

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

"Boschoven 6" te Baarle-Nassau



Gemeente Baarle-Nassau

Bestemmingsplan

“Boschoven 6” te Baarle-Nassau

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0744.BSPBoschoven6-d001
d.d. : 06-01-2016

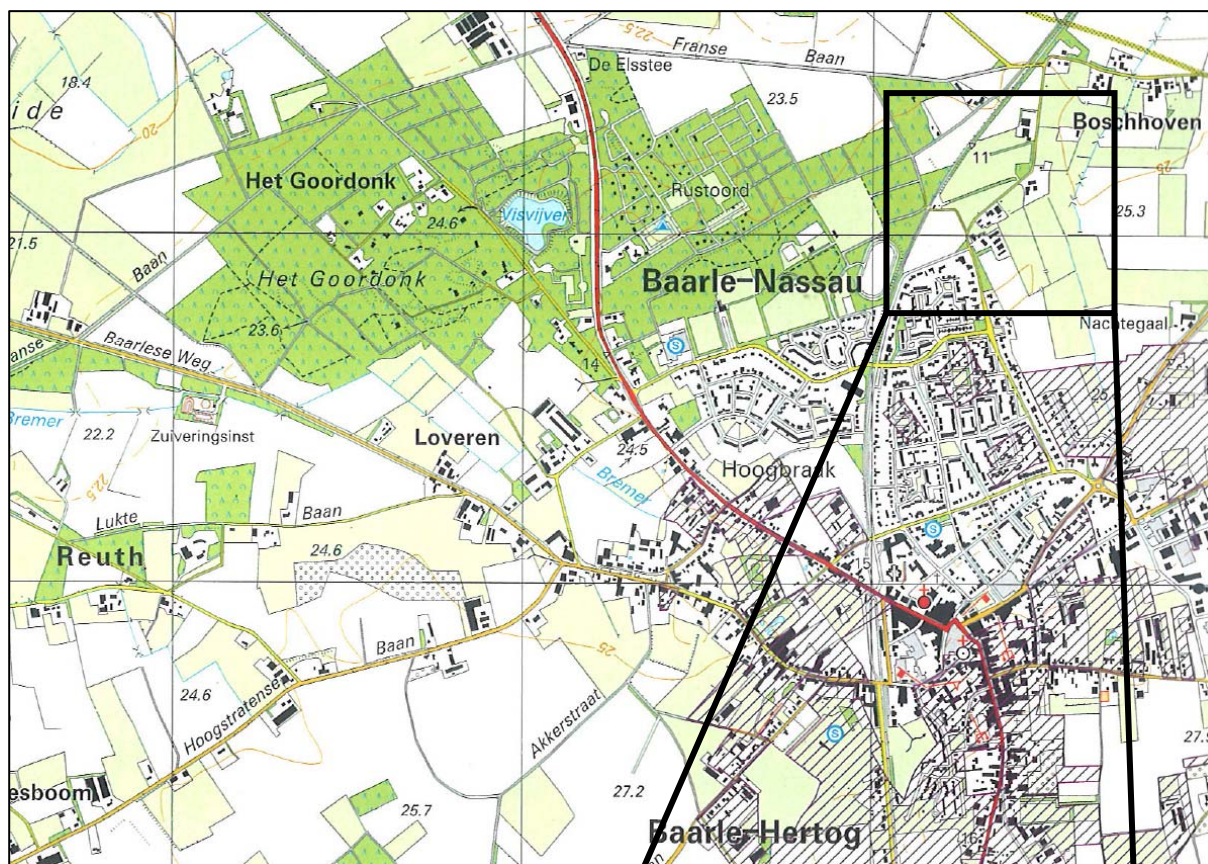
Projectleider:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Auteur:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld op 21 oktober 2015

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend juridisch-planologisch kader	5
1.4	Leeswijzer	6
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Baarle-Nassau	7
2.3	Bebouwingsstructuur en gebruik van het plangebied	8
3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	Planopzet.....	11
3.2	Gebruik Vlaamsche Schuur als kleinschalige lokale locatiegebonden horeca	11
3.3	Parkeren	12
4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Nationaal beleid	15
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	23
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem.....	27
5.3	Waterhuishouding	28
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	30
5.5	Flora en fauna.....	33
5.6	Akoestiek	35
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	36
5.8	Externe veiligheid	38
5.9	Kabels en leidingen.....	40
5.10	Luchtkwaliteit	40
5.11	Ladder duurzame verstedelijking	41
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	42
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	45
6.1	Algemene opzet.....	45
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	45
6.3	Bestemmingsplanregels	45
7	UITVOERBAARHEID	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Economische uitvoerbaarheid	49
7.3	Handhaving	50
7.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

Bijlagen



Het dorp Baarle-Nassau en omgeving weergegeven op een topografische kaart. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005.



Uitsnede topografische kaart. Met een rode contour is de ligging van het plangebied geduid.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Boschoven 6 te Baarle-Nassau, kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie L, perceel 173, een bebouwingscomplex met bijbehorend erf in bezit. Het complex is gelegen in de kernrandzone ten noordoosten van Baarle-Nassau. Onderdelen van het complex betreffen een woonboerderij, veldschuur, karschop, Vlaamsche Schuur, kippenhok en bakhuisje. Een groot deel van de bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van parkeren, garage of opslag. Alle bouwwerken van het complex zijn aangemerkt als gemeentelijk monument, met uitzondering van de Vlaamsche Schuur, deze heeft een status als Rijksmonument. Initiatiefnemer heeft gedurende enkele jaren alle bebouwing op het perceel uitvoerig gerenoveerd, daar de bebouwing tot dan toe in een zeer slechte bouwkundige staat verkeerde en ook op het erf sprake was van achterstallig onderhoud.

De renovatie van de totale bebouwing en het erf heeft een aanzienlijke investering gevergd. Na deze renovatie is het complex in gebruik genomen. De woonboerderij is in gebruik genomen als woning en de overige bijbehorende bouwwerken, ter grootte van ca. 650 m², als opslag en stalling. Met het in gebruik nemen van de bebouwing ten behoeve van het wonen en opslag wordt, gezien het ruime oppervlak, ruimschoots in de behoefte voorzien. De Vlaamsche Schuur, ter grootte van 185 m², werd niet benut voor het wonen of opslag. Het voortzetten van de voormalige agrarische bedrijfsvoering in deze Vlaamsche Schuur was niet mogelijk, vanwege het intrekken van de milieuvergunning ter plaatse. Initiatiefnemer heeft daarom de gebruiksmogelijkheden voor de Vlaamsche Schuur vergroot. Dit is juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels het verlenen van een bouwvergunning met vrijstelling ex art. 19 lid 2 WRO. In de Vlaamsche Schuur zijn een atelier- en expositieruimte met een beperkt aantal bezoekers toegestaan (4 parkeerplaatsen). De locatie is vervolgens in 2008 opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" met de bestemming 'Wonen'.

Inmiddels zijn de activiteiten in de Vlaamsche Schuur niet meer aan te merken als atelieractiviteiten of expositie met een beperkt aantal bezoekers. In de Vlaamsche Schuur worden namelijk steeds meer kleinschalige horeca-activiteiten georganiseerd, waardoor het gebruik in strijd is met onder andere de juridisch-planologische regeling.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

Het gebruik van de Vlaamsche Schuur en de aangrenzende gronden als kleinschalige horecagelegenheid is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2008" uit 2009 van de gemeente Baarle-Nassau. Om het reeds bestaande gebruik als kleinschalige horecagelegenheid te legaliseren dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor het beoogde gebruik van de Vlaamsche Schuur en de aangrenzende gronden voor kleinschalige horeca.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

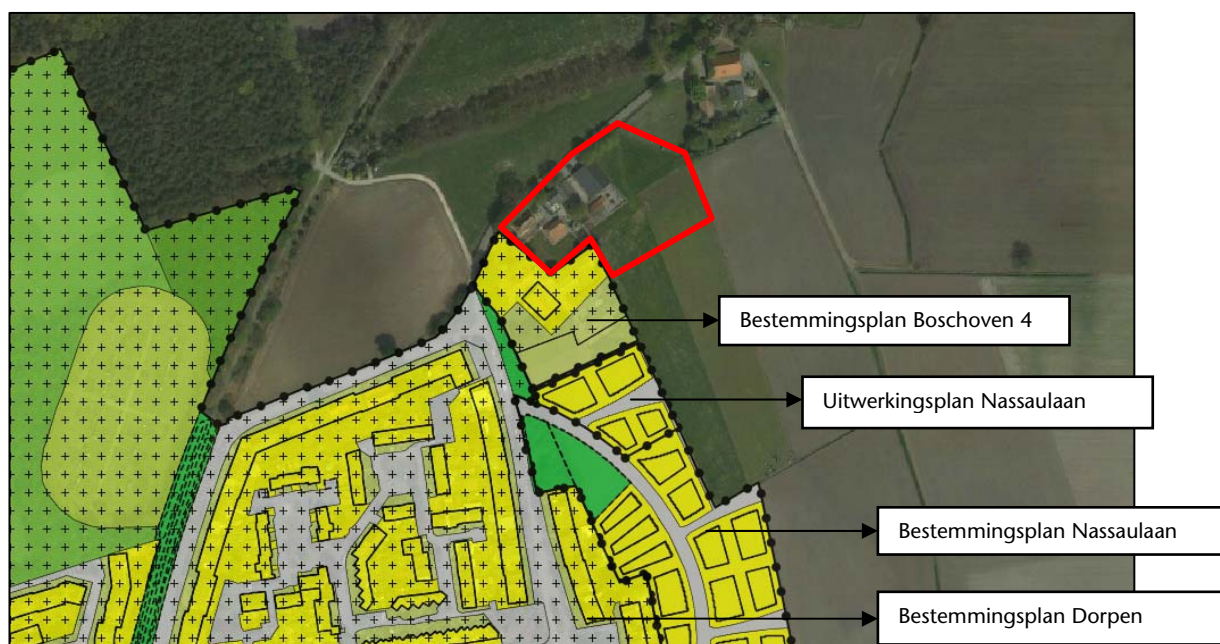
Ligging

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van het dorp Baarle-Nassau aan een van de wegen die naar het buitengebied leidt, de Boschoven. De bebouwde kom van het dorp is op veel plaatsen duidelijk begrenst, op enkele plaatsen is de overgang tussen dorp en buitengebied wat meer diffuus. Met name nabij de uitvalswegen vanuit het dorp naar het buitengebied hebben zich bebouwingsconcentraties gevormd. Dit type gebieden wordt geduid als 'kernrandzone'. De onderhavige locatie is gelegen in de noordoostelijke kernrandzone van Baarle-Nassau. Het plangebied is op circa 80 meter gelegen van de meest noordelijk gelegen planmatige uitbreiding van het dorp Baarle-Nassau.

