

**Bestemmingsplan
Schalunen 11 Baarle-Nassau**

Gemeente Baarle-Nassau

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan Schaluisen 11 Baarle-Nassau

Gemeente Baarle-Nassau

Opdrachtgever : Familie Verholen/Verheijen
Schaluisen 11
5111 HB Baarle-Nassau

Projectnummer : 20160055

IDN : NL.IMRO.0744.BPSSchaluisen11-VS01

Status rapport / versie nr. : Vaststelling

Datum : December 2019

Opgesteld door : drs. ing. K. Jansen

Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting

Voor akkoord : drs. ing. K. Jansen

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
C03	24-01-2017	Definitief voorontwerpbestemmingsplan	KJ	SSp
ON01	08-04-2019	Definitief ontwerpbestemmingsplan	KJ	MsT
VS01	10-12-2019	Vast te stellen bestemmingsplan	KJ	HW

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied.....	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	PLANBESCHRIJVING	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
2.3	Vertaling in bestemmingsplan	6
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Intergemeentelijk en gemeentelijk beleid	13
4	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Bodemkwaliteit	17
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.3	Water	20
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Akoestiek.....	23
4.6	Bedrijven en milieuzonering	24
4.7	Agrarische geurhinder	26
4.8	Flora en fauna en stikstofdepositie	28
4.9	Externe veiligheid.....	30
4.10	Landschappelijke inpassing	31
4.11	Overige belemmeringen	32
4.12	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	32
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Algemene toelichting verbeelding	34
5.3	Algemene toelichting planregels	34
5.4	Toelichting bestemmingen	34
6	UITVOERBAARHEID.....	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

BIJLAGEN

- 1 Bureaustudie vooronderzoek bodem; Schaluiten 11 te Baarle-Nassau, AGEL adviseurs, 17 maart 2016
- 2 Geluidscontouren N260. Schaluiten 11 te Baarle-Nassau, AGEL adviseurs, maart 2016
- 3 Output AERIUS berekening; Schaluiten 11 te Baarle-Nassau, AGEL adviseurs, 9 december 2019
- 4 Verslaglegging inspraak

1 INLEIDING

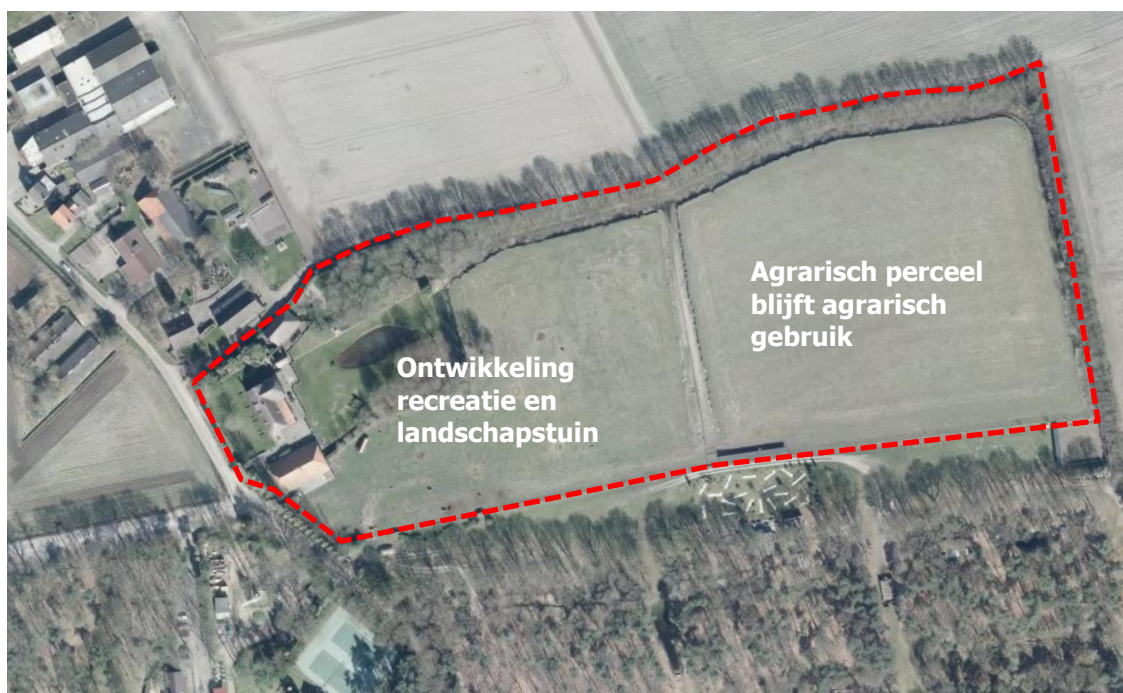
1.1 Aanleiding

Op het perceel Schaluinen 11 in Baarle-Nassau wordt een ontbijthotel gerealiseerd met de persoonlijke aandacht en kleinschaligheid van een bed and breakfast, gecombineerd met de luxe van een hotel. Het plangebied ligt in een bosrijke omgeving nabij de kern Baarle-Nassau. In de voormalige veldschuur zijn reeds 8 hotelsuites gerealiseerd. Daarnaast wordt een nieuw gebouw opgericht waar eveneens 8 hotelsuites worden gerealiseerd en er worden 9 vrijstaande hotelsuites opgericht in een landschapstuin van 1,5 hectare. Ter plaatse wordt daarnaast ruimte geboden voor een restaurant voor (overnachtende) bezoekers. Daarnaast wordt aan de voorzijde van het terrein een terras gerealiseerd voor passerende recreanten. Dit terras wordt enkel opengesteld gedurende de dagperiode. Het achterste deel van het terrein behoudt vooralsnog de agrarische functie. In de toekomst kan dit mogelijk worden omgezet naar bijvoorbeeld een boomgaard. Realisatie van deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van het ontbijthotel aan de locatie Schaluinen 11 mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Schaluinen 11 te Baarle-Nassau. Het perceel bevindt zich in het buitengebied van Baarle-Nassau en is gelegen ten noorden van Bungalowpark L'Air Pur. Het plangebied is deels bebouwd en deels in gebruik als landschapstuin en agrarische gronden. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.

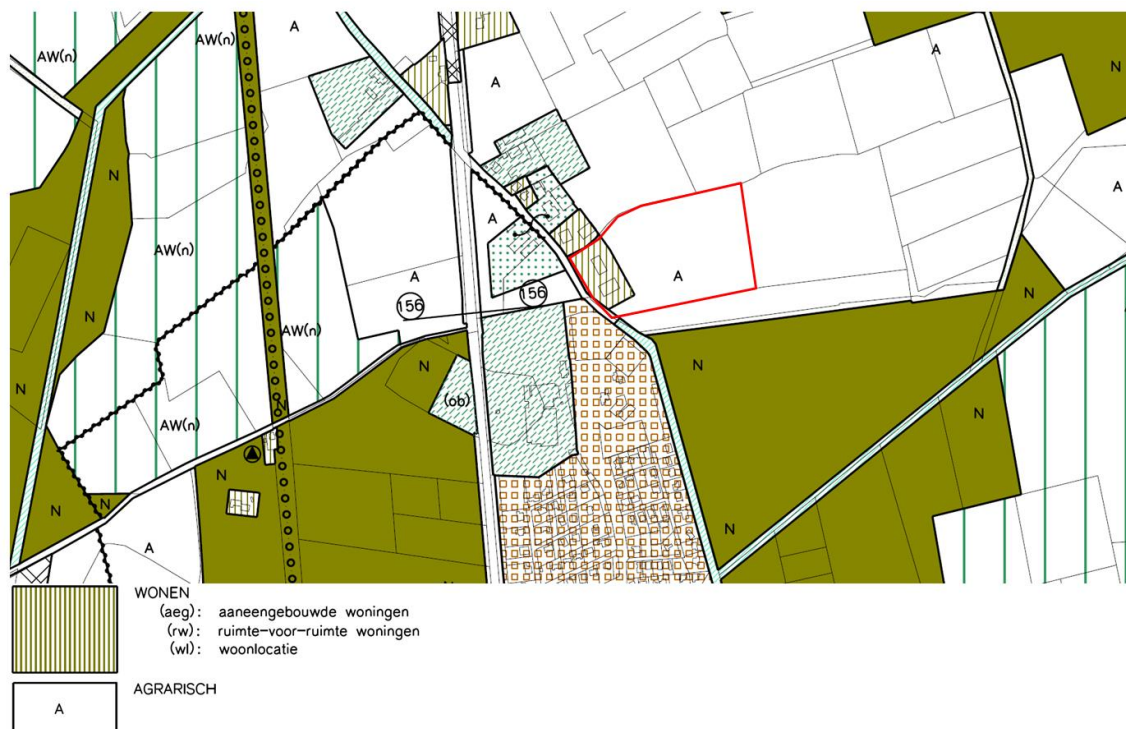


Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', dat door de gemeenteraad van Baarle-Nassau op 16 juli 2009 is vastgesteld. Het plangebied is deels bestemd als 'Wonen' en deels als 'Agrarisch'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is een ontheffing opgenomen om binnen de bestemming 'Wonen' verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van een bed and breakfast mogelijk te maken. Op basis van deze ontheffing zijn de hotelsuites in de bestaande schuur gerealiseerd. Op de met 'Agrarisch' bestemde gronden, is het ontbijthotel niet toegestaan.

Om de gehele ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming met bouwvlak om de realisatie van het ontbijthotel en de bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' met in rood de ligging van het gebied waar de wijzigingen beoogd zijn

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving, waarin de ontwikkeling van het ontbijthotel is beschreven en is aangegeven op welke wijze het initiatief is vertaald in het bestemmingsplan. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven op de juridische planvorm. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen.

