

1. Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Ten zuiden van Boschoven 4 te Baarle-Nassau, achter de bestaande woningen aan de Nassaulaan is een woningbouwplan in het kader van Ruimte voor Ruimte ontwikkeld. De raad heeft hiervoor op 14 september 2011 het bestemmingsplan Nassaulaan vastgesteld. De eerste fase wordt reeds gerealiseerd, voor zover gelegen buiten de hindercirkels van Boschoven 4. Om ook de 2e fase te kunnen realiseren dient het agrarisch bedrijf ook daadwerkelijk planologisch wegbestemd te worden.

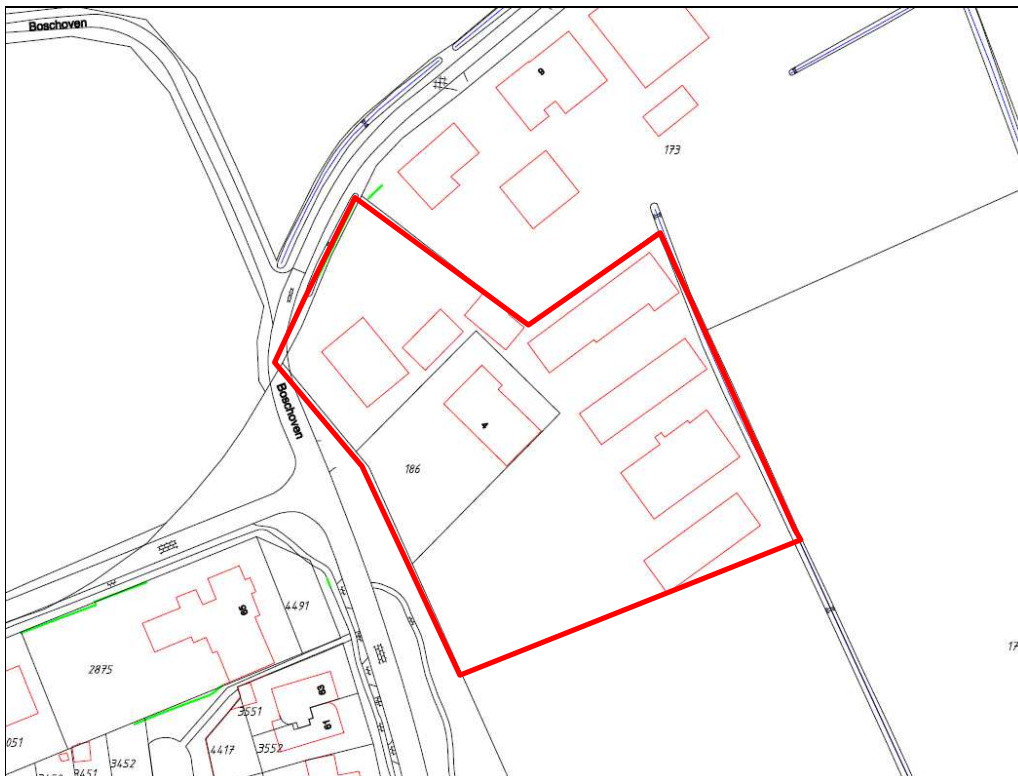
Voor het wegbestemmen van de agrarische bestemming kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Dit omdat het vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk is om meer bijgebouwen te laten staan dan op basis van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is. Middels dit bestemmingsplan zal dit vastgelegd worden door de bestemming van agrarisch bedrijf te wijzigen naar een woonbestemming.

1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Boschoven 4 te Baarle-Nassau dat na kadastrale verwerking van de verkoop van gronden aan Ruimte voor Ruimte BV overblijft. Het perceel is gelegen aan de Boschoven, direct ten noordoosten van de bestaande kern Baarle-Nassau. Onderstaande afbeeldingen geven de situering en begrenzing van het plangebied weer.