Begrenzing

Ten behoeve van een duidelijke geometrische bepaling van het plangebied en om daarnaast voor het gehele perceel één eenduidige bestemmingsregeling op te stellen wordt het plangebied gevormd door het perceel kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie L, perceel 173. Het plangebied wordt in het noordwesten begrenst door de berm van de straat Boschoven en in het noordoosten begrenst door een omheind agrarisch perceel dat in gebruik is als dierenweide. De oostelijke en zuidelijk begrenzing wordt gevormd door open agrarisch gebied dat in gebruik is als grasland. In het zuidwesten wordt de grens gevormd door het belendende perceel Boschoven 4, waarop agrarische bedrijfsbebouwing is gelegen. Het agrarische bedrijf wordt niet meer uitgeoefend. Recent is het gebruik juridisch-planologisch gewijzigd ten behoeve van het wonen.

Direct ten zuiden van het adres Boschoven 4, op circa 80 meter van het plangebied, ligt het nieuw te ontwikkelen woongebied aan de Nassaulaan. Ter plaatse van dit gebied worden circa 25 ruimte-voor-ruimte kavels ontwikkeld. Hiervoor zijn respectievelijk in 2011 en 2012 het bestemmingsplan "Nassaulaan" en het "Uitwerkingsplan Nassaulaan" vastgesteld.



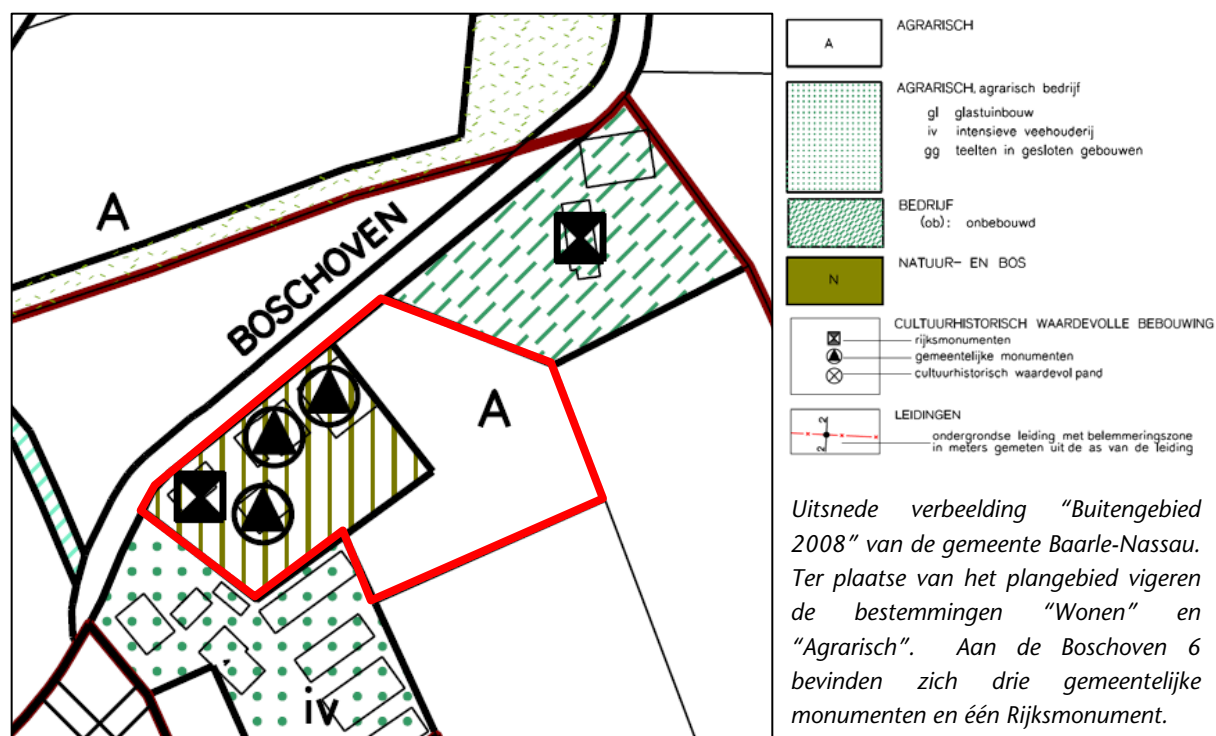
Uitsnede kaart van www.ruimtelijkeplannen.nl met weergave recent vastgestelde digitale bestemmingsplannen ten zuiden van het plangebied als aangeduid met de rode contour. Ter plaatse van het plangebied en omgeving, dat niet is gedekt door een digitaal bestemmingsplan, geldt het bestemmingsplan voor het buitengebied.

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is vastgesteld door de gemeenteraad van Baarle-Nassau op 16 juli 2009. Het plangebied is bestemd met de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’. De bestemming ‘Wonen’ is toegekend aan alle gronden die binnen het bebouwingscomplex vallen, de bestemming ‘Agrarisch’ aan alle gronden ten oosten hiervan. Een dubbelbestemming ‘Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’ is toegekend aan alle in het plangebied aanwezige gebouwen. Drie gebouwen zijn bestemd als ‘gemeentelijk monument’, de Vlaamsche Schuur is bestemd als ‘Rijksmonument’.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” in 2009, waarin alle gronden op het bebouwingscomplex de bestemming “Wonen” hebben gekregen, is in 2008 een bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO (oud) afgegeven voor de Boschoven 6. Middels deze vergunning mag de Vlaamsche Schuur gebruikt worden als atelier- en expositieruimte met een beperkt aantal bezoekers (vier parkeerplaatsen). Abusievelijk is deze verleende vrijstelling niet opgenomen in het later vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Op basis van de zogenoemde ‘Tegelen-jurisprudentie’ (ABRvS 21 december 1999, H01.99.0245, Tegelen) is een verleende bouwvergunning met het daarbij aangegeven beoogde gebruik echter in rechte onaantastbaar. Derhalve mag dit vergunde gebruik worden voortgezet.



Beoordeling

Het onderhavige plan maakt een wijziging van het gebruik van één van de gebouwen aan de Boschoven 6 mogelijk, namelijk de Vlaamsche Schuur. Beoogd wordt het gebouw van circa 185 m² te gebruiken voor kleinschalige horeca-activiteiten. Daarbij zullen ook het terras grenzend aan de schuur en de daarbij gelegen tuin worden gebruikt voor de activiteiten. De

beoogde ontwikkeling is strijdig met betrekking tot de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”, welke een ander gebruik dan “Wonen” op de gronden niet toelaat. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling strijdig met betrekking tot de bepalingen zoals gesteld in de verleende bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO; de voorgenomen kleinschalige horeca-activiteiten zijn niet te beschouwen als atelier- of expositieruimte met beperkt aantal bezoekers. Er zijn geen strijdigheden met betrekking tot het bouwen.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten in de Vlaamsche Schuur en op het terras zijn strijdig met de vigerende juridisch-planologische regeling voor wat betreft gebruik (op onderdelen). Ten behoeve van het voortzetten van de kleinschalige horeca-activiteiten in en rondom de Vlaamsche Schuur dient een nieuwe bestemmingsplanregeling te worden opgesteld. Daarnaast dient voor de overzichtelijkheid de atelier- en expositieruimte in het bestemmingsplan te worden geregeld. Het onderhavige plan voorziet in deze regeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

2.2 Baarle-Nassau

Ontstaansgeschiedenis landschap

De bodem van Baarle-Nassau is in het begin van het Pleistoceen gevormd door rivierafzettingen van de Rijn, Maas en Schelde. Deze afzettingen bestonden uit een combinatie van klei, zand en leem. Gedurende de ijstijden zijn over deze laag dekzanden neergelegd. Op de dekzandrug zijn de eerste nederzettingen ontstaan, die de gronden rondom in cultuur hebben gebracht. Door menselijke invloeden is het landschap veranderd. Zo is het natuurlijk reliëf vergroot door eeuwenlange ophoging van de oude dorpsakkers met potstalmest.

In de vroege middeleeuwen (9^e / 10^e eeuw), toen de nederzettingen (w.o. Baarle) op het grote dekzandplateau lagen, bestond de vegetatie van het gebied nog voornamelijk uit loofbos. In de periode van de 10^e tot de 12^e eeuw traden er een aantal veranderingen op die tot een geheel ander landschap in de late middeleeuwen leidden. De bewoning verplaatste zich gedeeltelijk naar de beekdalranden, waardoor de beekdalen gedeeltelijk werden ontgonnen. De bosvegetatie maakte geleidelijk plaats voor een heidevegetatie, plaatselijk afgewisseld met akkercomplexen.

Occupatiepatroon Baarle-Nassau en omgeving

Baarle is een goed voorbeeld van een zogenaamd kerkakker- of tiendakkerdorp. Dit zijn een aantal kleine buurtschappen gegroepeerd rond een centraal gelegen parochiekerk. In Baarle zijn twee kransen van buurtschappen en gehuchten te onderscheiden. De eerste krans wordt gevormd door Loveren, Hoogbraak, Boschoven, Nijhoven, Reth, Schaluinen en Tommel. Met name Loveren, Tommel en Nijhoven zijn aan te merken als waardevolle, gave nederzettingen. De tweede krans bestaat uit Gorpeind, Eikelenbosch, Hoogeind, Heesboom, Reuth, Liefkenshoek, Veldbraak, Keizershoek, Heikant, Voske en Driehuizen.

Vanaf de eerste krans van buurtschappen ontspringen enkele beeklopen. Tussen de twee kransen liggen grote complexen van oude akkergronden. Naast de bebouwing in beide kransen zijn verspreid over het gebied een aantal kleine nederzettingen ontstaan, doordat opkomende adel en kloosters een woest stuk grond ver buiten het dorp aankochten en daarop een boerderij plaatsten van waaruit het land werd bewerkt. Deze hoeven werden in latere tijden veelal opgedeeld en verkeuterden tot meerdere boerderijtjes die tot een gehucht aaneenklonterden; de zogenaamde hoeve- en akkergehuchten.

Het onderhavige plangebied is gelegen tussen de kern van Baarle en een nederzetting uit de eerste krans van nederzettingen: Boschoven. In lijn met de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied zijn aan de weg Boschoven, welke de verbinding vormt tussen Baarle en de nederzetting Boschoven later afzonderlijke hoeven ontstaan. De weg Boschoven kent dan ook op sommige plaatsen bebouwing. Nabij het plangebied ontspringt ook een waterloop.