2 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk gaat in op de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Ten eerste is de huidige situatie beschreven, waarna wordt ingegaan op de toekomstige situatie. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling van het initiatief naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Schaluiten 11 te Baarle-Nassau. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie R, nummers 999 en 1000. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 25.000 m². In de volgende afbeelding is de ligging van het perceel weergegeven, dat wordt ingezet ten behoeve van de recreatieve functies. Het perceel bevindt zich in het buitengebied van Baarle-Nassau en is gelegen ten noorden van Bungalowpark L'Air Pur. De zuidelijke plangrens ligt nabij een bosrand, tussen de plangrens en de bosrand is nog een agrarisch perceel aanwezig met een breedte van circa 30 meter. Ten oosten van het plangebied liggen enkele agrarische percelen, welke omringd worden door een houtwal. Het direct aangrenzende agrarische perceel is in het plangebied opgenomen en voorzien van een agrarische bestemming. Ten westen van het plangebied, aan de andere kant van Schaluiten, zijn diverse agrarische percelen gelegen. Ten noorden van het plangebied zijn diverse woonhuizen en (agrarische) bedrijfsgebouwen gelegen. Deze gebouwen worden, evenals het plangebied, ontsloten door Schaluiten richting de Turnhoutseweg (N260).



Ligging plangebied waar de wijzigingen plaatsvinden

In de huidige situatie is het perceel deels bebouwd en deels onbebouwd. In het plangebied zijn diverse gebouwen aanwezig, namelijk:

Gebouw	Oppervlakte
Vrijstaand woonhuis (1)	160 m ² bvo
Jachtkamer (2)	120 m ² bvo
Berging/opslag (3)	25 m ² bvo
Zwembad (4)	135 m ² bvo
Schuur (5)	340 m ² bvo
Overkapping (6)	75 m ² bvo

A photograph of a golf course clubhouse with a red roof and white walls, situated behind a green lawn and a body of water. The clubhouse is partially obscured by a dark hedge and some trees. The water in the foreground is calm, reflecting the sky and the surrounding landscape.

A photograph showing a gravel path leading through a garden. On the left is a green lawn. On the right is a dense thicket of bare trees and shrubs. In the background, a small building is visible through the trees.

A photograph showing a field with a green fence in the foreground and a line of bare trees in the background. The field appears to be a mix of grass and bare earth. The trees are mostly without leaves, suggesting a late autumn or winter setting. The sky is overcast.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan bestaat uit de realisatie van een ontbijthotel met de persoonlijke aandacht en kleinschaligheid van een bed and breakfast, gecombineerd met de luxe van een hotel. Er worden naast de bestaande 8 hotelsuites nog 17 suites gerealiseerd, waarvan een deel vrijstaand wordt opgericht in de fraai aangelegde tuin.

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. In het zuidoosten van het terrein, langs de perceelsgrens, is ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte om voor de beoogde functies voldoende parkeervoorzieningen te realiseren. In paragraaf 3.3.4 wordt hierop nader ingegaan.

2.3 Vertaling in bestemmingsplan

Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het voorste deel van het plangebied gewijzigd in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Ook de bestemming 'Wonen' is gewijzigd in 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is recreatief (nacht)verblijf door middel van de exploitatie van maximaal 25 hotelsuites toegestaan. Daarnaast zijn een (overdekt) zwembad, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en wegen, parkeervoorzieningen en paden toegestaan. Voordat de vrijstaande hotelsuites in gebruik mogen worden genomen dient de landschapstuin gerealiseerd te worden. Middels de aanduiding 'horeca' is daarnaast aangeduid waar horeca mag worden gerealiseerd, evenals het type horeca; enkel horeca tot en met categorie 1b is toegestaan gedurende de dag- en avondperiode. Voor de 'multifunctionele ruimte' is een functieaanduiding opgenomen, waarbij is vastgelegd dat activiteiten enkel gedurende de dagperiode mogen plaatsvinden. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' wordt een terras mogelijk gemaakt voor passerende bezoekers en dat enkel wordt opengesteld gedurende de dagperiode.

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bebouwing is toegestaan met een maximum bebouwingspercentage van 40%. Op deze wijze blijft de bebouwing geconcentreerd. In de regels zijn een maximale goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter opgenomen, waarbij de bouwhoogte van de vrijstaande hotelsuites maximaal 4 meter mag bedragen. Het aantal vrijstaande suites is gemaximeerd op 9.

De bestaande woning is aangeduid als 'bedrijfswoning'. Ten behoeve van het restaurant en het terras aan de voorzijde, is middels een aanduiding 'horeca' aangeduid waar deze mag worden gerealiseerd, evenals het type horeca; enkel horeca tot en met categorie 1b is toegestaan gedurende de dag- en avondperiode.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Beoordeling

De structuurvisie benoemt uitsluitend rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit is het enige onderdeel dat relevant is voor voorliggende locatieontwikkeling en wordt in de volgende paragraaf beschreven.

3.1.2 *Besluit ruimtelijke ordening*

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van beschikbare uitspraken wordt geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling gezien kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarvoor de ladder dient te worden doorlopen.

- a. De actuele regionale behoefte

De gemeente Baarle-Nassau is gelegen binnen de Regio West-Brabant. Dit is een samenwerkingsverband van 19 gemeenten met als doel het versterken en stimuleren van de regio. Het samenwerkingsverband heeft een 'Strategische Agenda West-Brabant 2012-2020' opgesteld, waarin wordt benadrukt dat het werkgelegenheidsbelang in toerisme & recreatie en het aantal banen in deze sector met 11% is gestegen sinds het jaar 2000. Hier zit echter nog potentie, doordat het aantal beschikbare bedden voor overnachtingsmogelijkheden ver onder het landelijk gemiddelde ligt (67 bedden per 10.000 inwoners, versus 126 op landelijk niveau). Er wordt benadrukt dat het een sector van blijvende waarde is. Daarbij is het *'van belang het aanbod van de sector bij de tijd te houden en de recreatieve en toeristische mogelijkheden die de regio biedt blijvend onder de aandacht te brengen van (potentiële) bezoekers'*.

Door onderzoeksbureau WES is een rapport opgesteld naar de ontwikkeling van toerisme en recreatie in ondernemend Baarle. Uit het WES rapport blijkt de vergrijzing en ontgroening belangrijk is voor de toeristische sector; tegen 2020 zal bijna een derde van de West-Europese bevolking ouder zijn dan vijftig en verdergaande vergrijzing treedt dus op. Het rapport benadrukt dat dit de volgende gevolgen heeft voor de toeristisch recreatieve vraag specifiek voor de bevolkingsgroep 50-plusser:

- grotere vraag naar kwaliteit en luxe waarvoor men bereid is te betalen;
- meer nadruk op gemak/comfort en veiligheid van accommodatie;
- grotere vraag naar producten gericht op gezondheid;
- potentieel meer spreiding van de vraag doorheen het jaar.

De consument zoekt meer authentieke toeristisch-recreatieve belevenissen. Daarbij is er een toenemende behoefte aan buitenrecreatie zoals fietsen, wandelen, paardrijden en picknicken. De behoefte aan recreatieplekken met kleine horecavoorzieningen groeit. Specifiek voor Baarle benadrukt het WES rapport dat toerisme en recreatie een belangrijke hefboom vormen voor de ontwikkeling van de lokale economie en het versterken van de economische structuur in Baarle. Een van de speerpunten ligt op het benutten van het 'niet georganiseerde recreatief verblijfstoerisme', waarbij met name vraag is naar logiesfaciliteiten van hoge kwaliteit, die bijzonder is qua beleving.

Het WES rapport is input geweest voor de nota 'Input voor toeristisch Baarle' en de hieruit volgende uitvoeringsplannen. In de deze nota wordt benadrukt dat de sector toerisme en recreatie één van de belangrijkste pijlers vormt van de lokale economie voor Baarle.

Uit onderzoek (Sociaal-economische analyse van de gemeente Baarle-Nassau 2009, SES West Brabant en de Kamer van Koophandel) in de gemeente Baarle-Nassau is zelfs gebleken dat Baarle-Nassau, na Alphen-Chaam, procentueel de hoogste werkgelegenheid kent in de recreatie en toerisme branche binnen West-Brabant.

Gegevens van het Kenniscentrum Toerisme & Recreatie Brabant geven inzicht in het aanbod van verblijfsaccommodaties in Brabant. Voor de regio West en Midden-Brabant, waarbinnen Baarle-Nassau valt, blijkt dat het aantal kamers in hotels/B&B/pensions 2.950 is. Specifiek in de gemeenten Baarle-Nassau-Hertog zijn drie hotels gelegen, met in totaal zo'n 53 kamers. In deze twee gemeenten bevinden zich circa 10 Bed & Breakfasts.