Situering plangebied

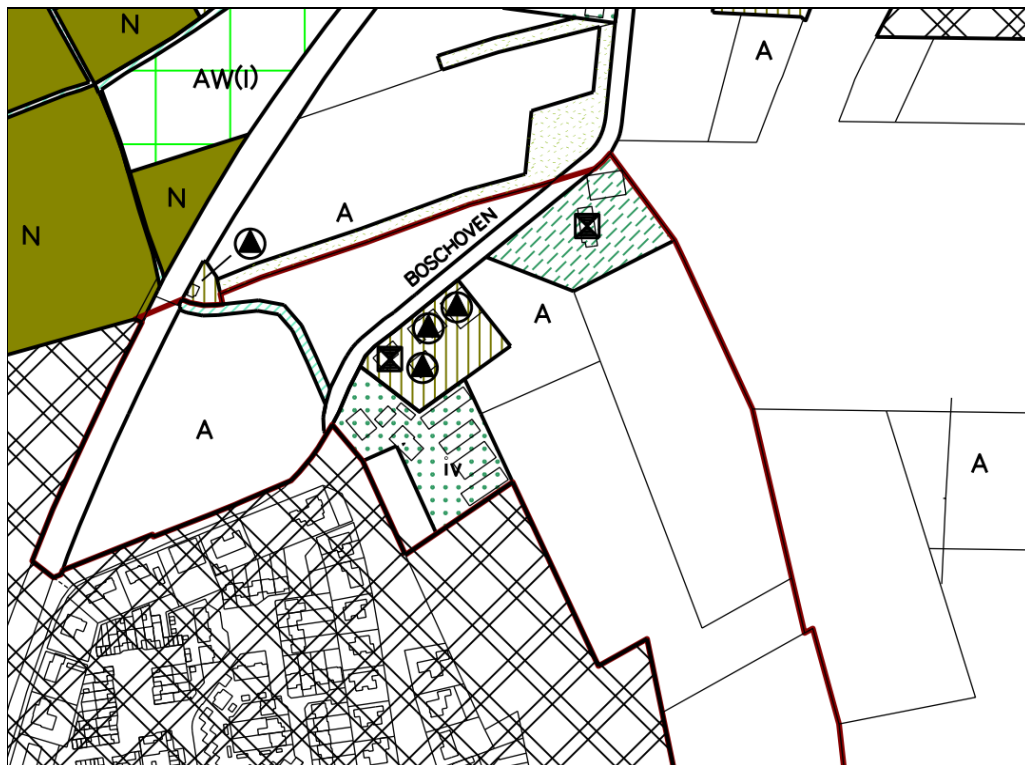


Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Baarle-Nassau. Het betreffende perceel heeft hierin de bestemming 'AGRARISCH, Agrarisch Bedrijf, met de nadere aanduiding 'Intensieve veehouderij'.

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels geheel gestaakt en vormen daardoor geen belemmering voor de naast gelegen woningbouwontwikkeling. De milieuvergunning is ingetrokken. Om het gebruik van de gronden in het plangebied planologisch te regelen, dient de bestemming gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.



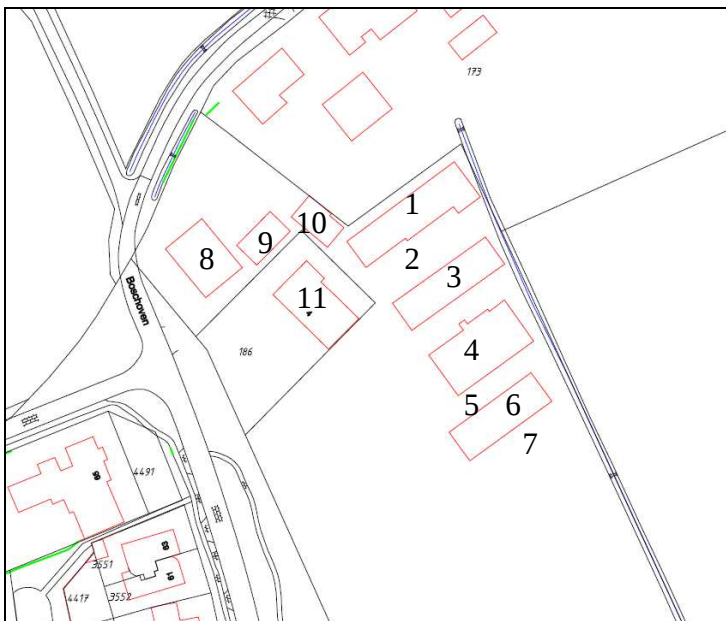
BESTEMMINGEN	
art 3.	AGRARISCH
art 4.	AGRARISCH, agrarisch bedrijf gl: glastuinbouw iv: intensieve veehouderij gg: teelten in gesloten gebouwen
art 5.	AGRARISCH, agrarisch technisch-hulpbedrijf
art 6.	AGRARISCH, agrarisch verwant bedrijf
art 7.	AGRARISCH, paardenhouderij (bg): begraafplaats
art 8.	AGRARISCH, agrarische functie met natuurwaarden
art 9.	AGRARISCH, agrarische functie met landschapswaarden
art 10.	BEDRIJF (ob): onbebouwd
art 11.	GROEN, landschapselement
art 12.	MAATSCHAPPELIJK (bg): begraafplaats en/of kapel (go): gemeentepslag (kl): klooster (mp): medisch-psychisch instituut (mv): vuurwerkopslag (mi): militaircomplex (rwz): rioolwaterzuivering (jo): jongerenopvang
art 13.	NATUUR- EN BOS
art 17.	WATER, waterloop
art 18.	WONEN (aeg): aaneengebouwde woningen (rw): ruimte-voor-ruimte woningen (wl): woonlocatie
art 19.	OVERIG, landgoed
DUBBELBESTEMMINGEN	
art 21.	CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE BEBOUWING — rijksmonumenten — gemeentelijke monumenten — cultuurhistorisch waardevol pand
art 22.	LEIDINGEN — ondergrondse leiding met belemmeringszone — in meters gemeten uit de as van de leiding