Door de uitbreiding van Baarle-Nassau met de wijk Baarle-Noord is het aanzicht van de Boschoven veranderd. Dit ruim 600 woningen omvattende woongebied, gerealiseerd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw, is compact van opzet en heeft geen duidelijke ruimtelijke relatie met het buitengebied. De Boschoven 6 is net buiten de rand van dit woongebied gelegen. Doordat zich op de grens van de woonwijk een bocht in de weg bevindt heeft het karakter van de Boschoven ter plaatse van het plangebied nog een relatief landelijke uitstraling.

2.3 Bebouwingsstructuur en gebruik van het plangebied

Bebouwingscomplex

Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit een bebouwingscomplex van verschillende gebouwen op een geringe onderlinge afstand van elkaar. Het complex bestaat uit een woonboerderij met aangebouwde schuur, een Vlaamsche Schuur, een gemoderniseerde karschop en twee naoorlogse schuren (w.o. kippenhok) en een bakhuisje. Het belangrijkste gebouw, wat derhalve als hoofdgebouw valt aan te merken, betreft de centraal in het complex gelegen woonboerderij. Het woonhuis met aanbouw en aangebouwde schuur zijn gebouwd in 1936. Het woonhuis bestaat uit één bouwlaag met kap. De nokrichting van de kap is evenwijdig aan de straat gelegen. De aangebouwde schuur bestaat eveneens uit één bouwlaag met kap, de nokrichting hiervan staat haaks op de straat. De aangebouwde schuur is eveneens in gebruik ten behoeve van het wonen.

Ten noorden van de woonboerderij met aangebouwde schuur bevindt zich een grote naoorlogse schuur met zadeldak. De nokrichting van deze schuur is eveneens haaks op de straat gelegen. Deze schuur is in gebruik voor het parkeren en de opslag van materialen. Het voorerf voor deze gebouwen is ingericht als tuin. Ten oosten van de woonboerderij en de naoorlogse eerstgenoemde schuur is nog een tweede schuur annex kippenhok gelegen. Dit bouwwerk heeft een schilddak en is in gebruik als houtopslag. Ten oosten van de woonboerderij is eveneens de gemoderniseerde karschop gelegen. Deze is in gebruik als garage en opslag. Ten zuidoosten van de woonboerderij is een bakhuisje gelegen. Tussen het bakhuisje en de woonboerderij is de Vlaamsche Schuur gesitueerd. Deze schuur, die gedateerd wordt tweede helft 17e eeuw, is cultuurhistorisch het belangrijkste pand op het perceel (Rijksmonument). Het betreft een van de oudste panden van de gemeente Baarle-Nassau. De bouwkundige toestand, sinds deze in 1993 uit bedrijf is genomen, verslechterde in snel tempo. De Vlaamsche Schuur is daarom recent, conform de standaarden van de Monumentenwet, geheel gemoderniseerd. De Vlaamsche Schuur beslaat een oppervlakte van 185 m². Het achtererf van het bebouwingscomplex ter hoogte van de Vlaamsche Schuur is ingericht als tuin.

Agrarisch gebied

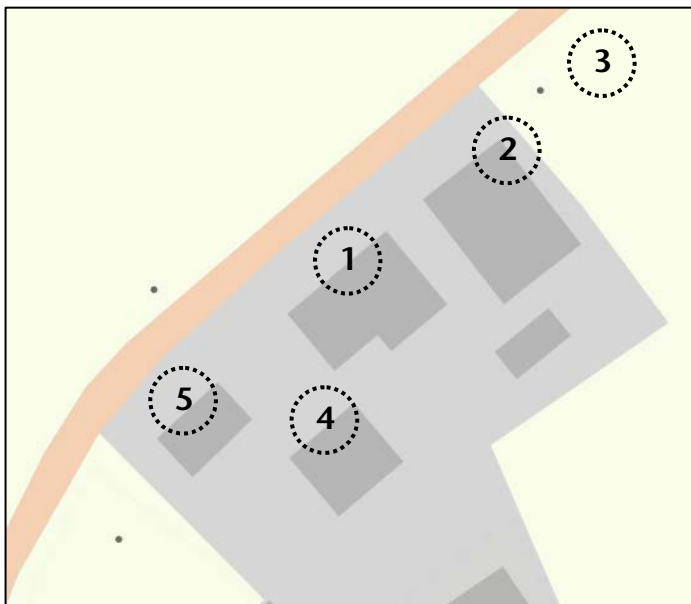
Het overige deel van het perceel is in gebruik als grasland. Ter plaatse is weinig opgaande begroeiing aanwezig over een groot aaneengesloten oppervlak, waardoor het landschap een relatief grote openheid kent met vergezichten.



Woonboerderij (rechts) met bijbehorende schuur



Naoorlogse schuur ten noorden van woonhuis



Doorzicht vanaf Boschoven naar agrarisch landschap



Gemoderniseerde karschop



Gerenoveerde Vlaamsche Schuur vanuit diepe tuin



Vlaamsche Schuur in de oude situatie



Vlaamsche Schuur in de nieuwe situatie, nadat uitgebreide renovatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Het onderhavige plan ziet toe op het beoogde gebruik van de Vlaamsche Schuur als kleinschalige horecagelegenheid. Het voornemen om de Vlaamsche Schuur hiertoe te gebruiken staat echter niet los van de totale planopzet voor het gehele perceel Boschoven 6. In het bebouwingscomplex op dit perceel zijn drie gebouwen aangewezen als gemeentelijk monument en één gebouw als Rijksmonument. Enkele van deze gebouwen verkeerden tot 2006 in een slechte bouwkundige staat of waren door enkele ongelukkige moderniseringën ontdaan van waardevolle cultuurhistorische details. Vanaf 2006 is initiatiefnemer eigenaar geworden van het perceel en de gebouwen en heeft vervolgens een ingrijpende renovatie gestart om de cultuurhistorische waarden te herstellen.

Gezien de aard van de renovatiewerkzaamheden om het aanzicht van het bebouwingscomplex te verbeteren is door initiatiefnemer een aanzienlijke financiële inspanning geleverd. Echter, de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen zijn in diezelfde periode ongewijzigd gebleven. Op het perceel is het wonen in één woning mogelijk, de overige gebouwen mogen enkel worden gebruikt als bijbehorend bouwwerk bij de woning. Dit houdt in dat ze in functioneel opzicht ongeschikt dienen te zijn aan de functie van het hoofdgebouw. De overige gebouwen, met een gezamenlijk oppervlak van circa 650 m², worden dan ook gebruikt ten behoeve van parkeren, garage en opslag. Doordat juridisch-planologisch enkel dit relatief weinig profijtelijke gebruik is toegestaan, ontstaat er een negatief planresultaat.

Ondanks dit negatieve planresultaat heeft de initiatiefnemer vervolgens de in zeer slechte staat verkerende Vlaamsche Schuur gerenoveerd. Om vervolgens een kostendrager voor de renovatiewerkzaamheden te realiseren is in 2008 middels een vrijstellingsprocedure het gebruik van de Vlaamsche Schuur gewijzigd in atelier- en expositieruimte met een beperkt aantal bezoekers. Nadat enkele exposities hebben plaatsgevonden voor diverse lokaal actieve culturele verenigingen, nam het aantal vragen voor gebruik van de schuur toe. Vervolgens heeft geleidelijk een verschuiving in de aard van de activiteiten plaatsgevonden, waardoor deze niet meer enkel als atelier en expositie zijn aan te merken. Daarnaast is niet langer sprake van een beperkt aantal bezoekers. Gewenst is om de Vlaamsche Schuur te exploiteren als kleinschalige horecagelegenheid om zodoende te kunnen voorzien in de instandhouding van het gehele monumentale complex. Daarnaast blijven bestaande atelier- en expositieactiviteiten mogelijk.

3.2 Gebruik Vlaamsche Schuur als kleinschalige lokale locatiegebonden horeca

Voorgenomen wordt om de Vlaamsche Schuur met het aangrenzende terras en de tuin te gebruiken als kleinschalige horecagelegenheid voor lokaal gebonden activiteiten. Onder kleinschalige horeca dient met dit plan te worden verstaan horeca die wordt aangeboden als nevenfunctie bij een hoofdfunctie, waarbij er geen relatie is tussen kleinschalige horeca als nevenfunctie en de woonactiviteit als hoofdfunctie. De kleinschalige horeca wordt gekenmerkt door de beperkte ruimtelijke maat, geringe effecten op het woon- en leefklimaat door beperkte openingsmomenten en het soort activiteiten (culturele en maatschappelijke activiteiten, beperkte feesten).

Om het begrip 'kleinschalige lokale locatiegebonden horeca' hanteerbaar te maken wordt in het onderhavige bestemmingsplan het volgende verstaan onder dit begrip: 'een horecabedrijf dat aanwezig is binnen een andere hoofdfunctie in een bebouwingsconcentratie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat het horecabedrijf in hoofdzaak gericht is op horeca-activiteiten: met een 'besloten' karakter. Hierbij kan gedacht worden aan activiteiten voor genodigden of gericht aangeschreven doelgroepen, en; die tot doel hebben de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van de locatie te benutten, waaronder het gebruik van de 'groene ruimte' en / of het gebruik van cultuurhistorisch waardevolle elementen, en; die gericht zijn op het creëren van kleinschalige producten in groepsverband (zonder grootschalige technische hulpmiddelen), het luisteren naar één of enkele sprekers (zonder aanzienlijke geluidsversterkende middelen), het beschouwen van objecten van sociaal-culturele waarde en / of het beperkt communiceren in groepsverband (bijvoorbeeld door het hanteren van vergaderorde). Er kan hierbij gedacht worden aan activiteiten als workshops, vergaderingen, trainingen, tentoonstellingen, boeklezingen of proeverijen, babyshowers en ceremoniële activiteiten (bv. huwelijksvoltrekkingen, jubilea), en; waarbij een maximum aantal bezoekers van 120 gelijktijdig aanwezig is. Met het borgen van de maximale grootte van de groepen die gebruik kunnen maken van de horeca en het borgen van het aanbieden van horeca met uitsluitend een besloten karakter, wordt het kleinschalige karakter gegarandeerd.

De overige gebouwen op het bebouwingscomplex blijven bestemd ten behoeve van het wonen. De activiteiten hebben betrekking op beperkte feesten en bijeenkomsten, waarbij wordt uitgegaan van het schenken van drank (al dan niet alcoholisch). Een restauratieve functie wordt niet voorzien. Een toeristisch-recreatieve functie van het gebouw, waarbij passanten zonder te reserveren drank kunnen nuttigen wordt eveneens niet beoogd. De Vlaamsche Schuur wordt enkel op afspraak verhuurd, waaronder mogelijk ook voor culturele en maatschappelijke activiteiten van het Cultureel centrum of de Brede school. Het aan de Vlaamsche Schuur gelegen terras kan ten dienste staan voor de gebruikers van de Vlaamsche Schuur.