Toerisme en recreatie is een belangrijke pijler binnen Baarle-Nassau, ook voor de toekomst. Er zijn reeds verschillende overnachtingsmogelijkheden in Baarle-Nassau en Baarle-Hertog aanwezig. Er zijn echter geen faciliteiten die overeenkomen met het concept wat met deze ontwikkeling wordt beoogd. Het concept betreft de realisatie van een luxe ontbijthotel. Dit concept is onderscheidend van reguliere hotels door het een kleinschalig karakter en doordat er geen grootschalige voorzieningen aanwezig zijn. Daarentegen is een ontbijthotel grootschaliger en luxer dan een Bed & Breakfast. De doelgroep voor het ontbijthotel zal de doelgroepen voor de bestaande overnachtingsmogelijkheden naar verwachting slechts in geringe mate overlappen. Het ontbijthotel is een nieuwe categorie en een andere beleving van het toeristisch verblijf dan bijvoorbeeld kleinschalige bed & breakfast accommodaties en complete hotels. Het ontbijthotel draagt bij aan vergroting van het toeristisch bezoek aan Baarle-Nassau en faciliteert een langer verblijf voor bezoekers aan de regio. Het 'luxe ontbijthotel' een uniek concept in de omgeving dat voldoet aan een actuele regionale behoefte naar kleinschalige hotelaccommodaties met meer kwaliteit en luxe.

b. Bestaand stedelijk gebied

Het perceel is, conform de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, onderdeel van het gemengd agrarisch gebied. Een dergelijke ontwikkeling, gericht op hoogwaardige overnachtingsmogelijkheden voor de recreant, past beter in het buitengebied dan in het stedelijk gebied. Uit diverse studies blijkt immers dat de doelgroep voornamelijk op zoek is naar rust, ruimte, kwaliteit en luxe. Het plangebied, dat zich bevindt aan de rand van het stedelijk gebied, leent zich uitstekend voor een dergelijke functie. Bovendien is in het plangebied al een stedelijke functie aanwezig (woning met opstallen). Eén van deze opstallen is reeds getransformeerd tot een overnachtingsfaciliteit met 8 eenheden. Maar ook andere gebouwen worden ingezet voor de nieuwe functies. Hierdoor blijft de ruimtelijke en landschappelijke impact beperkt.

c. Bereikbaarheid

Het ontbijthotel is voornamelijk gericht op zakelijke gasten, tweeverdieners, 50-plussers en mensen met kinderen die houden van kleinschaligheid, luxe, ruimte en rust. Deze doelgroep zal hoofdzakelijk met de auto of fiets hun weg vinden naar een dergelijke vakantiebestemming. Andere modaliteiten worden niet of nauwelijks gebruikt, waardoor de ontsluiting over de weg de voorkeur geniet. Het plangebied is goed ontsloten via de weg 'Schaluinen' die in directe verbinding staat met de N260. Daarnaast is de locatie ook per fiets goed bereikbaar. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het plangebied passend is ontsloten.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking; aan alle drie de treden, de actuele regionale behoefte, het bestaand stedelijk gebied en de bereikbaarheid, wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. De ambities die zijn geformuleerd in de provinciale structuurvisie zijn in de Verordening ruimte gespecificeerd in de vorm van bindende regels. In de paragraaf 2.2.2 is ingegaan op de Verordening ruimte. Gezien inmiddels de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in werking is getreden, is tevens hieraan getoetst.

3.2.1 Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

Het plangebied is op de visiekaart van de provincie aangeduid als 'Mozaïeklandschap'. In dit type landschap wordt gestreefd naar het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. Op de structurenkaart is het plangebied aangewezen als 'gemengd landelijk gebied'. Dit is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Ontwikkelingen houden rekening met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven of woonfuncties.

De structuurvisie heeft een bijlage waarin gebiedspaspoorten zijn vastgesteld. De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen gebiedspaspoort 'Baronie'. Kenmerken van dit gebied zijn een afwisselend zandlandschap met grofmazig mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. De ambitie hierin is onder andere om de cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder te ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten.

Beoordeling

De wijziging van de bestemming naar verblijfsrecreatie aan de Schaluinen 11 is in lijn met de ambities die in de structuurvisie zijn vastgelegd. De ontwikkeling draagt bij aan de menging van functies die afwisseling en kleinschaligheid versterken. Daarnaast betreft het een recreatieve voorziening, die in het gemengd landelijk gebied kunnen worden ontwikkeld. In hoofdstuk 3 zijn de effecten van het plan om de omgeving in beeld gebracht. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied. Door een landschapsarchitect is een landschapsplan opgesteld, waarin aansluiting is gezocht bij de landschappelijke kwaliteiten in het gebied. De ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteiten van het huidige landschap.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen die in de structuurvisie zijn gesteld.

3.2.2 Verordening Ruimte

Toetsingskader

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. De laatste wijziging van de Verordening is in januari 2019 doorgevoerd. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied ligt binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

In artikel 3 van de Verordening zijn regels opgenomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast moet de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Beoordeling gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. In artikel 7.1 van de verordening is aangegeven dat voor het gemengd landelijk gebied een onderscheid moet worden gemaakt in gebieden die in hoofdzaak een gemengde plattelandseconomie nastreven en gebieden die in hoofdzaak een agrarische economie nastreven. Het plangebied bevindt zich in een gebied waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, naast agrarische bedrijven, zijn er woningen, bedrijven en recreatieve voorzieningen aanwezig. De beoogde ontwikkeling past binnen het karakter van een gemengde plattelandseconomie.

Voor uitbreiding van overige niet-agrarische functies zijn in artikel 7.10 van de Verordening regels opgenomen. Aanvullend hierop zijn de afwijkende regels/mogelijkheden voor recreatieve bedrijven van toepassing, zoals opgenomen in artikel 7.12 van de Verordening, gezien in hoofdzaak sprake is van een recreatieve bedrijfsvoering. Op basis van deze artikelen dient bij een ruimtelijke ontwikkeling verzekerd te zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en mag de uitbreiding niet leiden tot een bedrijf hoger dan milieucategorie 3. Daarnaast mag een plan niet leiden tot 2 of meer zelfstandige bedrijven en/of een zelfstandige kantoor- of detailhandelsfunctie. Daarnaast dient op basis van artikel 7.12 sprake te zijn van een bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen, wat tevens dient te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Het plan voldoet aan deze voorwaarden, de uitbreiding past binnen het landelijk gebied en draagt bij aan de kwaliteit ervan. Daarnaast is sprake van een bedrijfsmatige exploitatie van de bedrijfswoningen. Door Schalunnenhoeve is een ondernemingsplan opgesteld waaruit blijkt sprake is van een levensvatbaar recreatief concept. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat sprake dient te zijn van bedrijfsmatige verblijfsrecreatie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de regels voor (recreatieve) uitbreidingen in het gemengd landelijk gebied.

Beoordeling ruimtelijke kwaliteit

Onderdeel van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuur- historie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden, moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving en een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer moet zijn verzekerd.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk. Het ontbijthotel wordt deels gerealiseerd binnen een bestaand bouwperceel en het bouwperceel wordt vergroot. Gezien het karakter van de ontwikkeling met vrijstaande hotelsuites in een landschapstuin, is uitbreiding binnen het bestaande bouwperceel niet geheel mogelijk. In paragraaf 3.1.2 is reeds ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de regels is vastgelegd dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het op de verbeelding vastgelegde bouwperceel mogen worden gebouwd.

Op de aspecten water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden, landschappelijk inpassing en verkeer is ingegaan in de hoofdstukken 2 en 4. Met de beoogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke, functionele en landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeterd. De ontwikkeling heeft een goede aansluiting op de reeds aanwezige infrastructuur.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de Regio West-Brabant de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. In deze notitie wordt ingegaan op nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plan en de toetsing aan het afsprakenkader van de regio West-Brabant. Daarnaast wordt een deel van de bestaande bebouwing gesaneerd of herontwikkeld.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, waarin de Verordening ruimte zoals beschreven is opgenomen. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening 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 Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau. Hierop kan worden geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan tevens voldoet aan de regels van de inmiddels vastgestelde Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Intergemeentelijk en gemeentelijk beleid

3.3.1 Visieontwikkeling toerisme en recreatie ondernemend Baarle (2007)

Toetsingskader

Voor de gemeente Baarle-Nassau en Baarle-Hertog is een strategisch plan opgesteld voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie in de gemeenten. Het toeristisch-recreatief beleid van Baarle staat in het teken van het bevorderen van toerisme door:

- marktgericht werken;
- met respect voor eigen bevolking en omgeving;
- met het oog voor kwaliteit en kleinschaligheid (synergie met de omgeving);
- binnen een ruimere context en in samenwerking.

Beoordeling

In het strategisch plan is een 'strategisch plan met betrekking tot toerisme en recreatie in Baarle' opgenomen. Hierin worden doelstellingen genoemd en is toegelicht wanneer deze globaal kunnen worden gerealiseerd.

De belangrijkste doelstellingen gerelateerd aan verblijfsrecreatie vallen onder de strategische beleidsdoelstelling 'fysische toeristische infrastructuur uitgebouwd'. Hieronder valt de strategische doelstelling 'aangename logiesfaciliteiten voorzien'. Gestreefd moet worden naar een consistente ontwikkeling binnen kernpositionering en daarbij het analyseren en doorvoeren van de kernwaarden duurzaamheid, servicekwaliteit en kleinschaligheid. Om de tevredenheid van de bezoekers te vergroten, dienen aangename logiesvoorzieningen te worden gestimuleerd. Daarnaast dienen kansen te worden geboden voor recreatieondernemers binnen het bestemmingsplan. Er is een nadere toelichting gegeven op de doelstelling met betrekking tot logiesfaciliteiten. Daarbij wordt benadrukt dat de consument op zoek is naar logies van hoge kwaliteit en die bijzonder is qua beleving; daarbij dient te worden gestreefd naar een diversiteit

aan voorzieningen. Het aanbod aan kleinschalig en typisch logies voor een kort toeristisch verblijf (gastenkamers (B&B) en hoeve- en plattelandstoerisme) in de kern en het buitengebied dient te worden gehandhaafd, ondersteund en uitgebreid.

Conclusie

De realisatie van een luxe ontbijthotel is in overeenstemming met het strategisch plan met betrekking tot toerisme en recreatie in Baarle. Er wordt voorzien in uitbreiding van logiesfaciliteiten van hoge kwaliteit die bijzonder is qua beleving doordat gestreefd wordt naar een faciliteit met een kleinschalige uitstraling en de persoonlijke aandacht van een bed & breakfast.

