw. Aangezien op locatie één wooneenheid wordt toegevoegd, is de ontwikkeling niet ladderplichtig.

4.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren. 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 de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Op locatie wordt een woning gerealiseerd in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur en de realisatie van een bed & breakfast in het bestaande bijgebouw. Door het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarde wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Daarnaast levert de realisatie van de gewenste bed & breakfast een bijdrage aan de toeristische attractiviteit van de omgeving. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

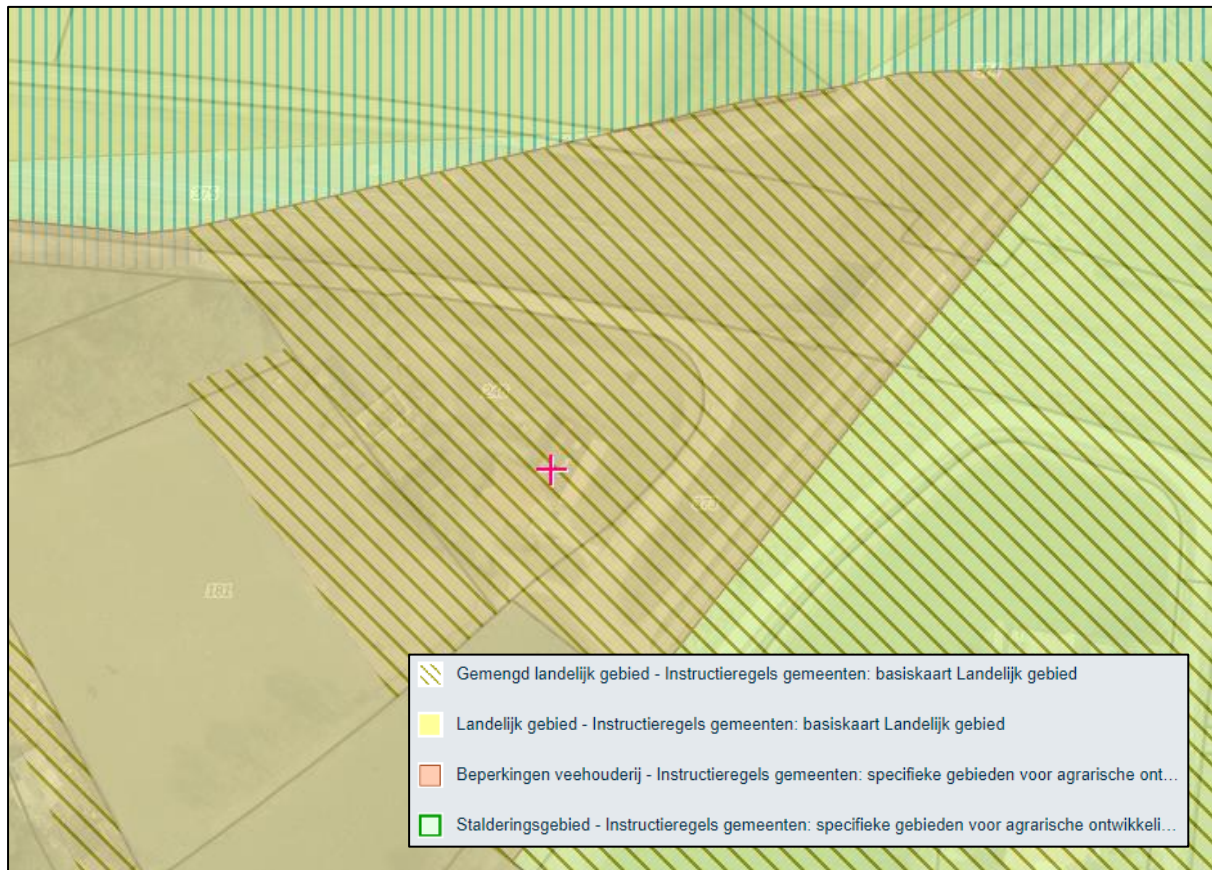
4.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn

opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Gemengd landelijk gebied', 'Landelijk gebied', 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied', zie Afbeelding 9.



Afbeelding 9: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het gemengd landelijk gebied. Met het initiatief wordt één nieuwe woning gerealiseerd in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur en zal een bed & breakfast worden gerealiseerd in een bestaand bijgebouw. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.68 en artikel 3.69 voor wonen in het Landelijk gebied. Voor wat betreft de realisatie van de bed & breakfast wordt getoetst aan artikel 3.73 'vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied'.

In artikel 3.51 zijn de afwijkende regels ten aanzien van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' opgenomen. Deze regels beperken de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Met het initiatief wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur, er wordt derhalve geen veehouderij opgericht, waardoor geen bedrijfsmatige veehouderijactiviteiten plaatsvinden binnen het plangebied. Het artikel is derhalve niet van toepassing op het initiatief.

Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren. Met het initiatief wordt er geen toename in oppervlakte dierenverblijf gerealiseerd. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve niet van toepassing.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het initiatief betreft het realiseren van een woning in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur en het realiseren van een bed & breakfast in een bestaand bijgebouw. Er zullen in de beoogde situatie dus geen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd, waardoor het aantal vierkante meters aan bouwwerken niet zal toenemen. Daarnaast zijn alle gebouwen en bouwwerken gesitueerd binnen het bestaande bouwvlak. Hierdoor is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Toepassing van de ladder is daarom niet nodig.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen.

Voor wat betreft de lagenbenadering dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid

om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd doordat invulling wordt gegeven aan restauratie en behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Hiermee wordt tevens voorzien in de woonbehoefte van de gemeente Baarle-Nassau binnen bestaand ruimtebeslag, waardoor sprake is van een duurzaam ruimtegebruik. Ten slotte zullen er ook positieve effecten voor de omgeving ontstaan door het realiseren van een bed & breakfast, aangezien de realisatie van een bed & breakfast zorgt voor een uitbreiding van het recreatieve aanbod in Baarle-Nassau. Door het combineren van deze opgaven wordt meerwaarde gecreëerd en een nieuwe kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving bewerkstelligd.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Baarle-Nassau is het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 1 ontwikkeling wat betekent dat het een ontwikkeling betreft met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Afwijkende regels (burger)woningen (artikel 3.69)

In artikel 3.68 lid 1 onder a van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69 zijn regels opgenomen die afwijking van artikel 3.68 lid 1 onder a mogelijk maken.

'In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel , als is verzekerd dat:*
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:*
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en*
 - 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing .*
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt. '*

Met onderhavig voornemen wordt toepassing gegeven aan de afwijkmogelijkheid zoals bepaald in dit artikel *'de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'*. Deze mogelijkheid is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing. De redengevende omschrijving met waardestelling van het Monumentenhuis Brabant b.v. is bijgevoegd als Bijlage 2 bij onderhavige toelichting. Uit de redengevende omschrijving blijkt dat de schuur een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Dit blijkt aan de hand van de beoordelingscriteria als gaafheid, zeldzaamheid, kenmerkendheid en ensemblewaarde, waardoor tot deze waardebeoordeling is gekomen. Gezien de grootte van de cultuurhistorisch waardevolle schuur en de

hoogte van de kosten voor het behoud van het pand, is het behoud van het pand enkel rendabel door het realiseren van een woning in de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Verbouw van de schuur naar één woning 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 van de schuur zijn dusdanig hoog dat slechts de realisatie van één woning 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, is als Bijlage 3 toegevoegd bij onderhavige toelichting.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Voor de realisatie van een bed & breakfast in een bestaand bijgebouw zal getoetst worden aan artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;*
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:*
 - 1. een kantoor met baliefunctie;*
 - 2. lawaaisport;*
 - 3. mestbewerking.*

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.'*

Zoals omschreven wenst initiatiefnemer een bed & breakfast te realiseren in een bestaand bijgebouw. Deze gewenste ontwikkeling is passend op grond van artikel 3.73. De ontwikkeling past namelijk binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, zoals blijkt uit de toetsing aan de visie vrijetijdseconomie van de gemeente Baarle-Nassau, waaraan verderop in deze toelichting is getoetst. Daarnaast zijn er reeds meerdere locaties in de omgeving van Boschoven waarbij een bed & breakfast is gerealiseerd. Voor de gewenste ontwikkeling zal geen splitsing van het bouwperceel plaatsvinden. Op locatie zijn verder geen overtollige gebouwen aanwezig en de vestiging ziet niet op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport

of mestbewerking. Verder zal de realisatie van een bed & breakfast ook op langere termijn passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbij sprake is van een passende omvang. Daarnaast betreft de bed & breakfast een kleinschalige ontwikkeling, wat past binnen een gemengde omgeving.