3.3 **Parkeren**

Toetsingskader

Door de gemeente Baarle-Nassau zijn in de 'Nota Parkeernormen 2011' parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). Het plangebied is gelegen in de categorie 'buitengebied'. Het buitengebied is volgens de gebiedstypologie van het ASVV 'weinig stedelijk'; De normen ten aanzien van woningen en bedrijven zijn van toepassing op de onderhavige locatie.

Beoordeling

Baarle-Nassau kan worden aangemerkt als een 'weinig stedelijk gebied' volgens de gebiedscategorisering van het CROW en de 'Nota parkeernormen 2011'. Voor de onderhavige ontwikkeling kan worden uitgegaan van een gemiddelde parkeernorm, als gevolg van de ligging van Boschoven 6 in de kernrandzone van Baarle-Nassau. De kleinschalige horecagelegenheid voorziet namelijk in een lokale behoefte, waardoor gebruikers ook met

andere vervoerswijzen naar de locatie kunnen gaan. In de 'Nota parkeernormen 2011' wordt reeds gerekend met een gemiddelde parkeernorm.

Woning

De CROW-normering onderscheidt verschillende normen voor woningen in diverse eigendomsvormen (koop / huur) en bebouwingstypologieën. De Parkeernota maakt onderscheidt in verschillende oppervlaktematen. De bestaande woning aan de Boschoven 6 kan worden geschaard in de categorie 'koop / vrijstaand'. Voor de woningen in het 'buitengebied', waarin de onderhavige locatie gelegen is, geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per woning. Conform de parkeernota geldt een gemiddelde van 2 parkeerplaatsen voor woningen groter dan 100 m². In dit geval wordt gerekend met 2 parkeerplaatsen. Het onderhavige bebouwingscomplex is ruim van opzet; parkeren wordt bij de woning op eigen terrein opgelost.

Horeca

De CROW-normering onderscheidt verschillende normen voor bedrijven die een bepaalde arbeidsintensiteit kennen en een bepaalde bezoekersintensiteit kennen. De kleinschalige horecagelegenheid in de Vlaamsche Schuur is niet als dusdanig opgenomen in de CROW-normering, maar kan gezien de bestaande verkeersaantrekkende werking bij de huidige activiteiten het best worden geschaard onder de categorie 'restaurant'. Voor dit type bedrijven in het 'buitengebied', waarin de onderhavige locatie zijn gelegen, geeft het CROW geen normen. Gezien de ligging op 80 meter van het bestaand stedelijk gebied van Baarle-Nassau kan worden aangesloten bij de parkeernormen van de 'rest bebouwde kom'. In de 'rest bebouwde kom' geldt een gemiddelde parkeernorm van 15 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2011' gaat uit van 13 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Gezien de ligging van de locatie buiten het centrum van Baarle-Nassau conform de nota kan worden uitgegaan van de laatstgenoemde norm. De Vlaamsche Schuur is 185 m² groot. Het bijbehorende terras dient daarbij niet te worden meegerekend, aangezien dit ten dienste staat van de Vlaamsche Schuur. Toepassing van de norm uit de gemeentelijke nota leidt derhalve tot een parkeervraag van 24 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is ruimte om te voorzien in minimaal 24 parkeerplaatsen.

Het parkeren wordt primair opgevangen binnen de bestemming 'Wonen'. Een overloop is gecreëerd binnen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen de aanduiding 'parkeren' is het mogelijk om uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige horeca auto's te parkeren mocht in de woonbestemming onvoldoende ruimte beschikbaar zijn ten tijde van de activiteit. Binnen de agrarische bestemming zijn onverharde parkeervoorzieningen toegestaan, waarbij de agrarische gebruiksmogelijkheden niet mogen worden aangetast. Het betreft hier dus het tijdelijk gebruik van de gronden voor parkeren, enkel ten dienste van de kleinschalige horeca.

Conclusie

In het plangebied kan voorzien worden in minimaal 24 parkeerplaatsen op eigen terrein. Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de CROW-normen en de gemeentelijke parkeernota.

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Baarle-Nassau heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand gebouw van 185 m² met een horecafunctie. De ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit ruimtelijke ordening en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

4.3 **Provinciaal beleid**

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

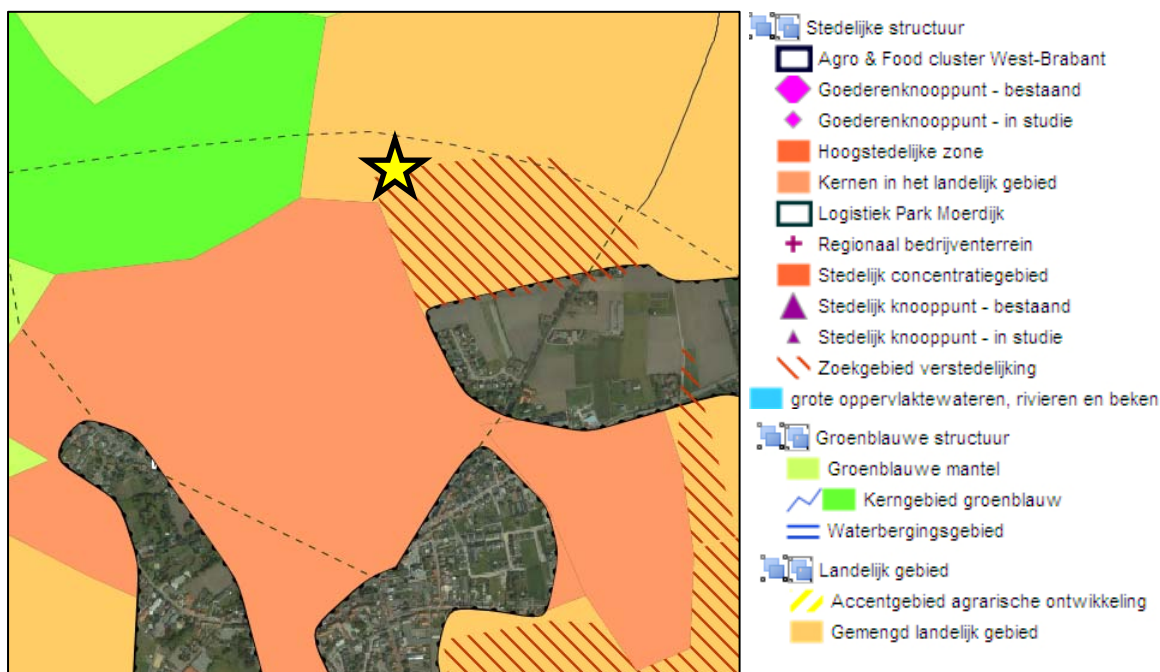
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Voor het plangebied nabij de kern Baarle-Nassau geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Baarle-Nassau onder valt en waar het plangebied nabij gelegen is, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op

inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.



Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Onderhavig plangebied is op de structurenkaart van de SVRO – partiële herziening 2014 gelegen binnen het gemengd landelijk gebied. Dit betreft de gebieden 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. Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van Baarle-Nassau in het gemengde landelijk gebied. Binnen dit plangebied wordt het gebruik van een van de bestaande gebouwen gewijzigd in kleinschalige horecavoorziening. Het pand kende oorspronkelijk een agrarisch gebruik, maar de milieuv vergunning is niet meer geldig. Het cultuurhistorisch waardevolle pand is niet meer agrarisch te exploiteren. Een horecavoorziening valt aan te merken als een kleinschalige stedelijke voorziening. Deze voorziening is passend in het gemengde landelijke gebied.

Conclusie

De onderhavige ontwikkelingen zijn passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

Artikel 7.1: Beschrijving gemengd landelijk gebied

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gemengd landelijk gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. De toelichting bevat hierover een verantwoording.

Beoordeling

Het gemengd landelijk gebied wordt beschouwd als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Naast ruimte voor agrariërs is er ook ruimte voor niet-agrarische

ontwikkelingen, waaronder kleinschalige bedrijvigheid. Zoals in de SVRO – partiële herziening 2014 aangegeven is deze menging veelal reeds aanwezig rondom steden en dorpen. In gebieden rondom dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer gericht op het ondernemen in een groene omgeving. Het onderhavige plangebied is gelegen in de kernrandzone van Baarle-Nassau. In en rondom de kernrandzone komen diverse functies voor. Bijvoorbeeld bedrijvigheid, wonen, sport en recreatie. Door de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden aan de Boschoven 6 wordt de menging van het gebied verder versterkt.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief bijdraagt aan de functiemenging aan de noordzijde van de kern Baarle-Nassau. Het gebied is thans aan te merken als gebied voor de gemengde plattelandseconomie; het beleid is er op gericht dit karakter te versterken.

Artikel 7.10: Regels voor niet-agrarische functies

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een vestiging van een niet-agrarische functie mogelijk in het gemengd landelijk gebied. Ten aanzien van het onderhavige plan voor deze locatie kan het volgende worden gesteld ten aanzien van de gestelde voorwaarden:

- a. de beoogde ontwikkeling betreft die van het omzetten van het gebruik van één van de gebouwen op het perceel aan de Boschoven 6. In de Vlaamsche Schuur wordt een kleinschalige horecavoorziening beoogd. Dit gebruik wordt relatief 'strak' vastgelegd middels een functieaanduiding 'horeca' op de verbeelding. De oppervlakte betreft 185 m². De rest van het plangebied wordt conserverend bestemd;
- b. het plan voorziet in het toevoegen van een extra niet-agrarische functie in een kernrandzone van Baarle-Nassau. Voorzien wordt in een behoefte om ruimten aan te

- bieden voor het houden van besloten culturele evenementen en feesten waarbij de horeca kleinschaligheid uitstraalt;
- c. ter plaatse van het plangebied is geen overtollige bebouwing aanwezig. De overige gebouwen zijn in gebruik ten behoeve van het wonen op het perceel. Daarnaast is de overige bebouwing cultuurhistorisch waardevol, waardoor deze bebouwing niet hoeft te worden gesloopt;
 - d. het bedrijf Bijl Groentechniek bv is aan te merken als een bedrijf dat valt in milieucategorie 1 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering';
 - e. op de locatie wordt één bedrijf mogelijk gemaakt;
 - f. binnen het plangebied wordt geen zelfstandige kantoorfunctie mogelijk gemaakt;
 - g. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van 200 m² die gelegen is in het agrarisch gebied;
 - h. het bedrijf kent een bedrijfsvoering welke gericht is op het bieden van ruimte voor kleinschalige horeca-activiteiten voor de inwoners van Baarle-Nassau en omgeving. Het bedrijf is passend in een gemengde plattelandseconomie. Dit is eveneens beschreven bij de toetsing aan artikel 7.1 Vr;
 - i. een grootschalige ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling waarbij het aantal te verwachten bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt. Onderhavige horecavoorziening valt niet als een grootschalige ontwikkeling aan te merken.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de normstelling en voorwaarden van artikel 7.10 Vr.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- b. in het plan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personenvervoer is verzekerd.