3.3.2 Ruimtelijk Economisch Kaderplan (2002)

De gemeente Baarle-Nassau beschikt niet over een actuele structuurvisie. De gemeente is gestart met het opstellen van een nieuwe structuurvisie. Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet wordt een omgevingsvisie opgesteld. Deze omgevingsvisie is echter nog niet vastgesteld. Het Ruimtelijk Economisch Kaderplan (REK) uit 2002 wordt derhalve als structuurplan toegepast.

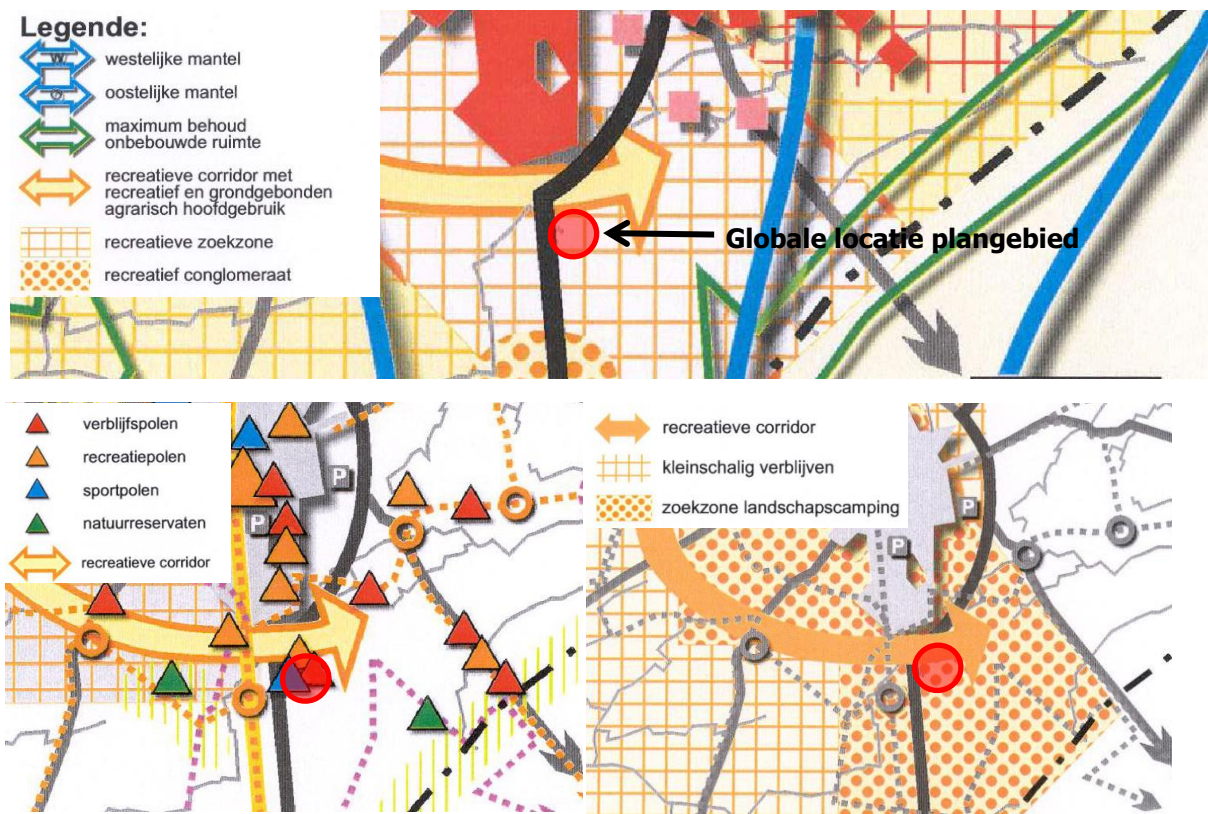
Toetsingskader

In 2002 heeft de gemeente Baarle-Nassau samen met de gemeente Baarle-Hertog het Ruimtelijk Economisch Kaderplan (REK) opgesteld. Dit is een grensoverschrijdende en integrale ruimtelijke visie op beide gemeenten, waarbij aan de wetgeving met betrekking tot structuurplannen in beide landen wordt voldaan.

Beoordeling

Recreatie is een belangrijk aspect in het REK. Op onderstaande afbeeldingen is te zien dat het plangebied in en nabij de volgende recreatieve aanwijzingen ligt:

- een recreatieve corridor; binnen deze corridor is een hoofdfunctie recreatie mogelijk. Een bundeling van toeristisch-recreatieve lijninfrastructuren en specifieke bewegingsactiviteiten kunnen hier worden uitgewerkt. De recreatieve corridor maakt op nadrukkelijke wijze meer gebruik van de open ruimte aan de westelijke rand van de kern Baarle. Binnen deze corridor, waar hoofdzakelijk agrarisch grondgebruik heerst, wordt het recreatief netwerk gebundeld en rond Baarle geleid.
- recreatieve zoekzone; ter bevordering en structurering van de verblijfsrecreatie in de gemeente wordt een recreatieve zoekzone in en rond het centrum van Baarle afgebakend. Hierbij worden specifieke randvoorwaarden aangeduid voor de ontwikkeling van (nieuwe) verblijfsrecreatie.
- verblijfspolen, recreatiepolen en sportpolen;
- een zoekzone voor landschapscamping.



Conclusie

De recreatieve ontwikkeling van het plangebied is in overeenstemming met de recreatieve doelstellingen die in het REK zijn gesteld.

3.3.3 Visie vrijetijdseconomie gemeente Baarle-Nassau (2018)

Toetsingskader

Om te komen tot een kwaliteitsimpuls van de lokale vrijetijdseconomie, heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau op 23 mei 2018 de 'Visie vrijetijdseconomie 2030' vastgesteld. Doel hiervan is dan ook te komen tot een vitale sector, die steeds meer kwaliteit biedt aan haar inwoners en aan haar gasten. Dit leidt uiteindelijk tot een hogere tevredenheid van bezoekers, die zodoende meer besteden, wat leidt tot meer werkgelegenheid in de toeristische sector. Om hierover eenduidigheid en duidelijkheid te bieden, heeft de gemeente de visie vastgesteld.

Beoordeling

In de visie vrijetijdseconomie 2030 zijn diverse speerpunten opgenomen. Hieruit volgen diverse aandachtspunten voor de toekomst. Een van de in de visie beschreven acties is het bieden van een diverser type verblijfsmogelijkheden om zo in te spelen op de behoefte aan consumenten. Het toenemend belang aan bed en breakfast en hotelovernachtingen wordt hierbij als aandachtspunt benoemd. Daarnaast stimuleert de gemeente de ontwikkeling van dagrecreatief aanbod door initiatieven van ondernemers te faciliteren.

Een van de speerpunten is specifiek gericht op het buitengebied 'Versterken recreatief profiel buitengebied, alsmede de verbinding met het centrum'. Om de kansen in het buitengebied te benutten zijn vrijetijdsfuncties met een beperkt aantal recreanten en een beperkte ruimtelijke

impact gewenst. Voor verblijfsrecreatie gaat het om bed & breakfasts, pensions en kleinschalige hotels. Voor dagrecreatie gaat het om initiatieven die de functies natuur(beleving) en natuurgerichte recreatie ondersteunen (zoals een theetuin, rustpunt, andere vormen van horeca, e.d.). Uitgangspunt is dat de initiatieven kwaliteit toe dienen te voegen en aan dienen te sluiten op de gewenste beleving van recreanten. Uit de visie blijkt met name behoefte naar initiatieven in de zogenoemde categorieën 'Uitbundig geel' (actief/sportief), 'Gezellig lime' (rust/ontspanning/gezin) en 'ingetogen aqua' (rust/streekgebonden/duurzaamheid/historie). Daarnaast dienen de initiatieven te zijn gelokaliseerd op een passende plek, waar slechts geringe mate van verstoring plaatsvindt.

Het initiatief van een luxe ontbijthotel aan Schaluinen 11 (Schaluinenhoeve), in het buitengebied van Baarle-Nassau, sluit aan op de doelstellingen en speerpunten zoals omschreven in de visie vrijetijdseconomie. Het plan voorziet in een kleinschalig hotel, inclusief een bijbehorende (horeca)voorzieningen. Deze horecavoorziening, waaronder een kleinschalig restaurant en terras, biedt tevens de mogelijkheid als tussenstop voor passanten in het buitengebied van Baarle-Nassau. Gezien reeds kleinschalige overnachtingsfaciliteiten op de locatie aanwezig zijn, is sprake van een uitbreiding van het recreatief product, die aansluit op de kwaliteiten in de omgeving. Zo worden de hotelsuites gerealiseerd in een landschapstuin, die er tevens voor zorgt dat het plan landschappelijk is ingepast. Schaluinenhoeve richt zich in haar recreatief product op rust, ruimte en natuur. Ook dit sluit aan op de aanwezige behoefte die de visie vrijetijdseconomie schetst.

Conclusie

Het plan Schaluinenhoeve sluit aan op de door de gemeenteraad vastgesteld 'Visie vrijetijdseconomie 2030' en draagt bij aan de diversiteit in recreatief product in Baarle-Nassau en het benutten van de kansen in het buitengebied.

3.3.4 Nota parkeernormen 2011

Toetsingskader

Om te bepalen wat voor parkeerdruk bouwplannen of gebruikswijzigingen van panden tot gevolg hebben en om te bepalen hoeveel parkeerruimte daarvoor moet worden gerealiseerd, heeft de gemeente een 'Nota parkeernormen' opgesteld. Gezorgd moet worden dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van auto's. Op basis van de parkeernormen wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor een bepaalde bouwactiviteit. Daarbij dienen parkeerplaatsen in principe op eigen terrein te worden aangelegd.