Op grond van vorenstaande wordt geconcludeerd dat de realisatie van een bed & breakfast op de planlocatie passend is.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Vanwege het belang van het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan met onderhavig initiatief afgeweken worden van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan.

4.3. Gemeentelijk beleid

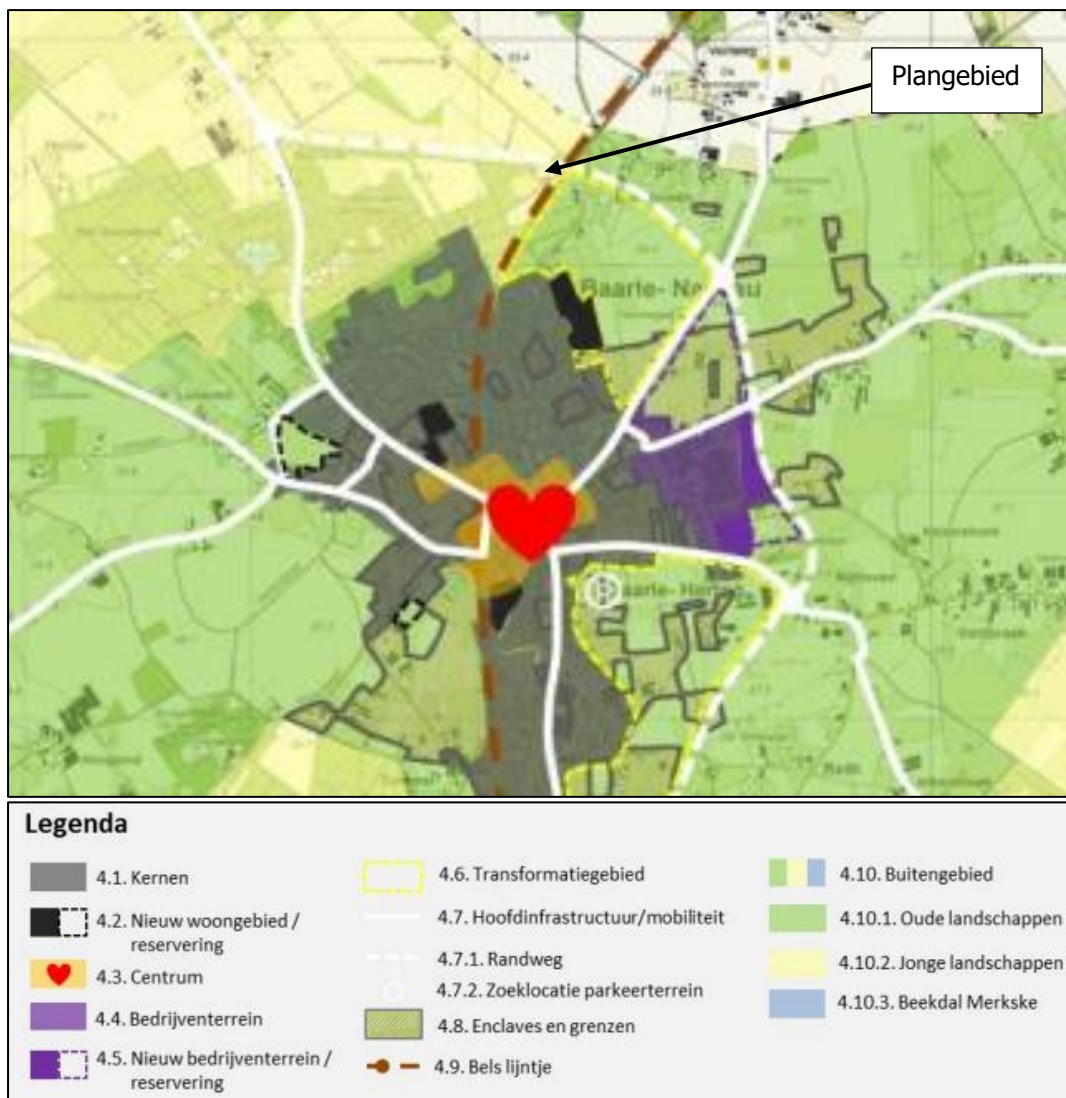
Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie, de visie vrijetijdseconomie gemeente Baarle-Nassau, de woonvisie en het bestemmingsplan.

4.3.1. Omgevingsvisie

De gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau heeft op 26 juni 2019 de omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie geeft aan wat de gemeente Baarle-Nassau de komende 20 jaar wil bereiken binnen de gemeentegrenzen. Hiervoor heeft de gemeente doelen geformuleerd. Die zijn niet voor ieder gebied hetzelfde. De gemeente onderscheidt 11 deelgebieden waarvoor doelen zijn geformuleerd. Als er zich een nieuw initiatief aandient, dienen de volgende vier vragen worden te gesteld:

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

De omgevingsvisie geeft vorm aan de fysieke leefomgeving. Een visie waarin onderscheid wordt gemaakt in deelgebieden, met ieder haar eigen kwaliteiten, kansen en ambities, die weer leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.



Afbeelding 10: Uitsnede Omgevingsvisie waarop ligging van het plangebied is aangeduid

Zoals blijkt uit de omgevingsvisiekaart, zoals opgenomen als Afbeelding 10, is het plangebied gelegen binnen het deelgebied 'jonge landschappen' in het buitengebied van Baarle-Nassau. Karakteristiek voor de jonge landschappen is de grotere schaal, het rechtlijnige karakter van de ontginningen en het beperkter voorkomen van bebouwing. Enkele jonge ontginningslandschappen, zoals de Bedafse heide, de Tommelsche heide en de Strumptsche heide kenmerken zich door een open karakter. De andere jonge ontginningen hebben een meer besloten karakter door bosaanplant. Naast de algemene principes die we hanteren voor het buitengebied, gelden de volgende doelen specifiek voor de jonge landschappen:

- De karakteristiek van de jonge ontginningslandschappen in stand houden en versterken, met name door de open jonge heideontginningen open te houden.
- De meer besloten jonge ontginningen bieden in principe opnamecapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande bossen decor bieden en afscherming naar de omgeving.

In de beoogde situatie wordt op het plangebied een nieuwe woning gerealiseerd in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur, ter behoud en verbetering van de cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt op locatie een bed & breakfast gerealiseerd. Er zullen voor de beoogde ontwikkeling geen nieuwe gebouwen worden opgericht, waardoor aangesloten wordt bij de omgevingsvisie. De bestaande bossen nabij het plangebied bieden decor en afscherming naar de omgeving. Met inachtneming van het plangebied wordt aangesloten bij de typering 'jonge landschappen'. De ontwikkeling is passend binnen de omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau.

4.3.2. Visie vrijetijdseconomie gemeente Baarle-Nassau

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.

Baarle-Nassau staat voor een vitaal en veelzijdig toeristisch product. Daar horen verschillende doelgroepen en leefstijlen bij en ook verschillende type verblijfsrecreatie. In principe zijn ondernemers aanzet voor het verbeteren van de kwaliteit en vernieuwen van het toeristische product. De gemeente speelt hierbij ook een rol bij de beoordeling van plannen en initiatieven. Bij nieuwe plannen en initiatieven (bijvoorbeeld ook uitbreiding) is het belangrijk om te kijken naar de toegevoegde waarde van een initiatief; het moet niet 'meer van hetzelfde' zijn, bijdragen aan diversificatie van het aanbod en/of beter inspringen op de wensen van de beoogde gasten.