Beoordeling

Ten aanzien van artikel 3.1 Vr kan het volgende worden gesteld:

- a. de onderhavige vergroting van de gebruiksmogelijkheden vindt plaats binnen het ruimtebeslag van bestaande bebouwing. Door middel van het realiseren van kleinschalige horeca is het financieel mogelijk om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te blijven

- exploiteren. De feitelijke mogelijkheden ontbreken om een kostendrager binnen bestaand stedelijk gebied te vinden die zorgt voor de financiële middelen om de bebouwing in stand te houden;
- b. in het onderhavige plan is rekening gehouden met de gevolgen voor de naaste omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk dat de milieuhygiënische en planologische uitvoeringsaspecten behandelt. Specifieke waarden zijn hier niet aanwezig;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is passend in de omgeving; hierbij wordt verwezen naar de planbeschrijving en de beschrijving van de huidige situatie.
- d. het personen- en goederenvervoer wordt afgewikkeld via de Boschoven. Deze straat kan het personen- en goederenverkeer op een goede wijze afwikkelen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijke plan als bedoeld in artikel 2.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Het vierde lid van dit artikel bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 3.2 van de Verordening ruimte, de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling” door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’, de methodiek ‘verrekening in euro’s’ en de methodiek ‘verevening met oppervlaktes’. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad gehanteerd. Door de samenwerkende gemeenten in West-Brabant is een uitwerking van deze regeling opgesteld. In de regeling wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet, buiten bestaand stedelijk gebied, in de vestiging van een kleinschalige horecavoorziening in een bestaande Vlaamsche Schuur. Op het eigen terrein worden daartoe in de benodigde parkeerplaatsen voorzien. De gemeente Baarle-Nassau hanteert ten aanzien van het principe van kwaliteitsverbetering de regeling van de regio West-

Brabant. De onderhavige ontwikkeling valt op grond van deze regeling aan te merken als een ontwikkeling die nauwelijks tot geen landschappelijke invloed heeft en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist (categorie 1). De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een (recreatieve) nevenactiviteit en verbrede landbouwactiviteit die wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing en vigerende bouwregeling.

Conclusie

Ten aanzien van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' wordt voldaan aan de West-Brabantse uitwerking van deze regeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus, 2002

Toetsingskader

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, maar niet door beide gemeenteraden als zodanig is vastgesteld, 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.

In het plan worden vier speerpunten van beleid aangegeven. Dit zijn:

- a. duurzame ontwikkeling en verbreding van de agrarische sector, rekening houdend met de draagkracht van landschap en natuur;
- b. versterking van de recreatieve sector, met name in kwalitatieve zin als belangrijke peiler van de werkgelegenheid en leefbaarheid van Baarle;
- c. versterking van de ecologische structuur en de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van het landschap;
- d. handhaving en versterking van de leefbaarheid, zowel in de kernen als op het platteland.

Ten aanzien van deze vier speerpunten van beleid wordt een tweedeling gemaakt in het ruimtelijke beleid. Ten eerste wordt beleid geformuleerd voor verschillende functies en ten tweede wordt beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke concepten. Op beide beleidsvormen wordt hieronder ingegaan.

Beleid ten aanzien van functies: Toerisme en recreatie

Wat betreft de recreatieve sector, die wordt gezien als een belangrijke peiler van de werkgelegenheid en leefbaarheid van Baarle, moet worden gestreefd naar versterking in kwalitatieve zin. Toerisme en recreatie maken medegebruik van de ruimte die vooral door de landbouw wordt ingevuld. Het medegebruik dient niet steeds in een secundaire rol te zijn, maar kan een gelijkwaardige invulling krijgen waar de draagkracht dit toelaat. Recreatie en toerisme dienen een economische impuls te leveren aan het bedrijfsleven in Baarle. Voor bestaande bedrijven wordt een kwaliteitsverbetering voorgestaan waaraan een beperkte ruimtebeslag verbonden kan zijn.

Het streven van de gemeente Baarle-Nassau is daarbij gericht op het tot stand brengen van een hoogwaardige omgevingskwaliteit. Sociale en economische vitaliteit zijn belangrijke voorwaarden om dit te kunnen bereiken. De recreatieve sector levert een belangrijke bijdrage aan de lokale economie en wordt van groot belang geacht voor de instandhouding van de bestaande voorzieningen. Een algehele kwaliteitsverbetering van de recreatieve sector kan een belangrijke bijdrage leveren aan de omgevingskwaliteit. Het toeristisch recreatief product is sterk maar het hoogste niveau van zowel omgevingskwaliteit als bedrijfskwaliteiten en de optimale variatie is nog niet bereikt en er is onvoldoende samenhang in het aanbod. De gemeente wil dan ook actief en stimulerend bijdragen aan het in stand houden en versterken van de toeristisch-recreatieve functie van Baarle-Nassau, uitgaande van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, die de pijlers vormen van het toeristisch-recreatief product.

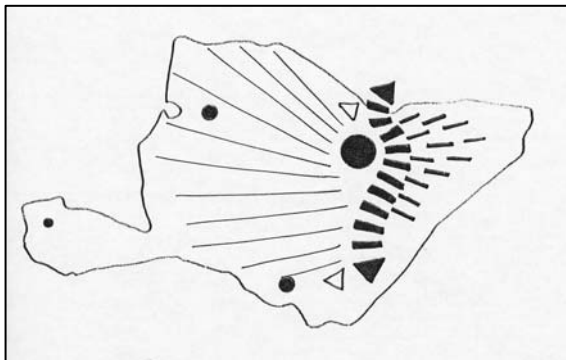
De belangrijkste algemene uitgangspunten op basis waarvan de voorgenomen ontwikkelingen binnen de toeristisch recreatieve sector in de gemeente Baarle-Nassau vorm dienen krijgen zijn:

- kwaliteit boven kwantiteit;
- indien bestaande bedrijven willen ontwikkelen en meer ruimte nodig hebben: deze wensen in samenhang beschouwen met andere (ter plaatse) te realiseren doelstellingen (natuur, landschap, cultuurhistorie, economie, etc.);
- diversiteit en verrijking van het toeristisch-recreatief product.

Beleid ten aanzien van ruimtelijke structuur: ruimtelijke principes en concepten

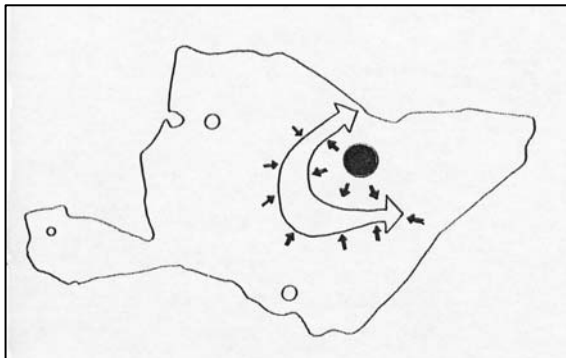
Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur kenmerkt zich door de ontwikkeling van enkele ruimtelijke principes en concepten. De voor de onderhavige ontwikkeling van belang zijnde concepten worden hieronder weergegeven.

Concept 1: Verschillende mantels rond de kern



Baarle heeft twee gezichten, een Nederlands en een Vlaams, maar ook twee verschillende functionele zijden. Er zitten twee mantels rond de hoofdkern Baarle. De oostelijke mantel herbergt de harde functies (lokale bedrijvigheid, landbouw verwante activiteiten, recreatieve attracties). De westelijke mantel omvat de zachte functies (grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en recreatief medegebruik, natuurwaarden).

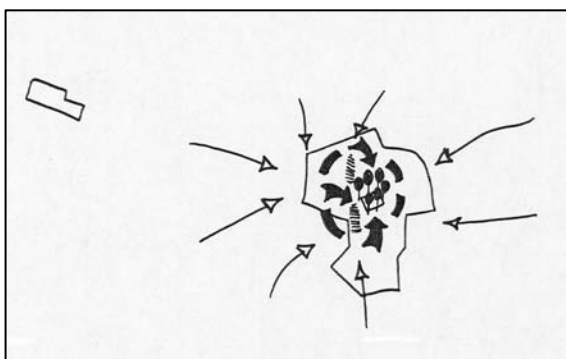
Concept 2: Voorzien van een recreatieve corridor tussen kern en landelijk gebied



Een recreatieve corridor maakt op nadrukkelijke wijze mee 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. De bundeling streeft een

samenstroming en verdeling van verschillende recreatieve activiteiten na.

Concept 3: Organiseren van Baarle-dorp als een attractief centrum



Het ontwikkelingsgericht beleid situeert zich in Baarle-dorp. Dit is een gebied met een grotere dynamiek waar bovendien ook meer knelpunten te constateren zijn. Hier is een beleid dat meer gericht is op verandering en verbetering dan ook op zijn plaats. De gewenste ontwikkelingen op het vlak van woningbouw, bedrijventerreinen, recreatie & toerisme en mobiliteit zijn er complementair en versterken elkaar.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in een horecafunctie in de noordelijke kernrandzone van Baarle-Nassau. Ten aanzien van het functionele beleid kan worden gesteld dat het onderhavige initiatief een kwalitatieve toevoeging vormt op het bestaande horeca-aanbod in de recreatieve sector. Op de locatie worden kleinschalige activiteiten mogelijk gemaakt binnen de historische sfeer van de Vlaamsche Schuur en binnen het kleinschalige karakter van het perceel aan de Boschoven 6. De ontwikkeling vindt plaats in samenhang met de doelstellingen ten aanzien van cultuurhistorie en landschap. Zo kan door het exploiteren van een kleinschalige horecavoorziening de cultuurhistorische waardevolle bebouwing op het perceel duurzaam worden behouden.