Beoordeling

In de parkeernormen van de gemeente Baarle-Nassau wordt onderscheid gemaakt in type functies/ontwikkelingen. Voor 'hotel, bed and breakfast' geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per kamer. De ontwikkeling beoogt de realisatie van circa 17 hotelsuites. Daarnaast zijn er reeds 8 hotelsuites gerealiseerd. In totaal dienen 25 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 25 parkeerplaatsen op eigen terrein en is dus in overeenstemming met de Nota parkeernormen. Indien blijkt dat er behoefte is aan meer parkeergelegenheden, dan is op het terrein voldoende ruimte beschikbaar om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Het is in het belang van de initiatiefnemers dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Daarbij is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat dient te worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit, is door AGEL adviseurs een 'Bureaustudie vooronderzoek bodem' uitgevoerd.¹ Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Beoordeling

Het doel van de bureaustudie is het verkrijgen van een indicatie of er binnen de onderzoekslocatie verdachte deellocaties ten aanzien van bodemverontreiniging aanwezig zijn. Het vooronderzoek bodem dient als basis voor het opstellen van het onderzoeksprogramma voor een verkennend bodemonderzoek in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het vooronderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5725 (Bodem - Leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek, versie januari 2009).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen factoren bekend die van invloed zijn op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bij het raadplegen van de diverse relevante bronnen, zijn er geen historisch relevante gegevens naar voren gekomen die van belang zijn voor het verrichten van bodemonderzoek. De huidige bebouwing is omstreeks 1973 gerealiseerd. De vijver is rond 1995 gegraven. Er hebben zich geen milieubelastende bedrijven op of nabij de locatie bevonden. Het is niet bekend of het terrein in het verleden is opgehoogd of gedempt.

De regionale grondwaterstromingsrichting van het eerste watervoerende pakket is overwegend noordwestelijk. De locatie is niet gelegen in een grondwaterwin- of beschermingsgebied. In de omgeving van de onderzoekslocatie vinden, met uitzonderingen van een aantal beregeningonttrekkingen, geen industriële grondwateronttrekkingen plaats.

Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt dat er voor zover bekend binnen de onderzoekslocatie geen, voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten aanwezig (geweest) zijn. Volgens de bodemkwaliteitskaart voldoet de grond op de onderzoekslocatie aan de achtergrondwaarde. Op de onderzoekslocatie is in het verleden geen eerder bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan kan de onderzoekslocatie worden aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

¹ AGEL adviseurs, Bureaustudie vooronderzoek bodem Schaluinen 11 te Baarle-Nassau, 20160055, 17 maart 2016

Bij uitvoering van toekomstige graafwerkzaamheden is er altijd een risico aanwezig op het onverwacht aantreffen van mogelijk verontreinigde grond. Indien hiervan sprake blijkt te zijn dienen terstond maatregelen in het werk te worden genomen en het bevoegd gezag in kennis te worden gesteld.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

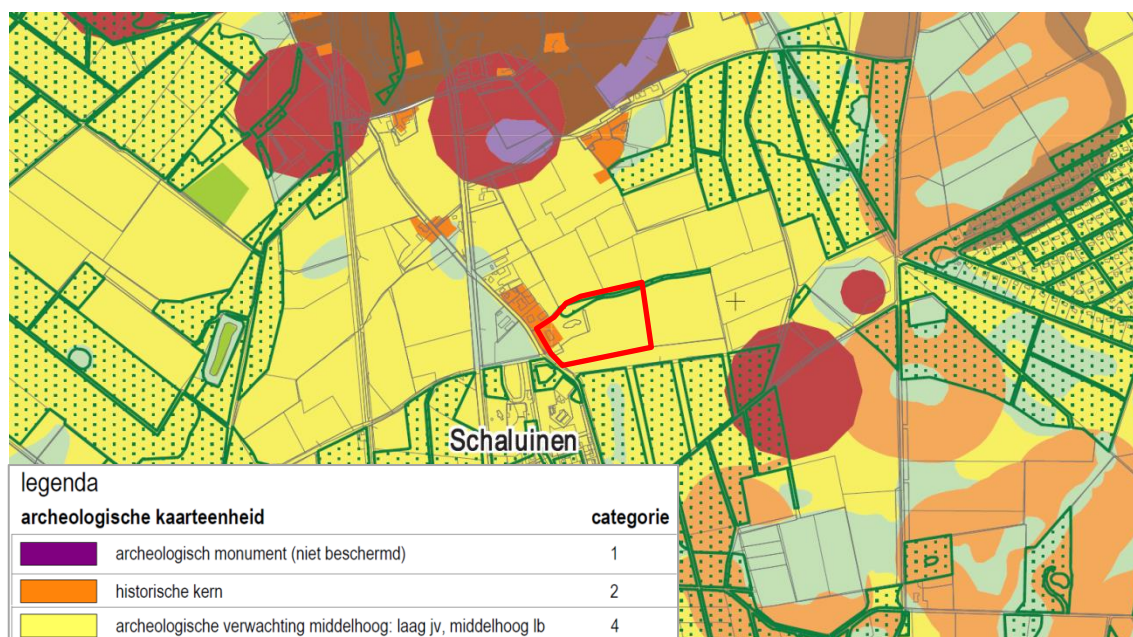
Toetsingskader

De gemeente Baarle-Nassau heeft een archeologieverordening vastgesteld. Hierin is beschreven dat het verboden is om zonder of in afwijking van een vergunning van het college het archeologische bodemarchief, zoals aangegeven op de gemeentelijke archeologische beleidskaart van de gemeente, te verstoren, te beschadigen of te vernielen. Uitzonderingen zijn vastgesteld op basis van een verdeling in categorieën.

Beoordeling

Het plangebied valt binnen de volgende, op de archeologische beleidskaart aangegeven categorieën:

1. Historische kern (categorie 2)
Er hoeft geen vergunning te worden aangevraagd bij bodemingrepen die minder diep gaan dan 40 cm onder maaiveld met een omvang van minder dan 100m².
2. Archeologische verwachting middelhoog: laag jv, middelhoog lb (categorie 4)
Er hoeft vergunning hoeft te worden aangevraagd bij bodemingrepen die minder diep gaan dan 40cm onder maaiveld met een omvang van minder dan 1.000m².



Uitsnede archeologische beleidskaart

De bouwwerkzaamheden vinden plaats op gronden die onderdeel uit maken van categorie 4. Deze werkzaamheden, zoals het aanbrengen van een fundering en het aanbrengen van kabels en leidingen, kunnen dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld. Om de archeologische waarden te beschermen is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de dubbelbestemming.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 *Cultuurhistorie*

Toetsingskader

De gemeente Baarle-Nassau heeft geen beleid met betrekking tot cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Er zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarin onderscheid is gemaakt in provinciaal belang cultuurhistorie en overige cultuurhistorische informatie.

Beoordeling

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangemerkt als regio 'Baronie' en als 'Dekzandeiland Alphen-Chaam'. Daarnaast zijn de volgende aanduidingen opgenomen (zie onderstaande afbeelding):

- De weg Schaluinen is aangemerkt als een historisch geografische lijn met een 'redelijk hoge waarde'. De beoogde ontwikkelingen tasten eventuele cultuurhistorische waarden niet aan.
- De groenstrook aan de noordzijde van het plangebied is aangemerkt als historisch groen; dit betreft een houtwal met de aanduiding 'perceelsrandbegroeiing Schaluinen'. In het landschapsontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze houtwal. Deze houtwal is geïntegreerd in het ontwerp en vormt een belangrijk element op het toekomstige terrein.



Uitsnede provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Conclusie

In het plan is rekening gehouden met de bestaande cultuurhistorische waarde in en nabij het plangebied.

4.3 Water

4.3.1 *Beleid Waterschap Brabantse Delta*

Toetsingskader

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021. Hierin staan doelen en maatregelen voor deze periode. Ook wordt beschreven hoe wordt ingespeeld op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. Het waterschap controleert of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename en afkoppelen van verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewaterstelsel onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplichtig gesteld.

Beoordeling

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Verhard oppervlak is het oppervlak dat er voor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de huidige situatie zonder verharding. De verhardingstoename is de verharding die door de planontwikkeling wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.

Verhardingstoename:

1. *Grenswaarde minder dan 2.000 m²:*

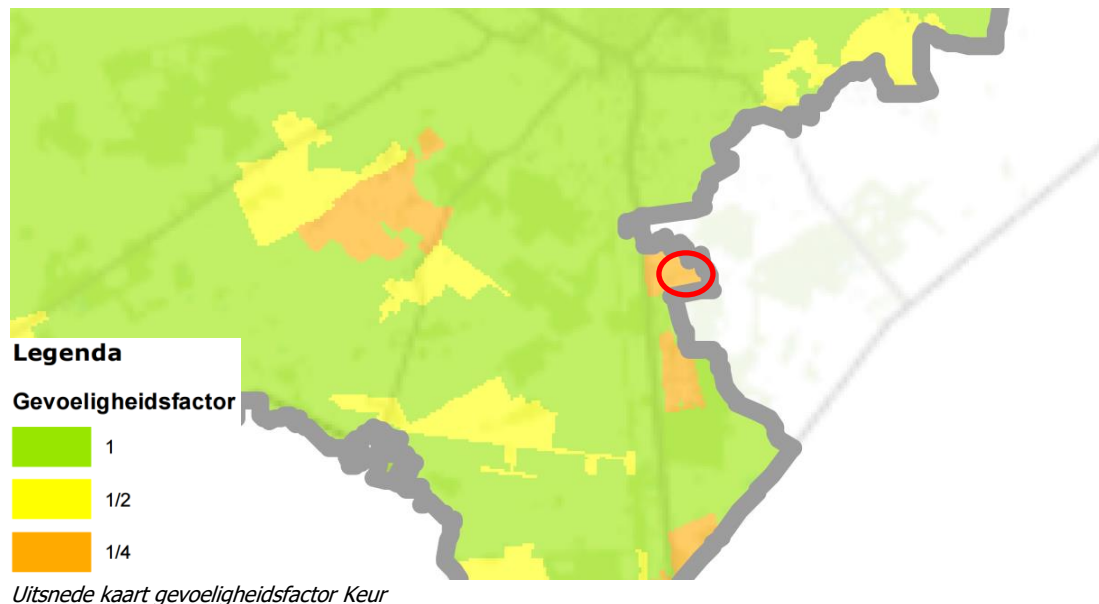
Vanuit de Algemene Regel van het waterschap is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening. Er is geen vergunning vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlakwater of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien aanwezig het hemelwaterriool) worden afgevoerd.