2. Analyse plangebied

2.1 Bestaande situatie plangebied

Ter plaatste is een intensieve veehouderij aanwezig. In het plangebied zijn de volgende gebouwen aanwezig:

1. Biggenstal	334 m ²
2. Mestput behorend bij gebouw 1	78 m ²
3. Kraamstal	252 m ²
4. Kraamstal + dragende zeugen	400 m ²
5. Mestput behorende bij gebouw 4	18 m ²
6. Geste en dragende zeugen	258 m ²
7. Mestput behorende bij gebouw 6	8 m ²
8. Machineberging	234 m ²
9. Ziekenboeg	93 m ²
10. Berging en garage	113 m ²
11. Woning inclusief kelder	250 m ²



2.2 Bestaande situatie omgeving

Het plangebied is gelegen direct grenzend aan de bebouwde kom van de kern Baarle-Nassau. Ten zuiden van het plangebied wordt een woningbouwontwikkeling voorzien. Ten westen van het plangebied ligt de kern welke in hoofdzaak een woonfunctie kent. Direct ten noorden ligt volgens het bestemmingsplan Buitengebied een woning met monumentale waarden (gemeentelijk alsmede rijksmonument). Iets verder ten noordoosten van het plangebied ligt een garagebedrijf (Boschoven 8). De overige gronden in de directe omgeving hebben de bestemming agrarisch.

2.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden de bedrijfsmatige agrarische activiteiten in zijn geheel gestaakt. De bedrijfsgebouwen 1 t/m 7 zullen in zijn geheel worden gesaneerd. Naast de sanering van de gebouwen zal ook nog eens 410 m² aan erfverharding worden verwijderd.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Dit omdat het vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk is om meer bijgebouwen te laten staan dan op basis van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is.

Vanwege het cultuurhistorische karakter (zie hoofdstuk 5) van de gebouwen 8 t/m 10 in combinatie met de woningen zullen deze gebouwen behouden blijven. In de regels is hierdoor bepaald dat in totaal maximaal 450 m² aan bijgebouwen op het perceel mogen zijn.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleidsprofiel opgenomen voor het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. Het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 is vastgelegd in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het Rijk schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De voorgenomen ontwikkeling zijn te kleinschalig en worden in de nota ruimte niet genoemd. Uit de Nota Ruimte vloeien geen beleidsmatige randvoorwaarden voort voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ontwerp-AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de rijksbelangen directer door te laten werken in bestemmingsplannen. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.

De kern van de Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal, respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en bestemmingsplannen

aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Het plangebied heeft geen aanwijzing in de AMvB Ruimte. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ligt buiten het plangebied.

Nationaal Milieubeleidsplan 4

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP 4) uit juni 2001 is een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid.

De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar een duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

Bij deze ontwikkeling wordt bekeken wat de gevolgen zijn voor het milieu. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van deze toelichting. In hoofdzaak kan gesteld worden dat door deze ontwikkeling een milieubelastende intensieve veehouderij gesaneerd wordt en hierdoor een milieuwinst en een beter woon- en leefklimaat wordt behaald in de bestaande kern Baarle-Nassau. Tevens dient uit het oogpunt van milieu voor de woningbouwontwikkeling aan de Nassaulaan de milieubelastende intensieve veehouderij gesaneerd te zijn alvorens deze bestemming gewijzigd kan worden.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Svro) van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De Wro vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. De Svro geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de nieuwe structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

In de Svro is het plangebied aangewezen als gemengd agrarisch gebied en grenst direct aan een gebied dat aangeduid is als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Ten noorden van het plangebied is de nieuwe rondweg rondom Baarle-Nassau schematisch aangeduid.

Binnen het gemengd agrarisch gebied is ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groene mantel is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is globaal gesitueerd tussen de bestaande kern en de nieuwe rondweg. Het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling wordt reeds gedeeltelijk, middels de ontwikkeling aan de Nassaulaan ingevuld met woningbouw. Hierdoor, alsmede door de ligging tegen/in de bebouwde kom en de al gerealiseerde

Bovendien is het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voorwaarde voor de realisatie van het plan Nassaulaan.



Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Op 1 maart 2011 is de verordening 2011 inwerking getreden. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de

Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

De Verordening ruimte bestaat net als een bestemmingsplan uit kaarten, regels en een toelichting. De kaarten zijn onderverdeeld in zes thema's. Op het plangebied zijn drie van de zes thema's van toepassing. Hierna wordt ingegaan op deze relevante thema's.

In de Verordening ruimte is het plangebied aangewezen als zowel 'Agrarisch gebied' als 'Extensiveringsgebied', alsmede gedeeltelijk 'Zoekgebied verstedelijking'. Onderhavig bestemmingsplan maakt de wijziging van intensieve veehouderij naar wonen mogelijk. Dit past binnen de regels van het extensiveringsgebied.