In de visie vrijetijdseconomie is een analyse van vraag en aanbod opgenomen voor zeven doelgroepen/types 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.

1. De verblijfsrecreatie in Baarle leunt nu sterk op het kampeerproduct (90% van de slaapplekken is op campings). De gemeente zou graag toegroeien naar een meer diverser aanbod aan type verblijfmogelijkheden, inspeland op de behoeften van consumenten. Hierbij kan je denken aan Bed & breakfast, hotelovernachtingen en dagrecreatie.
2. De gemeente stimuleert de kwaliteitsimpuls en verbreding van verblijfsrecreatie naar onderscheidende en eigentijdse vormen van (verhuur)accommodaties, sterker gericht op de leefstijlen aqua en geel in plaats van groen en lime. Voor de horeca geldt dit nog veel sterker. Ook hier is de ontwikkeling naar eigentijdse horecaconcepten gericht op de leefstijlen aqua en geel kansrijk.
3. De gemeente stimuleert de ontwikkeling van het dag recreatief aanbod door initiatieven van ondernemers te faciliteren;
4. De gemeente gaat in overleg met vakantieparken en campings, waarbij de inspanningen gericht zijn op de verbetering van de vitaliteit, oftewel de kwaliteit en perspectief van het toeristische bedrijf.

De gemeente staat uitnodigend tegenover initiatieven gericht op de gele/aqua leefstijlen. Dit geldt dan voor de sectoren verblijfsrecreatie en horeca. De gemeente ziet deze leefstijlbenadering (zoals beschreven in de visie vrijetijdseconomie Baarle-Nassau 2018) als een belangrijk kader voor gewenste nieuwe ontwikkelingen of verbredingen bij bestaande bedrijven; niet als blauwdruk, maar als belangrijk aspect en aandachtspunt voor kansrijke ontwikkelingen. De gemeente is kritisch tegenover initiatieven voor andere doelgroepen, maar sluit ze niet op voorhand uit.

Voor de verblijfsrecreatie geldt aanvullend op bovenstaande dat de gemeente uitnodigend staat tegenover plannen gericht op een diverser type accommodaties, deels ook in combinatie met (kleinschalig) verblijf in het buitengebied. Voor dagrecreatief aanbod geldt dat nieuw aanbod gewenst is en de gemeente hier uitnodigend tegenover staat, mits dit aanbod qua concept aansluit op de voor Baarle-Nassau belangrijke doelgroepen en thema's.

Met betrekking tot Boschoven 5 is de realisatie van een bed & breakfast in een bestaand bijgebouw op locatie in combinatie met de ontwikkeling van een woning in een cultuurhistorisch waardevolle schuur passend in de ambitie van de vrijetijdsvisie van de gemeente Baarle-Nassau. Kijkend naar het leefstijlonderzoek wordt er dan een verbinding gemaakt met de leefstijl 'aqua'. De aqua-bezoeker komt in eerste instantie voor de regio en oriënteert zich daarna pas op de voorzieningen. Cultuur en natuur zijn hun leidmotieven. De aqua toerist is daarnaast gericht op duurzaamheid en het verhaal van

de streek, de streekproducten, de gebruiken en de historie. De 'aqua' bezoekers worden graag geïnspireerd door een streekmarkt, cultureel evenement en/of natuurtocht. Aqua is in zekere zin traditioneel, houdt van kleinschalige voorzieningen zoals een Bed & Breakfast of een klein hotel of boerencamping. De ontwikkelingen binnen het plangebied sluiten aan bij de ambities uit de visie.

4.3.3. Woonvisie Baarle-Nassau

Met de woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2018, schetst Baarle-Nassau een toekomstperspectief voor het wonen in de gemeente. Dit perspectief vraagt om samenwerking met de markt, woningcorporaties, huurdersorganisaties, de dorpsraad, zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners. Samen zullen deze belangengroepen ervoor zorgen dat het goed wonen is in Baarle-Nassau. Als gevolg van verschillende (demografische) trends en ontwikkelingen blijven oudere inwoners langer zelfstandig thuis wonen en kunnen zij niet terecht in een intramurale zorginstelling. Ook stijgen de huurprijzen en wordt wonen onbetaalbaar voor huishoudens met een laag- en middeninkomen.

Uit de woonvisie van Baarle-Nassau "Baarle Bruist, in Baarle kom je thuis" blijkt dat de gemeente zich wil richten op het geschikt maken van woningen voor verschillende doelgroepen, kwaliteitsverbetering en het strategisch benutten van bestaand vastgoed. Bijvoorbeeld door het transformeren van vrijkomende agrarische bebouwing of leegstaande panden. In de omgevingsvisie Baarle-Nassau wordt tevens gestuurd op duurzaam ruimtegebruik. Met onderhavig initiatief wordt hierop ingespeeld. Er wordt een bestaand gebouw gebruikt als extra woonfunctie. Daarbij zal de oude schuur ook hersteld en bewoonbaar gemaakt worden wat tevens een bijdrage levert aan het duurzaam bestaan van het gebouw. (Hierbij blijven de cultuurhistorische waarde behouden). Zodoende levert dit een bijdrage aan het uitgangspunt 'duurzaam ruimtegebruik'.

4.3.4. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is, is het vigerend planologische regime voor het plangebied vervat in de beheersverordening 'Buitengebied Baarle-Nassau', vastgesteld door de raad van de gemeente Baarle-Nassau op 11 december 2013. Hieruit blijkt dat de oorspronkelijke voorschriften uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing is op het plangebied. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau bij besluit van 1 februari 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 september 1990, waaronder tevens begrepen bijbehorende partiële herziening 'Buitengebied - partiële herziening 1994' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau bij besluit van 26 januari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 september 1995. Op grond van voornoemd bestemmingsplan is de volgende bestemming van toepassing op het plangebied, zie Afbeelding 3:

- Enkelbestemming: 'Woondoeleinden'.

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. In de regels van het bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied - partiële herziening 1994'.

5. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

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

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

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

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de realisatie van een woning in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur en de realisatie van een bed & breakfast geen negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

Op basis van jurisprudentie van de Raad van state is het volgende bepaald: *'Naar het oordeel van de Afdeling kan de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom die in het plan is voorzien, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling (en aanmeldnotitie) hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.'*

De realisatie van een woning in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur en de realisatie van een bed & breakfast komt in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. niet voor. Er geldt voor het initiatief derhalve geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast is de gewenste ontwikkeling op het plangebied kleinschalig van aard en zal er met de ontwikkeling geen aantasting van milieu en omgeving ontstaan. De gewenste ontwikkeling zal enkel leiden tot een meerwaarde van de omgeving, door onder andere het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur en de realisatie van een bed & breakfast, wat zorgt voor een meerwaarde van de recreatieve voorzieningen in de omgeving.

5.2. Waterhuishouding

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

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

Waterrelevant beleid

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

5.2.1. Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels zijn ter plaatse van de planlocatie geen aanduidingen opgenomen voor waterhuishoudkundige functies, zie Afbeelding 11.



Afbeelding 11: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

5.2.2. Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De doelstelling van het waterprogramma luidt als volgt; Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De ambitie van het waterschap is samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Het realiseren van deze ambitie wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes;

1. Water als drager voor een vitale regio
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem
3. We werken samen
4. We werken duurzaam
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Door middel van de Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het realiseren van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft per 1 april 2021 voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. In de beoogde situatie zal geen sprake zijn van een toename aan verhard oppervlak.

5.2.3. Gemeente

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.

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.

Aangezien in de beoogde situatie geen sprake zal zijn van een toename aan verhard oppervlak en er sprake zal zijn van een zorgvuldig ruimtegebruik, zullen er voor wat betreft het aspect water ten aanzien van het gemeentelijk beleid geen belemmeringen ontstaan in de beoogde situatie.