2. *Grenswaarde tussen de 2.000 m² en 10.000 m²:*

Voor een verhardingstoename welke binnen deze grenswaarde valt, geldt de rekenregel uit de Algemene Regel om de retentiecapaciteit te berekenen. In formulevorm luidt deze regel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m). Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als gevoeligheidsfactor 1/4. De benodigde retentiecapaciteit voor deze locatie kan berekend worden als ' $Verhardingstoename * 1/4 * 0.06 m = xxx m^3$ '.

3. *Grenswaarde meer dan 10.000 m²:*

Indien de uitbreiding meer dan 10.000 m² bedraagt, is sprake van 'maatwerk'. Voor maatwerklocaties gelden de beleidsregels 'Afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak' uit de Keur evenals de bijbehorende uitgangspunten. Hiervoor is een waterhuishoudkundig plan nodig. De inhoud van het plan, de inpassing in het waterhuishoudkundige systeem en de toe te passen methoden dienen in overleg met het waterschap te worden vastgesteld.



Afhankelijk van de uiteindelijke oppervlakte aan verhardingstoename, dienen keuzes te worden gemaakt betreffende de retentiecapaciteit die wordt aangebracht. De huidige plannen gaan uit van een verhardingstoename van circa 6.000 m². Deze toename resulteert in een bergingsopgave van circa 90 m³. De retentie wordt op eigen terrein opgelost. Retentie is zowel ondergronds als bovengronds mogelijk. In dit geval bevindt zich een waterpartij (vijver) in het plangebied. In de plannen zijn aanpassingen aan deze vijver beoogd. Geadviseerd wordt om de huidige capaciteit van de vijver uit te breiden met 90 m³, zodat de bergingsopgave ter plaatse kan worden gerealiseerd. Ook andere oplossingen zoals de aanleg van wadi's of infiltratiekratten zijn mogelijk.

Conclusie

Het aspect water levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om te voorzien in de benodigde waterberging.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer te worden getoetst, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. Voor recreatieve voorzieningen zijn geen concrete getallen uitgewerkt. Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die een effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, kan gebruik worden gemaakt van een rekentool (de NIBM tool). Hiermee kan worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Om de NIBM tool in te vullen zijn invoergegevens nodig met betrekking tot het aantal motorvoertuigbewegingen en het aantal vrachtwagenbewegingen. Om de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal in beeld is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierin worden cijfers benoemd voor 'hotels', waarbij onderscheid is gemaakt in het aantal sterren van het hotel. Indicatief wordt uitgegaan van categorie met de hoogste verkeersgeneratie; een vijfsterrenhotel. Uit gegevens van het CBS blijkt dat Baarle-Nassau onder de categorie 'niet stedelijk' valt. Op basis hiervan Hierdoor kan in het buitengebied, per 10 kamers, worden uitgegaan van een minimale verkeersgeneratie van 34,1 en maximale verkeersgeneratie van 38,8. Uitgaande van een 25 kamers in het plangebied, is de maximale toename van het aantal verkeersbewegingen 97. Dit betreft een worst-case benadering, uitgaande van de maximale norm en de hoogste hotelclassificatie. Het aantal vrachtverkeer is indicatief gesteld op 1%. In de praktijk zal er niet of nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer.

Als bovenstaande gegevens in de NIBM tool worden ingevoerd, dan blijkt de bijdrage als gevolg van de ontwikkeling 'niet in betekende mate bij te dragen'.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		97
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

*Berekening NIBM**Conclusie*

De beoogde ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Akoestiek

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Daarnaast moet op gebied van geluid, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond dient te worden dat er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als toetsingskader kan hierbij worden aangesloten bij de normen van de Wgh of wordt gebruik gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving.

Beoordeling

Hotels en recreatiewoningen zijn, op basis van jurisprudentie, niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Derhalve is een toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Wel is een beoordeling gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is uitgegaan van een toetsing aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}). In dit geval betreft het een indicatieve berekening van de geluidbelasting op het plangebied als gevolg van de nabijgelegen N260 en de Schaluinen. In de berekening zijn de verkeersgegevens van de N260 opgevraagd bij de wegbeheerder. De verkeersgegevens op de weg Schaluinen zijn niet voorhanden en derhalve ingeschat op basis van een verkeersgeneratieberekening van de nieuwe functie, het bestaande vakantiepark ten zuiden van het plangebied en de bestaande woningen aan de Schaluinen. Er is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Op het bestaande bungalowpark ten zuiden van het plangebied bevinden zich circa 340 huisjes. Volgens de CROW publicatie geldt voor dergelijke functies een maximale verkeersgeneratie van 2,8 per huisje, wat resulteert in een verkeersgeneratie van 952. Voor het te realiseren hotel is aangesloten bij de verkeersgeneratie zoals aangegeven in paragraaf 4.4 (97). Voor Schaluinen is een inschatting gemaakt dat er circa 53 verkeersbewegingen per etmaal zijn te verwachten. In de berekening is uitgegaan van een vrije veld situatie. In werkelijkheid zullen de omliggende gebouwen afscherming geven voor de achterliggende gebieden waardoor de geluidbelasting lager zal zijn.



Op bovenstaande afbeeldingen zijn uitsneden weergegeven van de kaarten waarop de gecumuleerde geluidbelasting op het plangebied is weergegeven op een hoogte van 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m. Deze drie kaarten zijn in zijn geheel in de bijlage opgenomen. Onderstaande tabel toont de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den} . Voor het deel van het plangebied, dat zich bevindt achter de bestaande bebouwing, geldt de classificering "goed" op alle berekeningshoogtes. Voor de bestaande schuur en de ontbijtruimte geldt de classificatie "redelijk".

Classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den}

Gecumuleerde L_{den}	Classificering milieukwaliteit
<50	Goed
50 – 55	Redelijk
55 – 60	Matig
60 – 65	Tamelijk slecht
65 – 70	Slecht
>70	Zeer slecht

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening gelden, vanuit akoestisch oogpunt, geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn onderstaande richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand t.o.v. Rustige woonwijk	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Beoordeling

In het plangebied worden hotelfaciliteiten gerealiseerd. Een hotel is enerzijds een milieubelastende functie, terwijl gasten anderzijds ook een bescherming mogen verwachten tegen milieuhinder vanuit omliggende bedrijven.

Hotel als milieugevoelig object

Er dient te worden getoetst of het woon- en leefklimaat voldoende kan worden gegarandeerd in het plangebied. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de systematiek, zoals is beschreven in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Van belang is hierbij of het plangebied gelegen is in een rustig buitengebied/woonwijk of in een gemengd gebied. In de VNG Brochure is beschreven dat binnen 'gemengde gebieden' men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. In de omgeving van het plangebied zijn diverse milieubelastende bedrijven gelegen. Dit is ook het geval voor milieugevoelige functies; de aanwezige woningen en het bestaande bungalowpark. Daarom kan het plangebied worden beschouwd als een gemengd gebied, waarvoor de richtafstanden in voorgaande tabel van toepassing zijn. In de omgeving bevinden zich diverse typen bedrijven met een milieucategorie. Deze zijn zichtbaar op de verbeelding behorende bij het huidige bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' met milieubelastende activiteiten nabij het plangebied

1. Grondgebonden agrarisch bedrijf

Op het perceel Schaluinen 7 is op grond van het bestemmingsplan een 'grondgebonden agrarisch bedrijf' toegestaan. Hieronder vallen akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven. Ook veehouderijbedrijven, met uitzondering van intensieve veehouderijen, zoals paarden-, geiten- en hertenhouderijen en paardenfokkerijen vallen hieronder. Dit type bedrijven valt maximaal onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand van het bedrijf tot het plangebied is groter dan 30 meter, waardoor deze geen problemen oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Bovendien bevindt zich een milieugevoelige functie (woning) reeds op kortere afstand van het plangebied.

2. Bedrijf Schaluinen 1

Het perceel Schaluinen 1 is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, Herziening 1a' bestemd als 'Bedrijf'. In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat het type bedrijf op deze locatie nog niet bekend is. Dit bedrijf zal echter geen problemen opleveren voor de beoogde ontwikkeling, omdat tussen het bedrijf en het plangebied reeds woningen zijn gelegen die maatgevend zijn voor een eventuele milieubelastende activiteit.