Ten aanzien van het ruimtelijke beleid kan worden gesteld dat het onderhavige initiatief is gelegen op de overgang tussen de oostelijke en de westelijke mantel rondom Baarle-Nassau. In beide mantels is de ontwikkeling van kleinschalige horeca-initiatieven mogelijk. In de westelijke mantel gebeurt dit meer in symbiose met het landschap en andere functies in de oostelijke mantel zijn meer grootschalige functies mogelijk. Het onderhavige initiatief is gelegen in een cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsconcentratie, de ontwikkeling vindt derhalve plaats in symbiose met het landschap. Ten aanzien van het tweede concept kan worden gesteld dat het initiatief is gelegen in de recreatieve corridor tussen het landelijke gebied en de kern. Het recreatieve aanbod wordt hier gebundeld.

Tenslotte is ook het concept van belang dat Baarle-Nassau organiseert als attractief centrum. Hoewel het initiatief is gelegen buiten de kern van Baarle-Nassau is het van belang dat het initiatief geen afbreuk doet aan de attractieve kwaliteiten van het centrum. Met andere woorden: er mag geen sprake zijn van concurrentie. Ten aanzien van het centrumgebied van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog kan worden gesteld dat de bijzondere functies nadrukkelijk over de woonfunctie domineren, met name de winkels en horecagelegenheden. Het centrum trekt elk weekend veel toeristen door onder meer de unieke verwevenheid van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog en de openingstijden van de winkels op zondag. Deze toeristen komen vooral 'recreatief winkelen' (weinig doelgericht: impulsaankopen), vaak gecombineerd met horecabezoek. Het aanbod van voorzieningen (winkels, horeca) is hierop afgestemd. Er is sprake van een naar verhouding zeer compleet winkelaanbod (variërend van kledingzaken en

cadeauwinkels tot supermarkten en doe-het-zelfzaken) en er zijn diverse horecagelegenheden (hotels, restaurants, cafés, snackbars).

De horeca in het centrum van Baarle-Nassau richt zich meer op toeristen die in het centrum recreatief komen winkelen of de unieke staatkundige verwevenheid van het dorp willen aanschouwen. Deze voorzieningen hebben dan ook niet primair een functie in het bedienen van de inwoners van Baarle-Nassau. Het onderhavige initiatief is bestemd voor het ontplooiën van activiteiten met een grote lokale gebondenheid; afgestemd op de behoeften van de inwoners van Baarle-Nassau. Van concurrentie met het concept om Baarle-Nassau te organiseren als attractief dorp is dan ook geen sprake.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan passend is in de ruimtelijke visie van de gemeente Baarle-Nassau.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking' en de toetsing aan het Besluit m.e.r.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft het wijzigen van het gebruik van een bestaand gebouw. Ten behoeve van de ontwikkeling vinden derhalve geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Daarnaast wijzigt de bestemmingsregeling ter plaatse van 'wonen' naar 'horeca', beide functies zijn als gevoelig te beschouwen. Aangezien de grond geschikt is bevonden voor het wonen, is de grond eveneens geschikt voor het ontplooiën van horeca-activiteiten.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 **Waterhuishouding**

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden. Onderhavig plangebied ligt niet nabij een oppervlaktewater zodat de Keur niet van toepassing is en hier niet nader op ingegaan hoeft te worden.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m²: geoorloofd direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel.

Beoordeling

Ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling vindt geen toename aan bebouwing plaats. Enkel de uitbreiding van de gebruiksactiviteiten van een bestaand gebouw worden voorgestaan. Als gevolg van deze verruiming van de gebruiksactiviteiten zijn extra parkeerplaatsen nodig. Deze worden gerealiseerd op het achtererf. Ten behoeve van de parkeerplaats worden hier extra verhardingen aangebracht. De aanleg van 15 parkeerplaatsen, waarvan enkele reeds gerealiseerd zijn, leidt niet tot overschrijding van de norm van 2000 m².

Conclusie

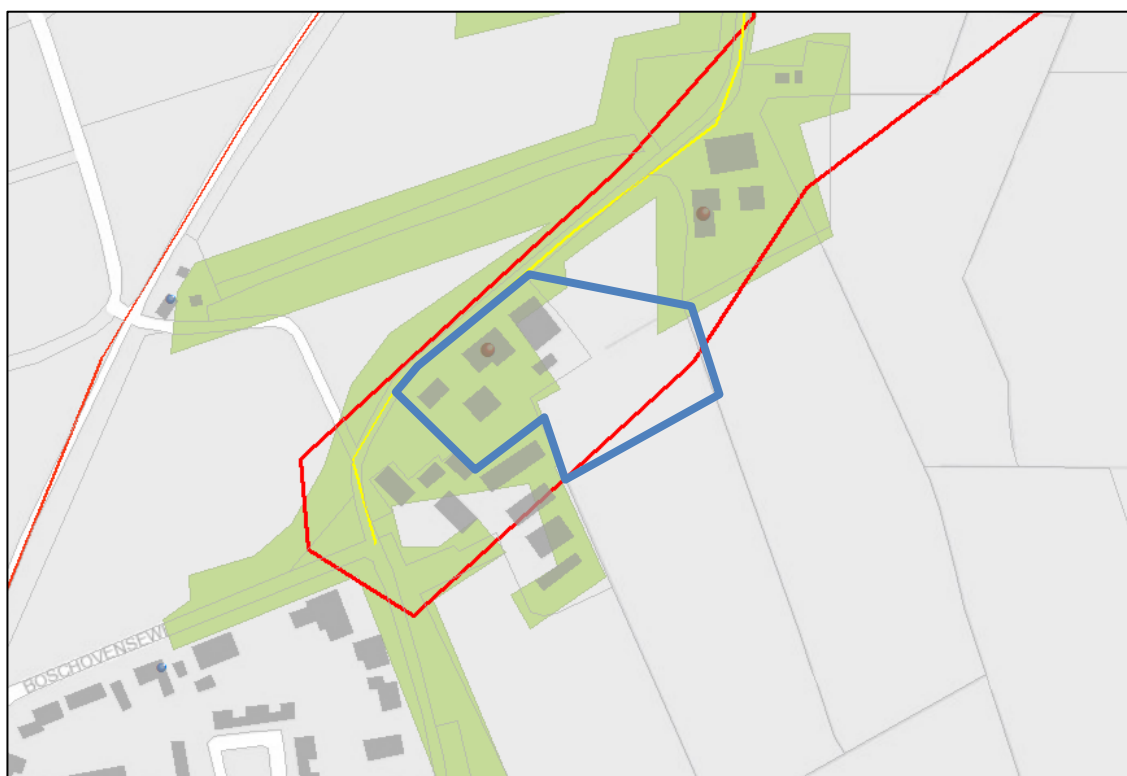
Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beoordeling

Op de CHW zijn ten aanzien van het onderhavige plangebied vier verschillende waarden van belang. Ten eerste is het plangebied onderdeel van het buurtschap Boschoven. Dit buurtschap kent op basis van de kaart een zeer hoge historisch-stedenbouwkundige waarde. De structuur van dit buurtschap is nog gaaf behouden gebleven en is gelegen op een steile verhoging. Dit akkergehucht, reeds vermeld in het jaar 1311, is gelegen te midden van een uitgestrekt akkercomplex. De bebouwingsstructuur is te omschrijven als vrij los, willekeurige zwermbebouwing tussen verschillende oude akkers. Het buurtschap bestaat uit overwegend agrarische bebouwing die ondanks wat modernisering het historische karakter en structuur uitstralen.

Ten tweede is het plangebied onderdeel van de houtwal Boschoven. Deze houtwal heeft een redelijk hoge historische groenwaarde. Dit landschap is gesitueerd tussen Baarle-Nassau en Boschoven en bestaat uit weilanden met houtwallen. De houtwallen bestaan uit eik, sporkehout, els, wilde lijsterbes en lindes. Ter plaatse van het plangebied staan geen waardevolle bomen. Ten derde is het plangebied gelegen aan de weg Boschoven, welke een redelijk hoge historisch geografische waarde heeft.

Ten vierde is in het plangebied een, zoals reeds eerder vermeld, Vlaamsche Schuur gelegen ook wel langsdeelschuur genoemd. Deze stamt uit de 18^e eeuw en behoort bij een in 1936 vervangen oude boerderij die in beginsel uit het einde van de 17^e eeuw dateerde. De schuur is nog volledig intact en is recent gerestaureerd. De schuur is met de nokrichting parallel aan de weg gelegen, heeft een hoog schilddak gedekt met pannen en aan het erf deels houten en stenen muren. Inwendig is het driebeukige gebint gaaf bewaard gebleven. Op het terrein staan waardevolle lindes. De schuur is van cultuurhistorische waarde uit oogpunt van agrarische bedrijfsgechiedenis. Zij heeft architectuurhistorische waarde vanwege de typologische zeldzaamheid en het bijzondere materiaalgebruik. De schuur heeft betekenis vanwege de situering in een gebied met een nog grotendeels middeleeuwse landschapsinrichting. De schuur is van belang wegens het gaaf behouden in- en exterieur en de historische zeggingskracht.

Voorgenomen wordt het gebruik van de Vlaamsche Schuur te wijzigen. Thans is de Vlaamsche Schuur enkel in gebruik ten behoeve van het houden van atelier en exposities. Beoogd wordt

naast deze activiteiten ook kleinschalige horeca in de schuur te vestigen. Daarvoor is de schuur recent reeds geheel gerestaureerd. Om de kosten van de renovatie te dekken en daarnaast de schuur duurzaam te behouden is het noodzakelijk om het gebouw beter te exploiteren. Door de exploitatie van de schuur voor horeca worden de cultuurhistorische waarden van de schuur niet geschaad. Door het wijzigen van het gebruik van de schuur worden de waarden van de buurtschap, weg en houtwal eveneens niet aangetast.