5.2.4. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen watergangen aanwezig, zie Afbeelding 12. In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten.



Afbeelding 12: Uitsnede leggerkaart waterschap Brabantse Delta, plangebied rood omcirkeld

5.2.5. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Dit blijft onveranderd ten opzichte van de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Het initiatief bestaat uit het realiseren van een woning in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur en de realisatie van een bed & breakfast in een bestaand bijgebouw. In de beoogde situatie zullen de nieuwe woning en de bed & breakfast ook aangesloten worden op het gemeentelijk riool. Voor de beoogde ontwikkeling zal geen toename aan verharding ontstaan. Omdat er geen toename aan verharding ontstaat, of indien er een toename aan verharding ontstaat deze minder is dan 500 m², dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen.

Bij de verbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet 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.

5.2.6. Conclusie waterhuishoudkundige situatie

Op grond van vorenstaande toetsing aan het vigerende waterbeleid kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.3. Natuur

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

5.3.1. *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

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

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

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

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

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

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de planlocatie geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 13. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan. Daarnaast zal er in de beoogde situatie geen toename aan bebouwing ontstaan en zal de landschappelijke inpassing op locatie behouden blijven en versterkt worden.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' Iov

5.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout, Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout en Regte Heide & Riels Laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout, dat op een afstand van circa 4,5 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS berekeningen gemaakt voor de realisatie- en gebruiksfase van het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet in Bijlage 4. In Bijlage 5 en Bijlage 6 zijn de rekenresultaten van deze berekeningen opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

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

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

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet

toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

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

Op 17 augustus 2023 is door Brabant Eco een ecologische QuickScan uitgevoerd op de planlocatie. De ecologische QuickScan is bijgevoegd als Bijlage 7. Op basis van de uitgevoerde QuickScan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in de kapschuur voorkomen. Met de renovatie zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De kapschuur beschikt niet over een spouwmuur en het pannendak is afgesloten of onbereikbaar voor beschermde diersoorten en is daarmee volledig ongeschikt voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

'Nader onderzoek

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.'

'Wet natuurbescherming

- *De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. 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, vaste rust-of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.*
- *In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2.000 gebied. Voor de ingreep dient daarom een AERIUS berekening te worden uitgevoerd.*
- *In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.*
- *Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.'*

'Aanbevelingen

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de QuickScan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat hollen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- *Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).*
- *Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.*

- *Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.*
- *Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).*

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.'

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.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

5.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde woning in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

5.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

De cultuurhistorie en aardkunde binnen het plangebied wordt beschouwd aan de hand van het wettelijk toetsingskader en het daaruit volgende provinciaal beleid.

Wettelijk toetsingskader

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

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw project 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 verlening van een omgevingsvergunning. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een omgevingsvergunning 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 proces naar voren wordt gehaald.

In de ruimtelijke onderbouwing 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 verlener van omgevingsvergunning zijn daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische

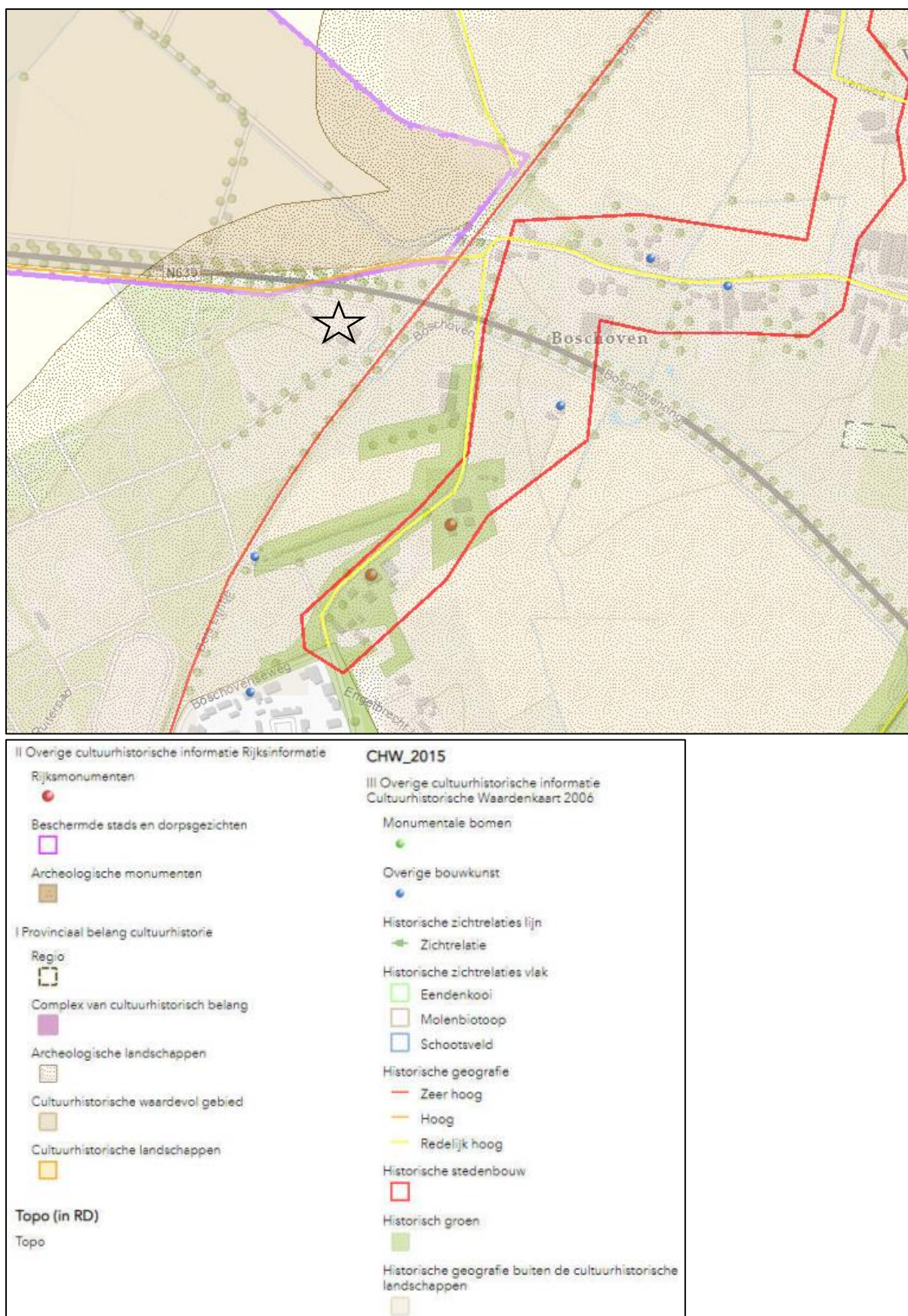
(steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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 op 1 januari 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. 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 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 is extra ruimtelijke bescherming voor het beheer en behoud van die gebieden geregeld. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant heeft de provincie de aardkundige en cultuurhistorische waarden op een verbeelding opgenomen.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gebied met aardkundige en cultuurhistorische waarden, zie Afbeelding 14.