In de Verordening ruimte is het plangebied eveneens gelegen binnen het 'Agrarisch gebied'. Deze aanduiding zorgt ervoor dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid moet worden gemaakt tussen een gebied waar ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Omdat geen sprake is van agrarische ontwikkelingen in de nabije omgeving is dit onderscheid niet toegepast in onderhavig bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk Beleid

StructuurvisiePlus

In het in 2002 opgestelde Ruimtelijk-Economisch Kaderplan (R.E.K.) zijn de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog tot één visie gekomen om de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele gebied te kunnen sturen met behoud van de unieke staatkundige situatie.

Het plan, dat beschouwd kan worden als een StructuurvisiePlus, beschrijft de gewenste ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies voor de periode tot 2015.

Op het vlak van economische ontwikkelingen streeft Baarle 'selectieve groei' na. Baarle wil de kwalitatieve en aantrekkelijke uitstraling verder ontwikkelen.

Als ruimtelijk principe en concept wordt Baarle omschreven als een dorp met twee gezichten: in het oosten de harde functies (woonuitbreiding, lokale bedrijvigheid, recreatieve attractiepunten etc.) en in het westen de zachte functies (grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en recreatief medegebruik, natuurwaarden etc.).

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van Baarle en sluit aan op het beleid van de gemeente om zich in het oosten te richten op de 'harde' functies.

4. Planbeschrijving

In de nieuwe situatie worden de bedrijfsmatige agrarische activiteiten in zijn geheel gestaakt. De gebouwen 1 t/m 7 zullen in zijn geheel worden gesaneerd. Naast de sanering van de gebouwen zal ook nog eens 410 m² aan erfverharding worden verwijderd. Van de te handhaven gebouwen zal, voor zover aanwezig, de asbesthoudende dakbedekking worden gesaneerd.

Vanwege het cultuurhistorische karakter (zie hoofdstuk 5) van de gebouwen 8 t/m 10 in combinatie met de woningen zullen deze behouden blijven. De ziekenboeg zal gebruikt gaan worden als garage voor het stallen van auto's.

In de berging (10) zal enig klein vee hobbymatig worden gehouden, met een uitloopweide ten westen van de gebouwen 8,9 en 10.



Te behouden gebouwen

5. Onderzoeken

Dit hoofdstuk beschrijft de onderzoeksaspecten in het kader van onder andere milieu, water en archeologie welke van invloed kunnen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied. De onderzoeken zijn tweeledig; er wordt enerzijds aandacht besteed aan de effecten van de omgeving op de gewenste ontwikkeling en anderzijds op de effecten van de ontwikkeling op de omgeving.

5.1 Milieu

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden.

Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst¹ opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe enerzijds tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken, kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Toetsing

Ten noordoosten van het plangebied is een garagebedrijf (SBI 451, 452, 454; Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) gesitueerd. Dit bedrijf dient conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' ingedeeld te worden in milieucategorie 2. Milieucategorie kent een richtafstand van minimaal 30 meter tussen het bedrijf en een gevoelige bestemming.

Tussen het plangebied en de bedrijfsbestemming zit ongeveer 150 meter. Er is dan ook geen milieuhinder ter plekke van het plangebied te verwachten van het bedrijf.

Omgekeerd vormt de omzetting naar een woonbestemming geen belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf, daar er dichterbij al een gevoeligere bestemming gesitueerd is en deze dus maatgevend is voor het bedrijf.

5.2 Bodem

Voor het gebiedsaspect bodem is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het Besluit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. In het bestemmingsplan moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbependingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Onderzoek

Ter plaatste van het plangebied wordt momenteel reeds gewoond (agrarische bedrijfswoning). De agrarische gebouwen verdwijnen en daarmee de agrarische functie. Er mag van uit gegaan worden dat de huidige bodemkwaliteit voldoende is voor de huidige functie. De omzetting naar een woonbestemming wijzigt niet direct iets in het grondgebruik. Een bodemonderzoek is enkel benodigd bij gewijzigd grondgebruik. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Er mag aangenomen worden dat de grondkwaliteit ter plekke voldoende is voor de nieuwe functie.

5.3 Geluid - wegverkeerslawaaï

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzocht te worden of de ontwikkeling mogelijk is op het aspect akoestiek. Bij het aspect akoestiek kunnen verschillende bronnen van belang zijn, namelijk industrielawaai, weg-, rail- en luchtverkeerslawaaï en stiltegebieden. De regelgeving ten aanzien van geluidhinder is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh biedt een toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen.

Toetsing

Ter plaatste van het plangebied wordt momenteel reeds gewoond (agrarische bedrijfswoning). Door de staking van de agrarische bedrijfsactiviteiten zal er minder vrachtverkeer van en naar het plangebied zijn. Er mag van uit gegaan worden dat de geluidssituatie door de omzetting naar een woonbestemming verbeterd voor zowel het plangebied zelf alsmede voor de directe omgeving.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van deze nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit hoofdstuk wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. Binnen de Wet milieubeheer is een aantal nieuwe Ministeriele regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden. Voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen. De concentraties van deze stoffen in de buitenlucht moeten hier minimaal aan voldoen. Fijn stof en stikstofdioxide

blijken in het algemeen in Nederland het meest kritisch te zijn en zijn derhalve in onderhavig onderzoek beschouwd.