3. Bedrijf Schaluinen 11A

Het perceel Schaluinen 11A (Landgoed Schaluinen) is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. In de regels is vastgelegd dat hier horeca is toegestaan. Onder horeca wordt verstaan: hotel, pension, café/eetcafé & restaurant. Dit type activiteiten valt onder milieucategorie 1. Uit voorgaande tabel blijkt dat geen richtafstand van toepassing is. Dit bedrijf levert dan ook geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

4. Recreatie Schaluinen 11B

Op het perceel Schaluinen 11B bevindt zich bungalowpark L' Air Pur. Het perceel is bestemd als 'Recreatie' toegestaan. Ter plaatse van deze bestemming zijn recreatiewoningen en gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan, zoals receptie, campingwinkel, berguimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 3.1. Hierdoor geldt een richtafstand van 30 meter. Het plangebied valt weliswaar binnen deze richtafstand, maar in de huidige situatie bevindt zich op het perceel van de initiatiefnemers een woning. Ter plaatse dient dus reeds voldaan te worden aan de geldende wet- en regelgeving. Bovendien is in het plangebied sprake van een vergelijkbare ontwikkeling, te weten een horecafunctie. Omdat de aard van de activiteiten veel overeenkomsten vertoont, is hinder van een vergelijkbare inrichting niet te verwachten. Een goed verblijfsklimaat kan derhalve worden gegarandeerd.

Hotel als milieubelastend object

De beoogde ontwikkeling is volgens de VNG brochure in te delen in milieucategorie 1. Deze milieucategorie geldt namelijk voor 'hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra'. Daarnaast vallen volgens de VNG brochure ook afzonderlijke restaurants, ijssalons met eigen ijsbereiding e.d. binnen milieucategorie 1. Zoals eerder geconcludeerd kan het plangebied en haar omgeving worden beschouwd als 'gemengd gebied' en gelden de hierbij behorende richtafstanden zoals in de eerder opgenomen tabel te vinden. Voor een milieucategorie 1 geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Derhalve kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van omliggende woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Conclusie

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en de omliggende woningen kan in voldoende mate worden gegarandeerd. Daarnaast worden de omliggende bedrijven door de beoogde ontwikkeling niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

4.7 Agrarische geurhinder

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ou_E/m^3).

De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratie- gebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat wordt gehouden. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

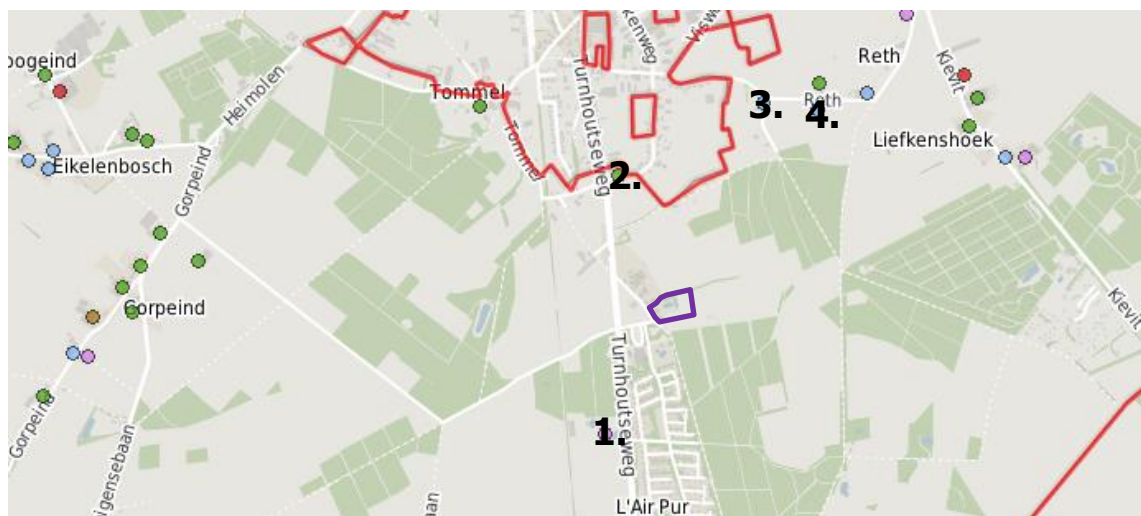
Beoordeling

Een hotel is een geurgevoelige object als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. In de Wet geurhinder en veehouderij worden normen gegeven voor geurbelasting op geurgevoelige objecten. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximale geurbelasting 14,0 odour units per kubieke meter lucht.

Voor de uitvoering van het onderzoek is als uitgangspunt genomen dat veehouderijbedrijven alleen relevant kunnen zijn indien zij gelegen zijn binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied. Binnen een straal van 1.000 meter komen op basis van de gegevens van de provincie Noord-Brabant meerdere veehouderijen voor. Deze bedrijven kunnen worden uitgesplitst in veehouderijen met dieren met emissiefactoren en veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden.

De volgende veehouderijen met dieren met een emissiefactor bevinden zich nabij het plangebied:

1. Schalunin 20 (gelegen op +/- 520 m): geuremissie 17.088 Ou/s
2. Gierlestraat 2 (gelegen op +/- 580 m): geuremissie 3.450 Ou/s
3. Reth 3 (gelegen op +/- 860 m): geuremissie 201 Ou/s
4. Reth 1 (gelegen op +/- 960 m): geuremissie 427 Ou/s



De veehouderij aan de Schaluinen 20 heeft een relatief hoge geuremissie van 17.088 Ou/s. Deze veehouderij is ook het dichtst bij het plangebied gelegen. Gelet op de afstand van deze veehouderij tot het plangebied, te weten circa 520 meter, is zonder nader onderzoek vast te stellen dat de geurbelasting als gevolg van deze emissie in het plangebied dusdanig is dat sprake is van een goed verblijfklimaat. Voor de overige veehouderijen geldt dat een relatief lage geuremissie vrijkomt (<4.000 ouE/s). In relatie tot een afstand van ten minste 500 meter tot het plangebied, geldt ook hier dat zich geen belemmeringen voordoen ten aanzien van het verblijfklimaat uit oogpunt van agrarische geurhinder. Er zijn geen veehouderijen met vaste afstanden nabij het plangebied gelegen.

Conclusie

Voor het plangebied geldt dat een goed verblijfklimaat kan worden gegarandeerd, omdat de veehouderijen - in relatie tot hun geuremissie - op voldoende afstand gelegen zijn. Daarnaast geldt dat de omliggende veehouderijen niet worden beperkt door de beoogde ontwikkeling. Reeds andere geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderijen zijn bepalend voor de milieuruimte. Derhalve gelden er vanuit agrarische geurhinder geen belemmeringen.

4.8 Flora en fauna en stikstofdepositie

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De Flora- en Faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur) zijn gericht op de bescherming van gebieden. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 1,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout'. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. Onderzocht dient te worden of er als gevolg van de ontwikkeling een toename van de stikstofdepositie plaatsvindt; hierop is in de paragraaf 'Beoordeling stikstofdepositie' nader ingegaan. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft het type: 'Droog bos met productie (N16.01)' gelegen ten zuiden van het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurnetwerk is geen sprake.

Beoordeling soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Er is een inschatting gemaakt op basis van een beknopt bronnenonderzoek en beschikbare foto's van de eventuele invloeden van de planontwikkeling op de Flora- en faunawetgeving.

Het is niet te verwachten dat binnen het plangebied strikt beschermde (vaat)planten groeien, zoals de tongvaren. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaats betreft.

Strikt beschermde soorten die mogelijk gebruik kunnen maken van de onderzoekslocatie zijn vleermuizen. Mogelijk wordt het plangebied als rust- en verblijfplaats gebruikt door boom- en gebouwbewonende vleermuissoorten. De groene lijnelementen en de aanwezige waterpartij kunnen worden gebruikt als vliegroute en foerageergebied. Deze blijven behouden en worden verder versterkt, waardoor de habitat voor vleermuizen versterkt wordt. Bij de opstelling van de bouwkundig plannen is specifiek rekening gehouden met beschermde flora en fauna. Zo blijft de hoofdconstructie behouden, waardoor de impact op eventuele beschermde soorten geminimaliseerd is. Andere beschermde zoogdieren zijn niet te verwachten binnen het plangebied.

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door roofvogels. De schuren kunnen interessant zijn voor uilen. De huismus en gierzwaluw broeden onder dakpannen waardoor er mogelijk nesten onder de dakpannen van de schuur aanwezig kunnen zijn. Ook hiervoor geldt dat bij de opstelling van de bouwkundig plannen specifiek rekening is gehouden met beschermde flora en fauna. De hoofdconstructie blijft behouden, waardoor de impact op eventuele beschermde soorten geminimaliseerd is. Eventuele nesten blijven hierdoor onaangetast.

In de directe omgeving komen de beschermde alpenwatersalamander en vinpootsalamander voor. Deze kunnen mogelijk gebruik maken van de waterpartij binnen het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling blijft deze waterpartij behouden en wordt deze zelfs in capaciteit vergroot, waardoor negatieve effecten niet te verwachten zijn.

Het is te verwachten dat het groen in het plangebied een hoge betredings- en onderhoudsfrequentie heeft. Gezien de te verwachten terreingesteldheid van het plangebied, het gebruik en de directe omgeving is niet te verwachten dat het plangebied een cruciale rol vervult voor reptielen. Het is niet te verwachten dat er in het plangebied beschermde ongewervelde voorkomen. Het voorkomen van beschermde vissoorten in de waterpartij is eveneens niet te verwachten.

Beoordeling stikstofdepositie

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Op grond van artikel 2.7, tweede lid, Wet natuurbescherming is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten.

Stikstofemissie vindt plaats bij verbranding van fossiele brandstoffen. Met betrekking tot de planontwikkeling is in dit verband de verkeersgeneratie relevant en het aardgasverbruik ten behoeve van de te realiseren horecavoorzieningen. Daarbij is uitgegaan van een toename van het aantal voertuigbewegingen van 97 per etmaal en het oprichten van 25 hotelsuites met ieder een eigen cv.