Afbeelding 14: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant, plangebied aangeduid met zwarte ster

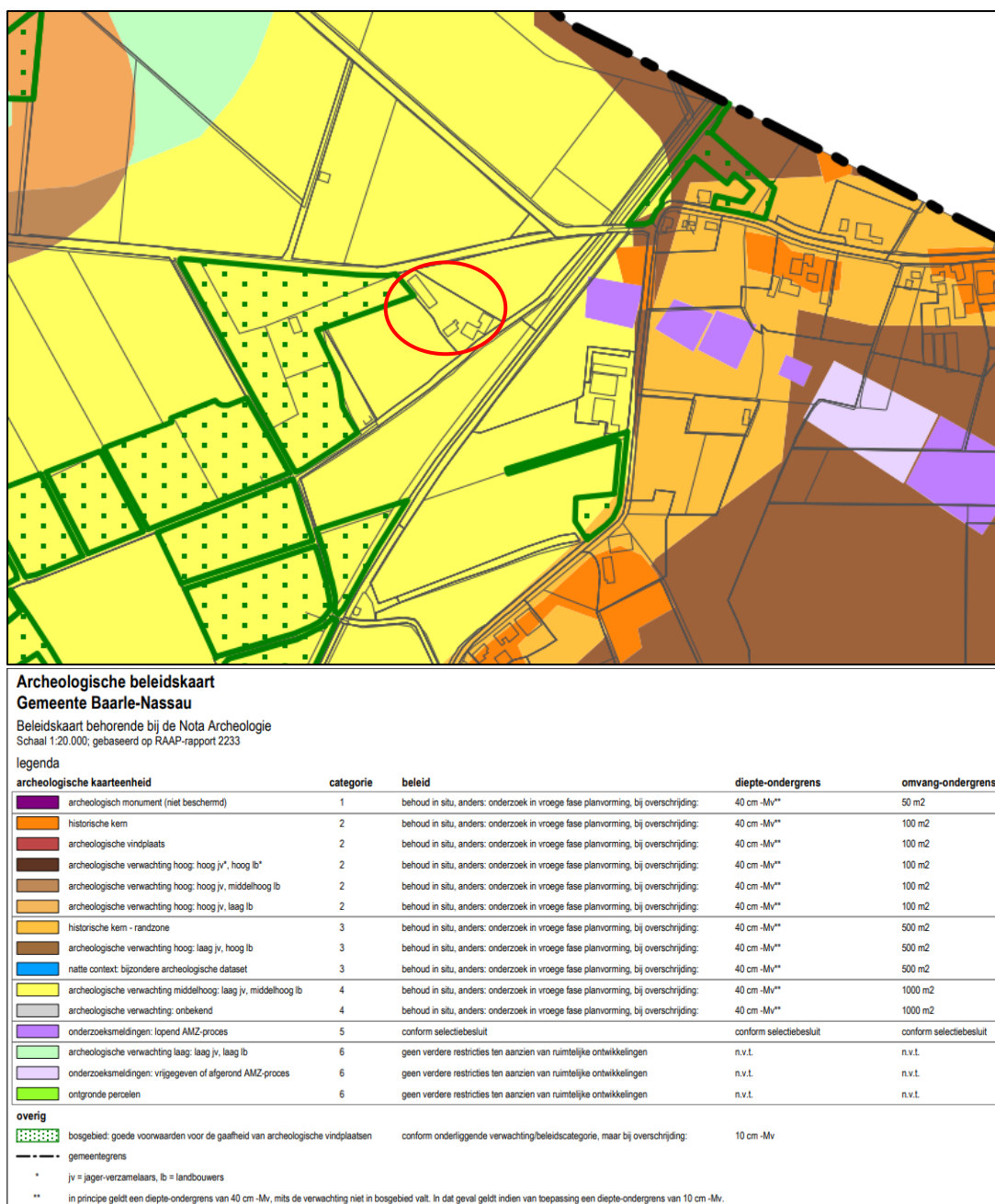
Het plangebied grenst echter wel aan het cultuurhistorisch waardevol gebied genaamd 'Landgoed De Gaarshof'. Het cultuurhistorisch belang van voornoemd landgoed is: 'industriële complexen, kloosters, landgoederen en militaire complexen zijn kenmerkend voor Brabant'.

Binnen het plangebied zal in de beoogde situatie geen sloop plaatsvinden. 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. In de cultuurhistorische waardenstelling die als bijlage bij deze toelichting behoort zijn de cultuurhistorische waarden van deze schuur omschreven. 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.

5.4.2. Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Derhalve heeft de gemeente Baarle-Nassau de 'Nota Archeologie' vastgesteld. In combinatie met de archeologische beleidskaart vormt deze het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren. In Afbeelding 15 is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart te zien, waarop het plangebied is weergegeven.



Afbeelding 15: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Baarle-Nassau, locatie rood omcirkeld

Het plangebied is gelegen ter plaatse van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze archeologische verwachtingswaarde geldt dat er een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij bodemingrepen van meer dan 1.000 m² en dieper dan 40 centimeter. Aangezien de ontwikkeling op de locatie niet leidt tot bodemingrepen groter dan 1.000 m², hoeft er op grond van de regels van het vigerende archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In regels van het bestemmingsplan zal de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 worden opgenomen.

Tot slot is het op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet verplicht om een toevalsvondst aan het bevoegd gezag te melden, mocht hier toch nog sprake van zijn. Hier zal gehoor aan worden gegeven. Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

5.5. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

Zoals omschreven heeft de locatie reeds een woonbestemming en wordt er op locatie ook al gewoond. In de beoogde situatie wordt een extra woning gerealiseerd in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur. Ook wordt er een bed & breakfast gerealiseerd in een bestaand bijgebouw. In dit geval wordt er wel een nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven, namelijk de bed & breakfast en de woning in de cultuurhistorisch waardevolle schuur. De locatie is echter reeds bestemd voor woondoeleinden, waardoor een bodemonderzoek niet benodigd is. De bestaande woning, de cultuurhistorisch waardevolle schuur en het bijgebouw mogen al als zodanig worden gebruikt.

Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.

5.6. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, acceptabel vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De planlocatie ligt niet direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Het perceel ten zuidwesten van het plangebied is in eigendom van de eigenaar van het plangebied. Dit perceel wordt gebruikt ten behoeve van een paardenweide. Op dit perceel worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

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

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. agrarische bedrijven, landbouwgronden en bosgronden. Doordat de locatie direct naast de hoofdinfrastructuur van de N639 ligt, is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. Wat betreft de niet-agrarische bedrijven ligt in de omgeving van het plangebied een bedrijfslocatie voor de exploitatie van een autobedrijf dat behoort tot (maximaal) milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, is de richtafstand 10 meter. De bedrijfslocatie is gelegen aan Boschoven 8 te Baarle-Nassau. Genoemde bedrijfslocatie ligt op circa 240 meter van de planlocatie. Er wordt dus ruim voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen. Daarnaast zijn er bestaande woningen dichtbij de bedrijfsbestemming gelegen dan het plangebied.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de richtafstanden.

5.8. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

5.8.1. Omgekeerde werking

Op grond van artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten veehouderijen, waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geurcontouren in acht nemen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Dit geldt onder andere voor pluimveehouderijen en varkenshouderijen. Voor dieren waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundveehouderijen, gelden vaste afstanden.

Wanneer er een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de geurcontour of vaste afstand van een veehouderij, kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de veehouderij aan Boschoven 3. In dit geval liggen er reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht bij de omliggende veehouderijen, dan de beoogde nieuwe woning in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur. Namelijk de woning aan Boschoven 10 en de bestaande woning aan Boschoven 5. Die objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen, niet de nieuwe woning. Daarnaast ligt de cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen een bestaande woonbestemming. Hierdoor leidt