Toetsing

Omdat de ontwikkeling leidt tot een afname van het autoverkeer op de omliggende wegen, bestaat de mogelijkheid dat er een afname is van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Dit mede gelet op dat er geen nieuwe gevoelige bestemming wordt gerealiseerd middels dit bestemmingsplan, kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de eisen omtrent luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en vliegvelden. Externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in verschillende wet- en regelgeving:

- bij risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- bij rijks-, spoor- en waterwegen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- bij buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- bij vliegvelden: Regeling Burger- en Militaire Luchthavens (RBML).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren; lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. Bij vliegvelden is

bebouwing binnen de PR 10-6 contour alleen toegestaan wanneer een verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven door het bevoegd gezag.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N); de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

In het externe veiligheidsbeleid is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen risicobronnen bekend. De bestemmingswijziging wordt in het kader van externe veiligheid mogelijk geacht.

5.6 Water

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. De functie stelt eisen aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

De watertoets

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets wordt toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en structuurvisies. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies. Deze onderhavige paragraaf vormt de invulling van de waterparagraaf en het wateronderzoek.

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de Vierde Nota waterhuishouding (NW4), meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

In het kader van de KRW zijn beschermde gebieden aangewezen. Voor deze gebieden gelden striktere ecologische- of kwaliteitsdoelen dan voor andere gebieden. Deze gebieden zijn vastgelegd in het nationaal register beschermde gebieden. Regionale waterbeheerders hebben de opgave om deze beschermde gebieden in te passen in hun waterbeheers- en stroomgebiedbeheersplannen. Een belangrijk punt hierbij is afwenteling van nutriënten vanuit brongebieden naar beschermde gebieden. In Nederland zijn, de zwemwaterlocaties en de drinkwaterinnamepunten, van belang zijn voor het regionale waterbeheer.

Onderzoek

Voor onderhavige ontwikkeling is het proces van de watertoets doorlopen. De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnterpreteerd. In de waterrapportage zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven. Hieronder zijn beknopt de belangrijkste aspecten beschreven.

Randvoorwaarden Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap hanteert de volgende punten:

- Door het waterschap wordt voor het lozen van hemelwater bij een nieuw verhard oppervlak van 2.000 m² of groter een retentie geëist.
- Bij de berekening van de benodigde retentie wordt uitgegaan van een benodigde berging (voor zandgebied) van 555 m³/hectare bij een T=10 bui en 780 m³/hectare bij een T=100 bui conform de Hydraulische randvoorwaarden 2009 van Waterschap Brabantse Delta.
- Bij bouwwerkzaamheden worden geen milieuvervuilende of uitlogende bouwmaterialen of stoffen gebruikt.
- Indien waterlopen binnen het plangebied gedempt worden dienen deze binnen het plangebied gecompenseerd te worden.

Toetsing

In het watersysteem wijzigt door de wijziging van bestemming en de afbraak van de stallen niks. Het verhard oppervlak neemt door afbraak van de stallen en verwijdering van erfverharding met ruim 1.300 m² af. Het water kan ter plekke infiltreren. Dit betekent een verbetering van hydrologische situatie ter plekke van het plangebied. Een retentievoorziening is dan ook niet benodigd voor de opvang van regenwater.