Middels het programma AERIUS-calculator is op basis van bovenstaande uitgangspunten inzicht verkregen in de bijdrage aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van het beoogde recreatieve gebruik (zie bijlage). Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Hieruit blijkt dat het beoogde recreatieve gebruik niet leidt tot rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, waardoor geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van significant negatieve effecten vanwege het plan.

Conclusie

Bij de bouwkundige uitwerking is in voldoende mate rekening gehouden met eventuele beschermde soorten die gebruik maken van de bebouwing. De draag- en dakconstructie blijft behouden, waardoor eventuele nesten en verblijfsplaatsen onaangetast blijven. Daarnaast worden groen- en waterstructuren in het plangebied verder versterkt, wat een positief effect heeft op de habitat voor beschermde soorten. Op gebied van stikstofdepositie gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

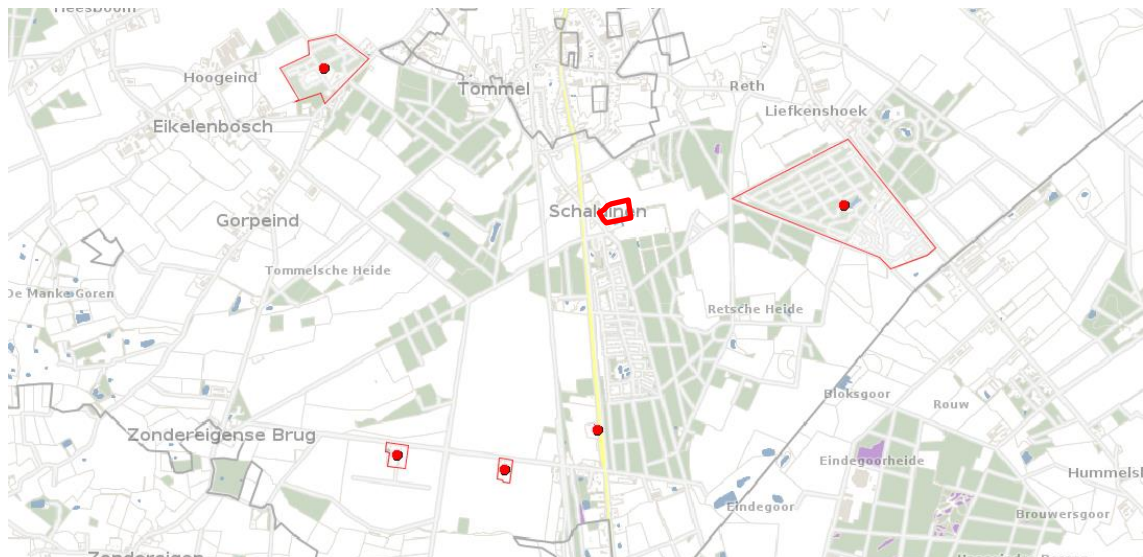
4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Beoordeling

Met het plan worden hotelsuites voorzien; dit zijn kwetsbare objecten in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In de omgeving van het plangebied komen echter geen relevante risicobronnen voor. Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10⁻⁶ contour of plasbrandaandachtsgebied.



Uitsnede risicokaart

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.10 Landschappelijke inpassing

Toetsingskader

In de Interim Omgevingsverordening is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de Regio West-Brabant de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' opgesteld. In deze notitie wordt ingegaan op nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

Beoordeling

De Handreiking Kwaliteitsverbetering biedt duidelijkheid voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen; hierin is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën. De beoogde ontwikkeling valt onder categorie 3. Ontwikkelingen welke vallen onder categorie 3 zijn ruimtelijke ontwikkelingen waar vanwege de aard en/of schaal van de ontwikkeling niet meer te onderbouwen is dat deze tot categorie 1 of 2 behoren. Deze ontwikkelingen hebben over het algemeen een beduidende invloed op de omgeving door vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of substantiële bestemmingswijziging.

Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie.

Binnen de derde categorie zijn in de Handreiking categorieën van type ontwikkelingen aangewezen. De categorie is bepalend voor de investering in kwaliteitsverbetering. Hieruit kan worden gesteld dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden en gebouwen als gevolg van de ontwikkeling dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering.

In onderstaande tabel is een globale berekening opgenomen van de grondwaarde in de huidige en in de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat door de realisatie van de beoogde plannen, een waardevermindering van de gronden binnen het plangebied plaatsvindt. Deze vermindering komt met name door de verkleining van het bouwvlak ten behoeve van wonen. Daarnaast is de woonbestemming bij de vaststelling in zijn geheel omgezet naar een recreatieve bestemming, waardoor de waardevermindering nog hoger zal uitvallen dan onderstaand berekend. Derhalve hoeft vanuit de omgevingsverordening geen kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden.

	Grondprijs gem. € / m2	Huidige situatie		Toekomstige situatie	
		Aantal m2	Totale waarde	Aantal m2	Totale waarde
Agrarisch grond (onbebouwd)	€ 7,00	21705	€ 151.935,00	0	€ 0,00
Wonen bouwkwavel grondgebonden	€ 275,00	4098	€ 1.126.950,00	1545	€ 424.875,00
Extensieve recreatie (onbebouwd)	€ 12,50	0	€ 0,00	19275	€ 240.937,50
Intensieve recreatie / horeca buitengebied (bebouwd)	€ 40,00	0	€ 0,00	4985	€ 199.400,00
Totale waarde		€ 1.278.885,00		€ 865.212,50	
Totale waardevermeerdering		-€ 413.672,50			

Conclusie

Door de waardevermindering van de gronden in het plangebied hoeft niet te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Wel worden de toekomstige functies landschappelijk ingepast. Hiertoe is door een landschapsarchitect een beplantingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In paragraaf 2.2 is een impressie opgenomen.

4.11 Overige belemmeringen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Derhalve zijn er geen overige belemmeringen vanuit het plangebied.

4.12 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. In onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D en de drempelwaarde wordt overschreden, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Voor activiteiten die worden genoemd in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarde vallen, moet worden beoordeeld of sprake is van (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Deze beoordeling vindt plaats in een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Met vormvrij wordt bedoeld dat er geen procedurevereisten voor zijn. Er moet wel worden getoetst aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.:

1. de kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Beoordeling

In categorie 10 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. is aangegeven dat hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, waarbij de activiteit betrekking heeft op meer dan 250.000 bezoekers of meer per jaar, of een oppervlakte van 25 hectare of meer heeft, m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Gelet op de kenmerken van het project (realisering van een ontbijthotel met in totaal 25 hotelsuites) in vergelijking met de drempelwaarden, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor voorliggend initiatief is dan ook geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht noodzakelijk.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan is deels gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, gemeente Baarle-Nassau'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit deze aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.3 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Ten behoeve van het hotel, de vrijstaande hotelsuites met bijbehorende voorzieningen is de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' opgenomen. Binnen deze bestemming is recreatief (nacht)verblijf door middel van de exploitatie van maximaal 25 hotelsuites toegestaan. Daarnaast zijn een (overdekt) zwembad, agrarisch medegebruik, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en wegen, parkeervoorzieningen en paden toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan gedurende de dagperiode.

Daarnaast is een functieaanduiding opgenomen ten behoeve van het in gebruik nemen van een 'multifunctionele ruimte', uitsluitend gedurende de dagperiode. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca tot en met categorie 1b toegestaan, uitsluitend gedurende de dag- en avondperiode. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag voor maximaal 40% worden bebouwd, met dien verstande dat het aantal vrijstaande hotelsuites niet meer mag bedragen dan 9. Bovendien is binnen een deel van de recreatieve bestemming een dierenverblijf toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Voor de bedrijfswoning geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 4,5 respectievelijk 10 meter. De inhoud van de woning bedraagt niet meer dan 625 m³.

Waarde - Archeologie 2

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden is ter plaatse van het meest westelijk gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-2' opgenomen. In de bestemmingsplanregels is hiervoor bepaald dat een Omgevingsvergunning moet worden aangevraagd indien de verstoringsdiepte groter is dan 40 cm onder het maaiveld, met een omvang van meer dan 100m². De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

Waarde - Archeologie 4

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden is ter plaatse van een groot gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-4' opgenomen. In de bestemmingsplanregels is hiervoor bepaald dat een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd indien de verstoringsdiepte groter is dan 40 cm onder het maaiveld, met een omvang van meer dan 1.000m². De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Schaluinen 11 Baarle-Nassau' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant als relevante vooroverleginstantie toegezonden. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven geen inhoudelijke op- en/of aanmerkingen op het plan te hebben.

Daarnaast is het plan in het kader van de inspraak, aan de omwonenden van het perceel Schaluinen 11 voorgelegd en besproken. Het plan is hierbij tevens voorgelegd aan het nabij gelegen Bungalowpark L'Air Pur en het naastgelegen Outdoorbedrijf Outdoor Baarle. Uit deze inspraakgesprekken zijn enkele beperkte opmerkingen gekomen, welke zijn meegenomen in het proces. De verslaglegging van de inspraak is in de bijlage opgenomen. De vooroverleg- en inspraakreacties hebben niet geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het plan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Op het plan is één zienswijze van de provincie Noord-Brabant ingediend. Hierop is het plan in hoofdlijnen als volgt aangepast:

- De bestemming 'Wonen' is gewijzigd naar de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', waardoor geen sprake meer is van een splitsing van de bestemming. De bestaande woning is aangeduid als 'bedrijfswoning'.
- In de toelichting is onderbouwd dat de ontwikkeling bedrijfsmatig levensvatbaar is en een bedrijfsmatige exploitatie is als eis in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.
- De toelichting is aangepast aan het gewijzigde provinciale beleid.