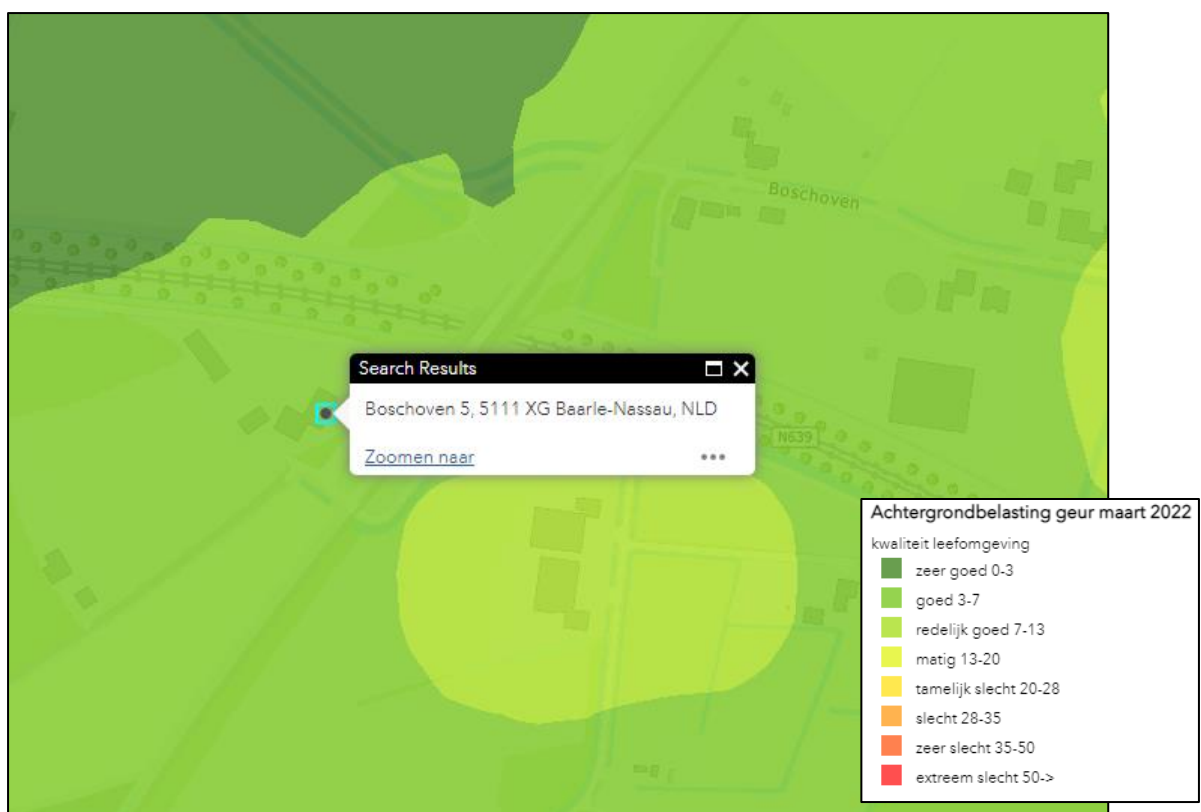
onderhavige ontwikkeling niet tot beperkingen voor de veehouderij aan de Boschoven 3. In de huidige situatie zou de huidige woning binnen de woonbestemming verplaatst kunnen worden. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten de veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen de planlocatie zullen doen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

5.8.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan Boschoven 3 te Baarle-Nassau. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 50 meter. De rundveehouderij ligt op een afstand van circa 102 meter ten opzichte van de planlocatie. Er kan dus worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van veehouderijen in de omgeving.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de achtergrondgeurbelastingkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Als bronnenbestand is een export van het Bestand Veehouderijen Brabant opgenomen met als peildatum maart 2022 en kan daartoe als vrij recentelijk en accuraat worden beschouwd. Uit Afbeelding 16 blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving goed is, waardoor in de beoogde situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd zal zijn.



Afbeelding 16: Uitsnede achtergrond geurbelasting ODZOB

5.8.3. Geurgebiedsvisie gemeente Baarle-Nassau

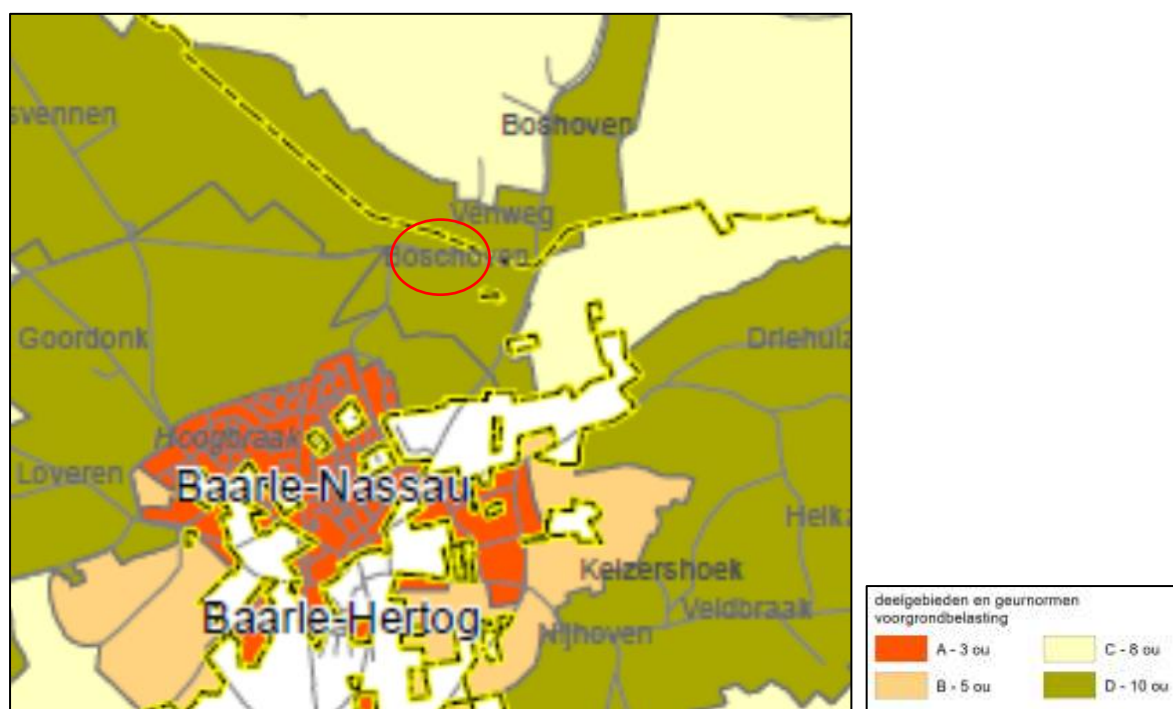
Het is voor gemeenten mogelijk om af te wijken van de afstanden en normen zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij door een geurverordening vast te stellen. Bij totstandkoming van de verordening dient een gebiedsvisie te worden opgesteld waarbij de afweging en onderbouwing wordt

opgenomen die een afwijkende afstand of geurnorm verantwoorden. De gemeente Baarle-Nassau, waarin de beoogde ontwikkeling plaatsvindt, heeft een geurverordening opgesteld en een beleidsregel in het kader van geurhinder en veehouderijen, d.d. 15 juli 2022.

In de geurverordening van de gemeente Baarle-Nassau zijn de volgende regels opgenomen:

- In afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende en gewaarmerkte kaart, als volgt:
 - o Deelgebied A: 3,0 odour units;
 - o Deelgebied B: 5,0 odour units;
 - o Deelgebied C: 8,0 odour units;
 - o Deelgebied D: 10,0 odour units.
- Ruimtelijke initiatieven en plannen waar er sprake is van een nieuw voor geurhinder gevoelig object zoals aangeduid in de Wgv c.q. de uitvoeringsregels van de Omgevingswet wordt als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd:

Deelgebied	Type object Conform artikel 3	Voldoende	Onvoldoende
Deelgebied A	Wonen	< 10,0 Ou	>= 10,0 Ou
	Vab - niet wonen	< 10,0 Ou	>= 10,0 Ou
Deelgebied B	Wonen	< 13,0 Ou	>= 13,0 Ou
	Vab - niet wonen	< 20,0 Ou	>= 20,0 Ou
Deelgebied C	Wonen	< 20,0 Ou	>= 20,0 Ou
	Vab - niet wonen	< 20,0 Ou	>= 20,0 Ou
Deelgebied D	Wonen	< 20,0 Ou	>= 20,0 Ou
	Vab - niet wonen	< 28 Ou	>= 28 Ou



Afbeelding 17: Uitsnede kaart geurnormen en gebiedsindeling, locatie rood omcirkeld

Het plangebied is gelegen in deelgebied D, zie Afbeelding 17. Hierdoor geldt ter plaatse van de planlocatie een geurbelasting van 10 Ou en voor de cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) geldt dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is tot een geurbelasting van 20 Ou. Zoals blijkt uit de kaart van het ODZOB is ter plaatse van het plangebied sprake van een achtergrondbelasting van 3-7, hierdoor wordt voldaan aan de regels uit de geurgebiedsvisie van de gemeente.