5.7 Archeologie

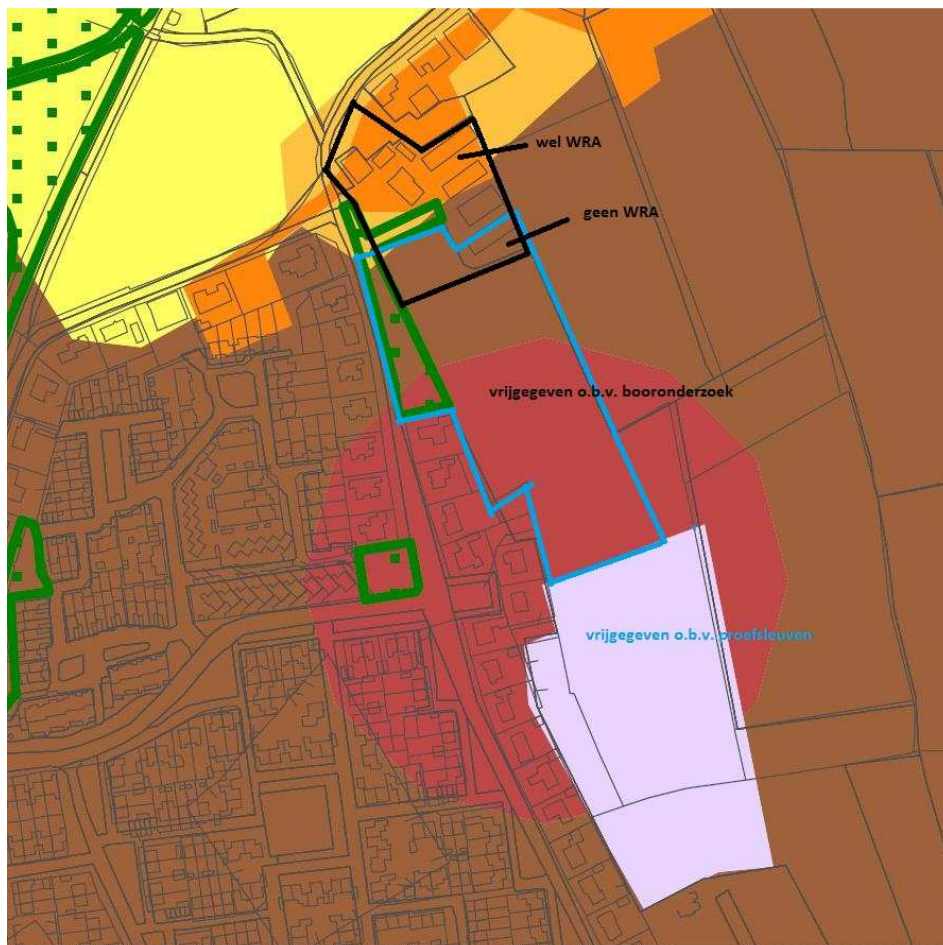
Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De Wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden.

Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

De gemeente Baarle-Nassau heeft een eigen archeologische beleid(advies)kaart. Het is de verwachting dat dit archeologiebeleid medio 2012 zal worden vastgesteld.

Bestemmingsplannen worden in de trant van dat beleid al vormgegeven.

Het plangebied heeft voor een gedeelte nog een archeologische waarde welke nog niet is vrijgegeven op basis van archeologische onderzoek.



Toetsing

Middels de sloopwerkzaamheden worden uitsluitend die gronden geroerd die reeds bij de bouw geroerd zijn. Verder vinden er geen bodemingrepen plaats. Het is dan ook niet te verwachten dat archeologische waarden hiermee geschaad gaan worden. Ter bescherming van de overige archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen in de regels. Hiermee worden de archeologische waarde in het plangebied beschermd.

5.8 Cultuurhistorie

Nota Belvédère (1999), Rijksbeleid

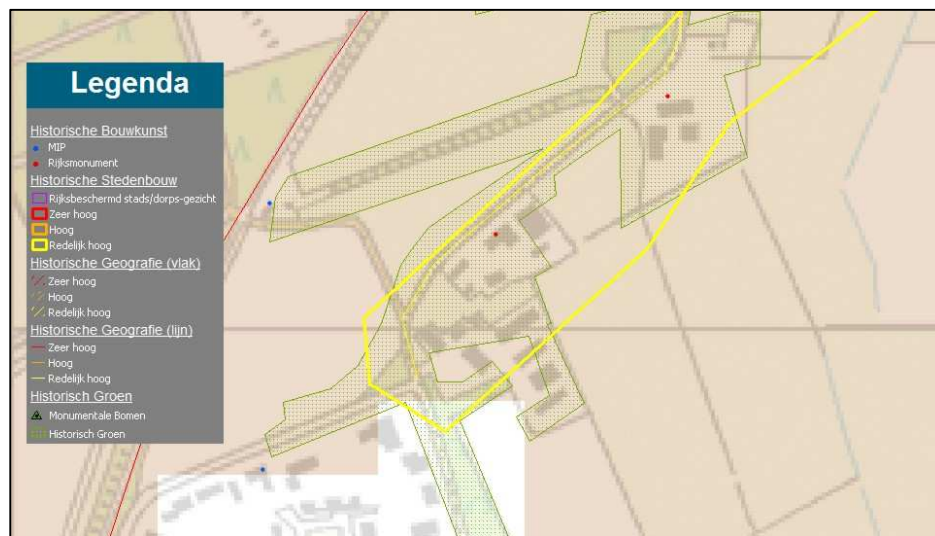
De Nota Belvédère, een gezamenlijk beleidsstuk van de ministeries van LNV, OC&W en VROM, is opgesteld vanuit de gedachte om de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. In de nota is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijk beleid opgenomen. Het doel is tweeledig; verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultureel erfgoed. Het cultureel erfgoed moet gezien worden als een ruimtelijke kwaliteit die een volwaardige plaats moet krijgen in de ruimtelijke planvorming.