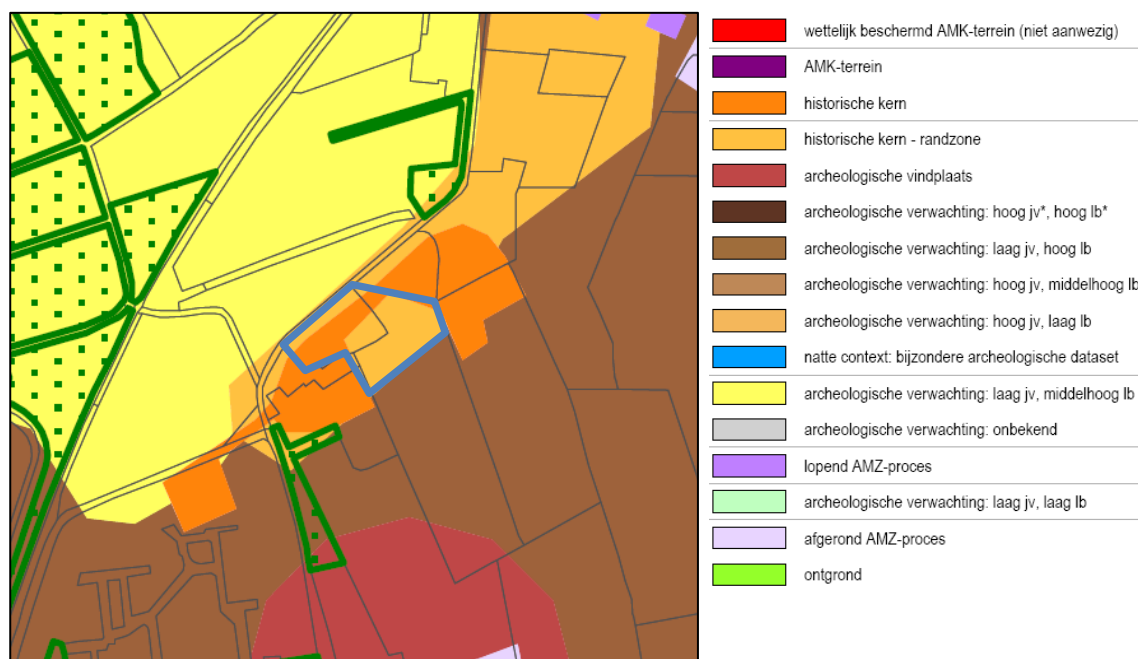
Conclusie

Het cultuurhistorisch belang van de in het plangebied aanwezige waarden is gewogen. Geconcludeerd kan worden dat door het beoogde gebruik van de Vlaamsche Schuur de cultuurhistorische waarden duurzaam behouden kunnen blijven. Aan de overige cultuurhistorische waarden in het gebied wordt geen afbreuk gedaan.

Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



Uitsnede uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Baarle-Nassau. Het plangebied is weergegeven met een blauwe contour.

Beleid gemeente Baarle-Nassau

Om het archeologisch belang goed mee te wegen in de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkeling is er in februari 2011 door de gemeente Baarle-Nassau gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, met een bijbehorende archeologische beleidsadvieskaart. Op de archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied aangegeven als zijnde van hoge archeologische waarde. Het plangebied is gelegen in een historische kern en een historische kern – randzone. Archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht wanneer nieuwe ontwikkelingen enig oppervlak beslaan en dieper reiken dan 40 centimeter.

Beoordeling

Het onderhavige initiatief betreft het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing. Daarnaast wordt ten behoeve van de functiewijziging voorzien in de aanleg van een parkeervoorziening op het achtererf. Ten behoeve van de functiewijziging wordt de bodem niet geroerd. Ten aanzien van de aanleg van parkeerplaatsen wordt de bodem niet dieper geroerd dan 40 centimeter beneden maaiveld. Archeologisch onderzoek ten aanzien van de locatie is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna*Toetsingskader*

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de

verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is grenzend aan het bestaand stedelijk gebied van Baarle-Nassau. De ontwikkeling bestaat uit de wijziging van het gebruik van de Vlaamsche Schuur van uitsluitend atelier en expositieruimte naar het naast deze functies alsmede exploiteren van een kleinschalige horecagelegenheid. Daarnaast worden parkeerplaatsen aangelegd. Ten behoeve van de ontwikkeling is het aspect flora- en fauna nader beschouwd. Geconstateerd is dat in de Verordening ruimte 2012 van Noord-Brabant de betreffende locatie niet is aangewezen als liggend in de EHS, Speciale Beschermingszone of toekomstig natuurgebied. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming kan worden gesteld dat het perceel niet is gelegen in een aangewezen Habitatrichtlijngebied of Vogelrichtlijngebied.

De huidige inrichting van de locatie als tuin en erf geeft geen aanleiding tot de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. De omgeving van de locatie bestaat grotendeels uit agrarisch gebied. Water en groenvoorzieningen van enige omvang zijn in het projectgebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik in de omgeving – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer en overige menselijke activiteiten) - alsmede door de aard (gebruik) en inrichting van de locatie is de aanwezigheid van beschermde soorten niet te verwachten. Het aanvragen van een ontheffing voor beschermde diersoorten is hier dan ook niet aan de orde.

Op de onderhavige locatie komen voorts de gangbare vogelsoorten die rond gebouwen en in tuinen leven voor, zoals spreeuwen, zangvogels, mussen, zwaluwen en kraaiachtigen. In de bosschages ter plaatse zal gebroed worden door zangvogels. De geplande herinrichting van het plangebied zal het leefgebied van deze vogelsoorten niet in aanzienlijke mate aantasten.

Bij het plannen van eventuele werkzaamheden zal rekening gehouden worden met het broedseizoen om te voorkomen dat aanwezige broedsels worden verstoord. Verstoring van broedende vogels, nesten en eieren kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de broedtijd te laten plaatsvinden. In de Flora- en faunawet staat geen begin- of einddatum aangegeven van het broedseizoen, aangezien dit soortafhankelijk is. Algemeen wordt de periode van 15 maart tot 15 juli aangenomen als broedseizoen. Ook buiten deze periode moet alert gereageerd worden op eventuele broedgevallen op de locatie. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal derhalve het plangebied hierop gecontroleerd worden.

De begroeiing van de locaties wordt gekenmerkt door algemene kruidensoorten van droge tot vochtige vegetaties, zoals grassen, kruipende boterbloem, paardenbloem en witte klaver. De vegetatie op het perceel is een potentieel geschikt leefgebied voor diverse algemene soorten.

Voor deze algemene soorten geldt geen ontheffingsverplichting. Daarom is de conclusie dat zich in het plangebied geen strikt beschermde plantensoorten bevinden die de ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In het onderhavige plan wordt geen functie mogelijk gemaakt die als geluidsgevoelig is aan te merken in de zin van de Wet geluidshinder. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 **Bedrijven en milieuzonering**

Milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

Uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2008" en het bestemmingsplan voor het bestaand stedelijk gebied blijkt dat er in of nabij het plangebied geen bedrijven zijn gelegen die milieuhinder veroorzaken, zodanig dat deze beperkingen oplegt voor de onderhavige ontwikkeling. De in het plangebied aanwezige gevoelige functie, de bestaande woning, wijzigt niet ten opzichte van de huidige planologische situatie. In het onderhavige plan wordt wel een functie mogelijk gemaakt die milieuhinderlijk kan zijn. Derhalve is een toets aan de VNG-publicatie gedaan. De publicatie bevat richtafstanden voor milieuhinderlijke activiteiten voor twee verschillende typen gebieden. Ten behoeve van de toetsing van het beoogde initiatief is getoetst aan het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Een kleinschalige horecavoorziening wordt in de VNG-brochure niet specifiek genoemd. De gebruiksactiviteiten zijn onder te brengen in de categorie 'Café's, bars' (SBI-2008: 563). Voor deze categorie bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter tot de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige functie. Deze richtafstand geldt voor de aspecten geluid en gevaar. Een café is ingedeeld in milieucategorie 1. De bestaande woning binnen het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 10 meter. Ook de woning aan de Boschoven 4 is gelegen op meer dan 10 meter. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is, ondanks dat de gelegenheid voldoet aan de richtafstand, een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Door Wematech bv is in april 2014 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, uitgaande van een maximaal scenario met 120 bezoekers. Het onderzoek is als bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen. Uit het onderzoek komen twee conclusies naar voren:

1. Ten aanzien van muziekgeluid en stemgeluid (afkomstig van het gebruik van het terras en diepe achtertuin behorende bij de Vlaamsche Schuur) kan uit de rekenresultaten worden opgemaakt dat inclusief de straftoeslag voor muziekgeluid ten hoogste 48 / 52 / 52 dB(A) wordt berekend gedurende de dag, -avond- en nachtperiode ter hoogte van de woning aan de Boschoven 4 (dichtst bijzijnde woning en daarmee representatief). Hiermee wordt bij een binnenniveau van 95 dB(A) in Vlaamse schuur niet voldaan aan de grenswaarde van

50/45/40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Om aan de grenswaarde van de nachtperiode te voldoen mag het maximale binnenniveau niet meer bedragen dan 83 dB(A). Voor de overige perioden wordt een maximaal binnenniveau van respectievelijk 97 dB(A) voor de dagperiode en 88 dB(A) voor de avondperiode toegestaan. Om de maximaal toelaatbare binnenniveaus daadwerkelijk te mogen produceren kan ter hoogte van de entree een deugdelijke sluisconstructie worden gecreëerd of zal de aanwezige muziekinstallatie middels een begrenzer te worden beperkt. In de diepe achtertuin achter de Vlaamsche Schuur wordt eveneens voorzien in het mogelijk maken van horeca-activiteiten (bv. trouwerijen). Activiteiten vinden alhier uitsluitend in de dagperiode plaats. Deze representatieve bedrijfssituatie is eveneens akoestisch onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat deze activiteiten in de dagperiode niet leiden tot een overschrijding van de normen.

2. Ten aanzien van geluidproductie door 80 voertuigen bij 120 bezoekers (dichtslaan portieren) wordt geconcludeerd dat gedurende alle perioden voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling, mits ten aanzien van het muziekgeluid in de Vlaamsche Schuur nadere eisen worden gesteld. Nadere eisen kunnen worden gesteld in het kader van de horecaverunning. Ten behoeve van een 'goede ruimtelijke ordening' is in het voorliggende bestemmingsplan een regeling opgenomen die verzekert dat de Vlaamsche Schuur, het terras en het direct aangrenzende deel van de achtertuin in de dag- en avondmogen worden gebruikt.

Geurhinder

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling

In de Wgv is een geurgevoelig object gedefinieerd als een 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'. Daarbij wordt onder 'gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf' verstaan een 'gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wro, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf'.