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.9. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

5.9.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het creëren van één extra woning in de bestaande cultuurhistorisch waardevolle schuur en de realisatie van een bed & breakfast in een bestaand bijgebouw. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het initiatief slechts één nieuwe woning en een bed & breakfast mogelijk wordt gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grenzen.

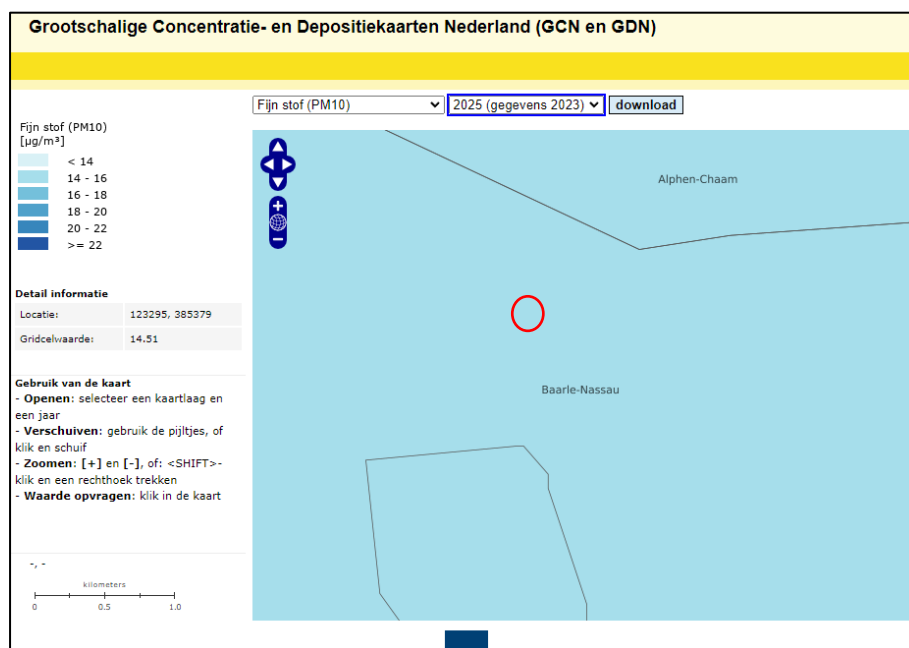
De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.9.2. Woon- en leefklimaat

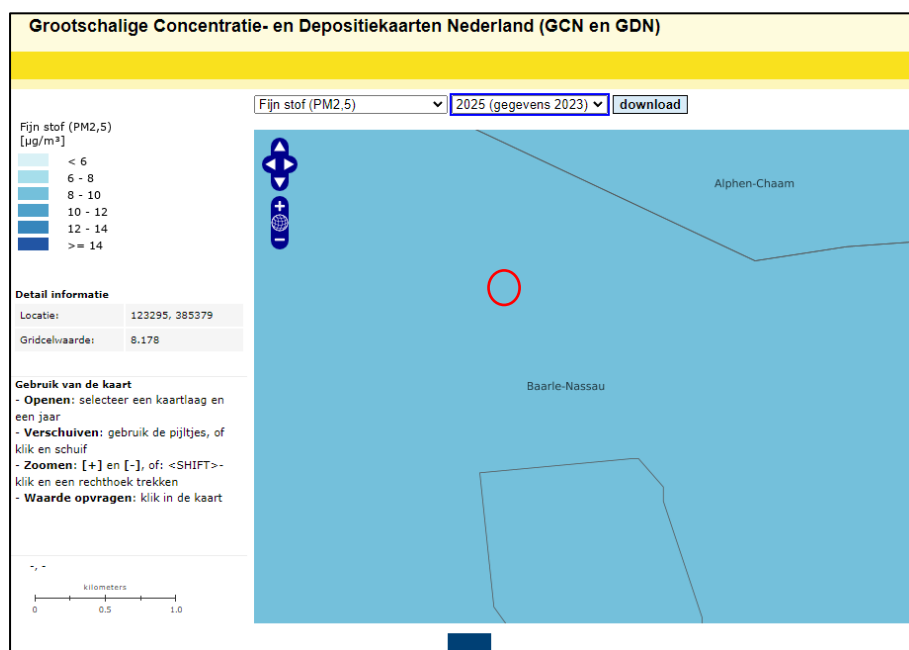
Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie

bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 . Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

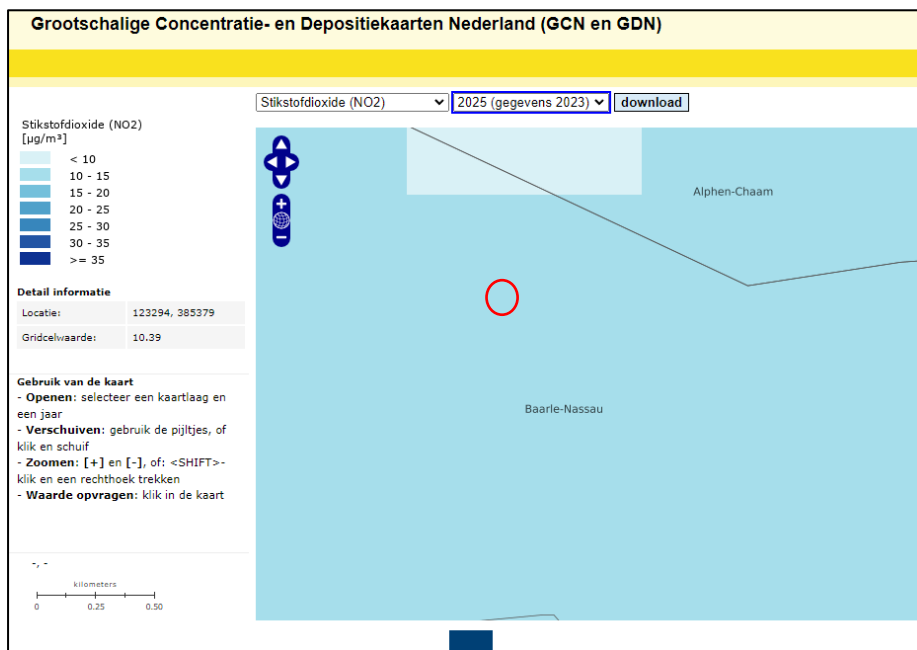
Het RIVM heeft Grootsschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $14,51 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor $\text{PM}_{2,5}$ $8,178 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO_2 $10,39 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Afbeelding 18, 19 en 20.



Afbeelding 18: Grootsschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN en GDN), fijnstof (PM_{10})



Afbeelding 19: Grootsschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN en GDN), fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$)



Abbeelding 20: Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN en GDN), stikstofdioxide (NO₂)

Er wordt voldaan aan de bovengenoemde grenswaarden. Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de planlocatie. Ten aanzien van de luchtkwaliteit er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.10. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De planlocatie ligt wel binnen het geluidszone van Boschoven en de N639.

Binnen de geluidszone van deze wegen is aandacht vereist voor de geluidbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Met het initiatief wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van een woning en een bed & breakfast. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting op dit object derhalve in beeld gebracht te worden. Er dient getoetst te worden aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 2 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op 48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï uitgevoerd op 9 oktober 2023 door Gbs Milieuadvies, zie Bijlage 8. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden. Het is dus niet nodig om hogere grenswaarden vast te stellen.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.11. Verkeer en parkeren

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

De planlocatie ligt aan Boschoven te Baarle-Nassau. Een verharde weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmings- en sluijverkeer. De weg wordt ontsloten door de Nassaulaan en de Boschovenseweg. Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen.