Cultuurhistorische waarden

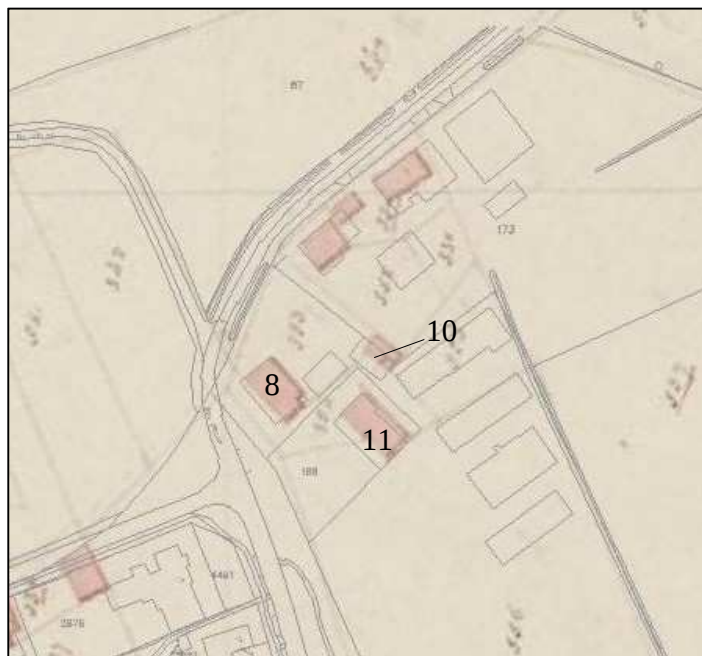
De bebouwing die overblijft na sloop van de stallen betreffen het historische boerderijcomplex dat karakteristiek is voor deze regio. Het complex bestaat uit de voormalige boerderij, een Vlaamse schuur, een historische veestal met karakteristieke kap en het voormalige bakhuis. Het bakhuis is in de tweede wereldoorlog in gebruik geweest als noodwoning.

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is het gebied historisch stedenbouwkundig redelijk hoog gewaardeerd. Als karakteristiek wordt het volgende gemeld:

In structuur gaaf, te midden van uitgestrekt akkercomplex op steile verhoging gelegen akkergehucht (vermeld 1311) dat zich tot in de gemeente Baarle-Nassau uitstrekt. Het noordelijk deel is in tracé V-vormige, thans geasfalteerde weg, overgaand in zandpaden, met onregelmatige, incidenteel gewijzigde bebouwing (circa 1850-1925) in aansluitend plaatse-achtig patroon. Aan de oostkant van de Boshovense Weg bevindt zich het zuidelijke bebouwingscluster. De bebouwingstructuur is de omschrijven als vrij los, willekeurige zwermbebouwing tussen verschillende oude akkers. Het bestaat uit overwegend agrarische bebouwing die ondanks wat modernisering het historisch karakter en structuur uitstralen.



Wanneer de huidige kadastrale kaart gelegd wordt over de eerste handmatige getekende minuutkaarten, welke gekarteerd zijn in de periode van 1811-1832, zien we de boerderij (11), de machineberging (8) en de garage (10) reeds op deze historische kaarten.



Grijze lijnen zijn de huidige kadastrale kaart

Op de topografische kaart van 1959 zien we ook de ziekenboeg (9) terug op de kaart.



Door de monumentencommissie van de gemeente Baarle-Nassau heeft op 28 november 2011 een bezoek gebracht aan het perceel Boschoven 4 om de cultuurhistorische waarden te beoordelen.

De monumentencommissie kwam tot de volgende positieve cultuurhistorische waardering:

'In het buurtschap Boschoven vormen de diverse monumentale en karakteristieke panden net alleen een stedenbouwkundig, maar ook beeldbepalend een bijzondere waarde voor het ensemble. De voorgestelde drie (bij-)gebouwen hebben niet alleen uit stedenbouwkundig oogpunt verbinding met de boerderij op het boerenerf, maar hebben ook vanuit de functie onderdeel uitgemaakt van de historische groei van het boerenerf, met onder andere de noodwoning.

'De ontwikkelingsgeschiedenis in het landschap dient behouden te blijven. De commissie hecht dan ook een hoge cultuurhistorische waarde aan het behouden van deze bijgebouwen.'

Door Heemkundekring "Amalia van Solms" is per brief van november 2011 aangegeven dat door behoud van het complete 'boerenerf' van Boschoven 4 een ideale afsluiting van de bebouwde kom behouden blijft. Ook wordt aangegeven dat door het plan behoud van historische boerderijen en erven mogelijk wordt gemaakt.

Toetsing

De gebouwen die behouden blijven, hebben een cultuurhistorische waarde. Dit komt onder andere tot uitdrukking op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Ook de monumentencommissie onderschrijven de cultuurhistorische waarden van de gebouwen die behouden blijven. Door behoud van de karakteristieke cultuurhistorische bebouwing blijft de cultuurhistorie binnen het plangebied gewaarborgd. Dit rechtvaardigt het behoud van de bijgebouwen.