Een horecagelegenheid is niet bedoeld voor 'permanent menselijk verblijf' of voor daarmee gelieerd 'permanent menselijk gebruik'. Echter, het onderhavige bestemmingsplan stelt geen beperkingen aan de openingstijden, waardoor permanent c.q. langdurig menselijk gebruik niet valt uit te sluiten. Derhalve is de onderhavige ontwikkeling getoetst aan de Wgv. Uit de toetsing is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen intensieve veehouderijen aanwezig zijn met een geurcontour die reikt tot over het plangebied. Voor de locatie van de voorheen aanwezige intensieve veehouderij aan de Boschoven 4 is op 7 mei 2013 een bestemmingsplan vastgesteld met de daarin opgenomen de bestemming 'Wonen'. Vestiging van een veehouderij op die locatie is juridisch-planologisch niet langer mogelijk.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 **Externe veiligheid**

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

Transport en externe veiligheid*Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs), van 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de cRvgs zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

¹ Het RRGs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhoudig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;

- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie en oppervlakte zullen gelet op hun verzorgingsgebied (de kern Baarle-Nassau en omgeving) niet in grote mate extra verkeer aantrekken. De ondergrens van NIBM, vergelijkbaar met de realisatie van 1500 woningen, wordt niet gehaald. De ontwikkeling is als NIBM aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan

worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Ten aanzien van de eerste trede van de ladder, de beoordeling van de behoefte aan de activiteit, kan worden gesteld dat er sprake is van een duidelijke behoefte aan de kleinschalige horeca-activiteit. Sinds 2008 is het, middels een vrijstellingsprocedure, mogelijk om exposities in de Vlaamsche Schuur te houden. De periode sindsdien heeft laten zien, dat aan een ruimte als de Vlaamsche Schuur kennelijk veel behoefte is. Nadat enkele exposities, zoals onder meer de Heemkundekring en soortgelijke bijeenkomsten waren georganiseerd, nam het aantal aanvragen voor de Vlaamsche Schuur toe en hebben inmiddels een groot aantal bijeenkomsten plaatsgehad. Dit varieerde van mediatrainingen van maximaal 10 deelnemers tot bijeenkomsten waarbij in korte termijn honderden bezoekers een bijeenkomst bezochten zoals onder andere exposities, jubilea en culturele optredens. Gesteld kan worden dat het oorspronkelijk bedoelde gebruik als kleinschalige expositieruimte met maximaal 4 benodigde parkeerplaatsen, in de praktijk reeds enkele malen ontreikend is gebleken. Er is sprake van een duidelijke behoefte. Ten aanzien van de tweede trede kan worden gesteld dat deze behoefte niet in het bestaand stedelijk gebied van Baarle-Nassau kan worden geacommodeerd. Van belang is namelijk dat de activiteiten plaatsvinden in een cultuurhistorisch waardevolle schuur. De activiteiten vinden plaats omdat een aantrekkelijke sfeer wordt gecreëerd door de bebouwing. Deze bebouwing is reeds aanwezig buiten bestaand stedelijk gebied, waardoor de behoefte niet meer in het stedelijk gebied kan worden geacommodeerd. Tenslotte kan ten aanzien van de derde trede worden gesteld dat de locatie niet multimodaal is ontsloten, maar op een dusdanig kleine afstand van het bestaand stedelijk gebied van Baarle-Nassau is gelegen en een lokaal verzorgingsgebied kent dat de bezoekers behalve met de auto ook met de fiets kunnen komen.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen

optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de vergroting van de gebruiksmogelijkheden van een bestaande Vlaamsche Schuur mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrictlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is een Rijksmonument gelegen. Dit betreft de Vlaamsche Schuur waarin de kleinschalige horecagelegenheid is voorzien. Door toevoeging van deze functie ontstaat er een kostendrager voor het behoud en onderhoud van het Rijksmonument. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de bestaande bestemmingsplannen.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* 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.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Agrarisch

Deze bestemming is gelegd op de gronden die zijn gelegen buiten het erf en primair een agrarisch gebruik kennen. Het oprichten van bebouwing is derhalve niet mogelijk. Binnen de aanduiding 'parkeren' is het mogelijk om uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige horeca auto's te parkeren mocht in de woonbestemming onvoldoende ruimte beschikbaar zijn ten tijde van de activiteit. Binnen de agrarische bestemming zijn onverharde parkeervoorzieningen toegestaan, waarbij de agrarische gebruiksmogelijkheden niet mogen worden aangetast. Het betreft hier dus het tijdelijk gebruik van de gronden voor parkeren, enkel ten dienste van de kleinschalige horeca.

Wonen

In deze bestemming wordt het gebruik van het perceel ten behoeve van het 'Wonen' vastgelegd. Daarnaast is de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep mogelijk. Deze bestemming voorziet eveneens in de aanleg van parkeervoorzieningen. Middels de weergave van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding is het in combinatie met de planregels ter plaatse van de Vlaamsche Schuur uitsluitend mogelijk om een kleinschalige lokale locatiegebonden horecagelegenheid te exploiteren. Binnen de grenzen die dit bestemmingsplan biedt, kunnen de activiteiten van de Heeren Boeren doorgaan, maar is tegelijkertijd voor de toekomst geregeld dat er op basis van dit bestemmingsplan geen andere (uitgebreidere) horeca-activiteiten kunnen plaatsvinden zoals bijvoorbeeld een café/restaurant of andere zware horeca. Binnen deze bestemming is bepaald in welke tijdsperiode welke gronden kunnen worden gebruikt voor horeca. Het buiten gebouwen ten gehore brengen van muziek of versterkte spraak, anders dan achtergrondmuziek, wordt niet toegestaan.

Middels de weergave van de aanduiding 'atelier' is het in de Vlaamsche Schuur eveneens mogelijk om het bestaande gebruik als atelier voort te zetten. In deze bestemming is de standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Op dit moment zijn meer bijbehorende bouwwerken in het plangebied aanwezig dan volgens deze regeling toegestaan. Al deze bijbehorende bouwwerken hebben een cultuurhistorische waarde. Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn deze bouwwerken juridisch-planologisch mogelijk.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden in het plangebied is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen in de bestemmingsplanregels. In de

regels is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen ten aanzien van het roeren van de grond voor werkzaamheden.

Waarde - Cultuurhistorie

Ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle panden in het gebied, namelijk de gemeentelijke monumenten en het Rijksmonument de Vlaamsche Schuur, is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen dat beperkingen oplegt aan het wijzigen of slopen van bebouwing.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat het verboden is om enig terrein of bouwperceel zo te bebouwen dat daardoor op een aangrenzend terrein een toestand zou ontstaan die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van verboden gebruik ten aanzien van onbebouwde gronden en gebouwen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, en het oprichten van kunstwerken, masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende procedureregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Boschoven 6".

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ten eerste de economische uitvoerbaarheid beschreven. Vervolgens komt het aspect handhaving aan bod en tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling

Het voorgenomen initiatief betreft het wijzigen van het gebruik van een gebouw dat thans bestemd is voor het wonen, atelier en expositieruimte. Beoogd wordt een gebruik van het gebouw als kleinschalige horecavoorziening van ca. 185 m². De ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de limitatieve lijst uit art. 6.2.1 Bro, derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet exploitatieplanplichtig is.

7.3 Handhaving

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de bestemmingsplanregels van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot. In januari 2010 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau de "Beleidsnota integrale handhaving" vastgesteld. Deze nota vormt het beleidskader voor het gemeentelijke handhavend optreden tegen overtredingen met betrekking tot onder andere ruimtelijke regelgeving en bouwregelgeving (bouwen zonder of in afwijking van omgevingsvergunning).

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is het bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Reactie Brandweer Midden- en West-Brabant

Per mail d.d. 18 februari 2014 laat de Brandweer Midden- en West-Brabant weten dat het beoogde plan vanuit het aspect brandveiligheid geen belemmeringen ondervindt. Ter plaatse zijn er voldoende veiligheidsmaatregelen aanwezig (nood- en transparantverlichting, blusmiddelen, deuren met P-sluitingen en effectieve uitgangsbreedte van 180 centimeter). Wel dient er een gebruiksmelding conform het Bouwbesluit te worden gedaan aangezien meer dan 50 personen gebruik kunnen maken van de inrichting. De beoogde inrichting biedt conform de Brandweer Midden- en West-Brabant ruimte aan maximaal 162 personen. Dit aantal personen komt niet voor, aangezien planologisch is vastgelegd dat uitsluitend groepen van maximaal 120 personen gebruik mogen maken van de kleinschalige horeca.

Reactie Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft niet gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft per brief, ontvangen d.d. 5 december 2013, laten weten dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanwege de beperkte omvang, conform de inspraakverordening, niet ter inzage gelegen. Wel heeft op 14 januari 2014 een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze informatieavond, waar circa 25 geïnteresseerden aanwezig waren, is met name door omwonenden te berde gebracht dat de akoestische situatie beter in beeld moet worden gebracht. Dit betreft dan onder meer het verbreden van het akoestische onderzoek met de gronden waarop wordt beoogd te parkeren en waar het buitenterras is gelegen. Aangegeven is dat dit aspect nadrukkelijker in het bestemmingsplan terug dient te komen, zodat ook eventuele nieuwe exploitanten aan duidelijke regels gebonden zijn. Aangegeven is dat wellicht in het bestemmingsplan de frequentie van het aantal bijeenkomsten, het maximaal aantal personen, decibellen en de sluitingstijd kunnen worden vastgelegd. Van de zijde van initiatiefnemers is aangegeven in het bestemmingsplan op basis van het maximale toegestane geluidsniveau waarborgen worden opgenomen ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat. Enkele aspecten kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, hiervoor leent zich bijvoorbeeld een horecavergunning.

Naar aanleiding van de informatieavond is het plan op enkele punten aangepast. Het betreft hier:

- een verdere vernauwing van de horecamogelijkheden welke specifiek zijn afgestemd op het huidige gebruik;
- het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het oprichten en instandhouden van geluidwerende voorzieningen rondom de tuin achter de Vlaamsche Schuur;
- het parkeren op eigen terrein is nader vastgelegd;
- het akoestisch onderzoek industrielawaai is aangepast, waarbij in het rekenmodel ook het terras en de tuin behorende bij de Vlaamsche Schuur zijn opgenomen, alsmede toetspunten zijn gelegd op de bouwvlakken van het uitwerkingsplan Nassaulaan.

Tervisielegging

Vanaf 9 september 2014 heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in een Nota van Zienswijzen. Deze Nota is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. Uit de zienswijzen kwam naar voren dat de (verwachte) geluidsoverlast, en dan met name in de nachtperiode, bij iedere indiener van een zienswijze een probleem vormde. Horeca ter plaatse kan een aanvullende bestemming op het horeca aanbod in Baarle zijn. Een horeca gelegenheid met de uitstraling van een disco of partycentrum is echter niet passend. Naar aanleiding hiervan is, op basis van intensief overleg, in de Nota van Zienswijzen een aantal wijzigingen voorgesteld.

Vaststelling

Op 21 oktober 2015 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. De wijzigingen komen voort uit een ingediend amendement. De strekking van het amendement luidt dat zowel enkele wijzigingen die waren voorgesteld in de Nota van Zienswijzen worden aangepast als dat enkele nieuwe wijzigingen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Voor de volledigheid is het amendement bijgesloten bij zowel de bijlage met de Nota van Zienswijzen als het vaststellingsbesluit.