Bij ruimtelijke planontwikkeling, een bouwactiviteit of een wijziging van gebruik dient binnen de gemeente de Nota parkeernormen 2011 in acht te worden genomen om te bepalen hoeveel (extra) ruimte er nodig is voor het parkeren van auto's. Hierin staat vastgesteld dat voor een woning groter dan 100 m² 2 parkeerplaatsen nodig zijn.

Parkeernormen voor een bed & breakfast zijn expliciet benoemd in de Nota parkeernormen 2011 van de gemeente Baarle-Nassau. Hierin is bepaald dat er één parkeerplaats per kamer benodigd is. Dit betekend dat er bij een maximale bezetting sprake kan zijn van 3 personenauto's. In de feitelijke situatie zal dit getal lager zijn, aangezien er vaak sprake zal zijn van 4 personen per auto of dat bezoekers op de fiets/wandelend aankomen. Er geldt een norm van 3,0 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de bed & breakfast.

In totaal zullen op het plangebied 7 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het erf is voldoende ruimte om 7 auto's te kunnen parkeren, zie Afbeelding 8. De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmeringen voor wat betreft het aspect parkeren.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

5.12. Externe veiligheid

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

5.12.1. Regelgeving

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

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

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

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

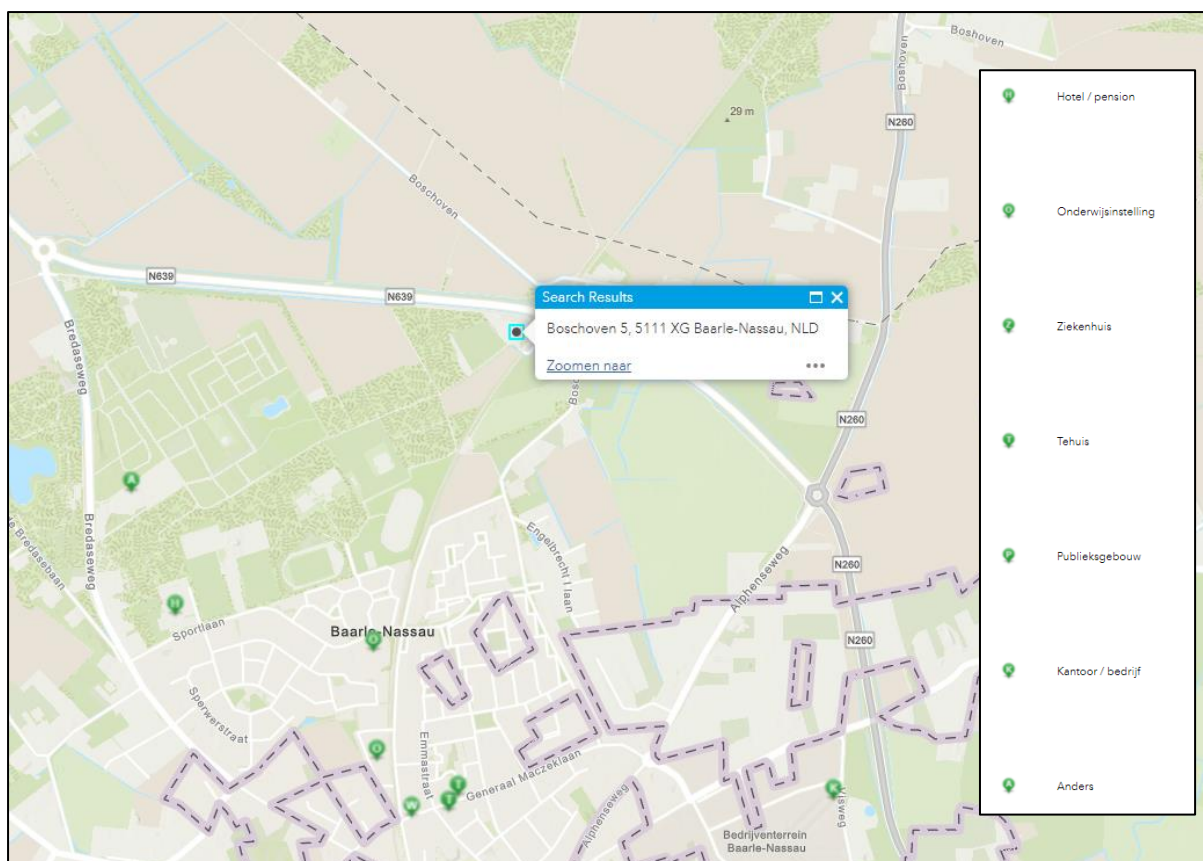
Invloedsgebied

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

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

5.12.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de risicokaart, zie Afbeelding 21.



Afbeelding 21: Uitsnede risicokaart Nederland, plangebied aangeduid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (het realiseren van een extra woning in een cultuurhistorisch waardevol gebouw en de realisatie van een bed & breakfast in een bestaand bijgebouw) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Het plan voorziet wel in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de planlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijkswegen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De voorgenomen ontwikkelingen liggen buiten deze dubbelbestemming en de voorgenomen ontwikkelingen hebben geen invloed op het bepaalde in de bijbehorende regels. De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

5.13. Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 21). In de beoogde situatie zullen er geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, waarvoor een KLIC-melding gemaakt dient te worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

5.14. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

In paragraaf 4.8 is reeds uiteen gezet dat de dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan Boschoven 3 op een afstand van circa 102 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de afstand van de planlocatie tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen de planlocatie.

6. Juridische planbeschrijving

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

6.1. Juridische achtergrond

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

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

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

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

6.2. Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming: 'Wonen';
- Enkelbestemming: 'Verkeer';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Cultuurhistorie';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 4';
- Bouwvlak: 'Bouwvlak';
- Functieaanduiding: 'cultuurhistorische waarden'
- Functieaanduiding: 'geluidwal';
- Functieaanduiding: 'verblijfsrecreatie';
- Bouwaanduiding: 'specifieke bouwaanduiding – maximum oppervlakte
bijgebouwen: 490 m²;
- Maatvoering: 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoering: 'minimum hoogte (m)';
- Maatvoering: 'maximum hoogte (m)'.

6.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

7. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

7.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan Boschoven 5 te Baarle-Nassau betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. De vooroverlegreacties van overlegpartners zijn opgenomen als Bijlage 9. Naar aanleiding van deze overleggen zijn de opmerkingen verwerkt in het bestemmingsplan. De nota van vooroverleg is bijgevoegd als Bijlage 10. Daarnaast is er reeds een omgevingsdialoog uitgevoerd, zie Bijlage 11 en Bijlage 12.

7.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. In het kader van de ontwerpprocedure zijn géén zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Boschoven 5 te Baarle-Nassau. Er dienen wel enkele aanpassingen te worden doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals opgenomen in de 'nota van ambtelijke wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Boschoven 5', zie Bijlage 13.

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

Gezien eenieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

8. Bijlagen

- 8.1. Bijlage 1: Standpunt principeverzoek*
- 8.2. Bijlage 2: Redengevende omschrijving met waardestelling Monumentenhuis Brabant B.V.*
- 8.3. Bijlage 3: Behoud en herstelplan*
- 8.4. Bijlage 4: Notitie invoergegevens AERIUS*
- 8.5. Bijlage 5: AERIUS-berekening aanleg- en bouwphase*
- 8.6. Bijlage 6: AERIUS-berekening gebruiksfase*
- 8.7. Bijlage 7: Ecologische QuickScan*
- 8.8. Bijlage 8: Akoestisch onderzoek*
- 8.9. Bijlage 9: Vooroverlegreacties voorontwerp bestemmingsplan*
- 8.10. Bijlage 10: Nota van vooroverleg*
- 8.11. Bijlage 11: Brief omgevingsdialoog*
- 8.12. Bijlage 12: Verslag omgevingsdialoog*
- 8.13. Bijlage 13: Nota van ambtelijke wijzigingen ontwerpbestemmingsplan*



www.ontwerp-planologie.nl