5.9 Natuur

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient onderzocht te worden of de ontwikkeling mogelijk is op het aspect natuur. De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiertoe zijn twee wetten actief, respectievelijk de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de uitvoering van het plan de eisen uit de Natuurbeschermingswet 1998 niet in de weg staat. Dit is het

geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen. dat daarvoor een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 moet worden verkregen.

Speciale beschermingszones maken deel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur (EHS), echter op Europees niveau.

Ecologische Hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de EHS. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden.

Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Deze wet beschermt planten en dieren tegen vernielen, verstoren, doden etc. De bescherming van Habitatrichtlijnsoorten (waaronder alle vleermuissoorten en de Rugstreeppad) is onderdeel van deze wet. De wet stelt dat er geen schade mag worden gedaan aan beschermde soorten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Als het onvermijdelijk is dat er schade wordt gedaan aan beschermde dieren en planten is het nodig om vooraf te onderzoeken of er een ontheffing geldt ten aanzien van de beschermde soort, of er een ontheffing voor moet worden aangevraagd.

Sinds februari 2005 is een wijziging van de Flora- en faunawet van kracht die de wet vereenvoudigt. Voor sommige soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de aanleg van wegen, bedrijventerreinen en woonwijken een ontheffingsregeling. Dat betekent dat voor verstoring etc. van algemene beschermde soorten geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Voor meer bijzondere soorten moet dat nog wel.

Toetsing

In het kader van de beschermde flora en fauna is een onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Dit rapport is als bijlage toegevoegd. Het plangebied is niet gelegen in gebied dat beschermd is in het kader van de Natuurbeschermingswet. Ook zijn er geen beschermde plant- en diersoorten aangetroffen

in het plangebied. Ook het leefgebied van de beschermde diersoorten wordt niet door de bestemmingswijziging aangetast. Een ontheffing in het kader van de flora- en faunawet is niet benodigd.

6. Planopzet

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de ontwikkeling is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium ten aanzien van het gebruik en de toelaatbaarheid van bebouwing. De verbeelding staat gelijk aan de regels en heeft een ondersteunende rol voor de visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

6.2 De regels

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Tuin

Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuin.

Artikel 4 Verkeer

Gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, waaronder wegen, straten, paden, voet- en rijwielpaden, alsmede groenvoorzieningen, bermen en watergangen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Daarnaast zijn alle bijbehorende voorzieningen zoals een aan-huis-gebonden-beroep en parkeervoorzieningen.

Hoofdstuk 3 Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in een algemene wijzigingsmogelijkheid opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om beperkte wijzigingen van het bestemmingsplan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van het bouwvlak.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 10 Overgangsrecht*

In de overgangsregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerkingtreden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of het strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 11 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

7. Uitvoerbaarheid

Het plan betreffende het formeel regelen van het gebruik en de sloopwerkzaamheden worden geheel uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer en heeft derhalve voor de gemeente Baarle-Nassau geen financiële consequenties. Het plan moet dan ook financieel haalbaar worden geacht.

7.1 Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht om voor het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. De gemeenteraad kan echter beslissen bij de vaststelling van het bestemmingsplan om geen exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor de uitvoering van het project (bestemmingswijziging) zijn geen kosten gemoeid, waardoor bij het voorliggende bestemmingsplan geen exploitatieplan benodigd is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners heeft overleg plaats gevonden tussen de initiatiefnemer en omwonenden. Een verslag van het overleg met de omwonenden is als bijlage toegevoegd.

7.3 Zienswijzenprocedure

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage legging kan een ieder zijn zienswijzen indienen op het plan.

7.4 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan onder andere voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;

Het plan zal niet naar het rijk worden gestuurd. Zij wil alleen nog vooroverleg als er Rijksbelangen in het spel zijn. Dat is hier niet aan de orde.

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

“Het plan voorziet in een beëindiging van een agrarisch bedrijf waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Gelijktijdig worden alle overtollige opstallen (behoudens cultuur-historisch waardevolle opstallen) gesloopt. In onze reactie van 2 juli hebben wij ten onrechte een relatie gelegd met de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimteplan aan de Nassaulaan. Uit ambtelijke contacten is gebleken dat dit buiten de reikwijdte van onderhavig plan valt. Dit deel van onze reactie kan als niet geschreven worden beschouwd. Wel constateren wij dat een erg ruime woonbestemming is gelegd. Vanuit de principes van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik (artikel 2.1. Verordening Ruimte) gaan wij uit van bouwblok op maat dan wel dat toepassing wordt gegeven aan art. 2.2. Wij verzoeken u het plan hierop aan te passen. Voor het overige is het plan niet strijdig met provinciale belangen.”

Op basis van bovenstaande vooroverlegreactie is het bestemmingsplan aangepast op de volgende onderdelen:

- Bestemming ‘Tuin’ is toegevoegd;
- Het bouwvlak voor het hoofdgebouw is verkleind;
- Middels de sloop van de overtollige bebouwing (stallen) alsmede het vervallen van de intensieve veehouderij, wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering die in artikel 2.2 van de verordening ruimte wordt verlangd.