

Bestemmingsplan “Schootsenhoek 6 te Castelré”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2022-06-29
Plan identificatie:	NL.IMRO.0744.BPSchootsenhoek6-VS01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan "Schootsenhoek 6 te Castelré"
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW Zundert Tel: 076-5990340 www.schoenmakersarchitectuur.nl
Projectnummer:	150870
Rapportnummer	150870.01
Datum:	29 juni 2022
Status:	vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing van de planlocatie.....	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie.....	7
2.1.	Algemeen.....	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis	7
2.3	Ruimtelijk structuur	8
Hoofdstuk 3	Toekomstige situatie	10
3.1	Algemeen.....	10
3.2	Ruimtelijke structuur	10
3.3	Functionele structuur	10
3.4	Verkeer en parkeren	10
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	12
4.1	Algemeen.....	12
4.2	Beleid Europees en rijksniveau	12
4.3	Beleid provinciaal niveau.....	13
4.4	Beleid gemeentelijk niveau	21
Hoofdstuk 5	Relevante (milieu)aspecten	25
5.1	Algemeen.....	25
5.2	Bodem	25
5.3	Water.....	25
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.5	Ecologie	29
5.6	Wegverkeerslawaaï	29
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	31
5.8	Externe veiligheid	33
5.9	Kabels en leidingen.....	34
5.10	Luchtkwaliteit	34
5.11	Toetsing besluit milieueffecten rapportage	34
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	35
6.1	Algemeen.....	35
6.2	De bestemmingen	35
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	36
7.1	Economische uitvoerbaarheid	36
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36

Bijlagen

Bijlage 1 Brief positief besluit principeverzoek, gemeente Baarle-Nassau, 16 augustus 2012

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

Bijlage 3 Advies monumentencommissie; Beschrijving Schootsenhoek 6, 30 december 2009 door E.M. Dolne
kunsthistoricus

Bijlage 4 Ecologisch Quickscan Castelré Schootsenhoek 6, Buro Maerlant, 22 december 2015

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 16 december 2015

Bijlage 6 Vooroverlegreacties

Bijlage 7 Verslaglegging omgevingsdialoog

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008 heeft de locatie Schootsenhoek 6 de bestemming 'Bedrijf' en is in de regels specifiek benoemd voor horeca. Het horecabedrijf, Café De Zwaan, is op de locatie al enige tijd beëindigd en wordt niet voortgezet. Het voornemen is om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en het cultuurhistorisch waardevolle gebouw te splitsen in twee woningen.

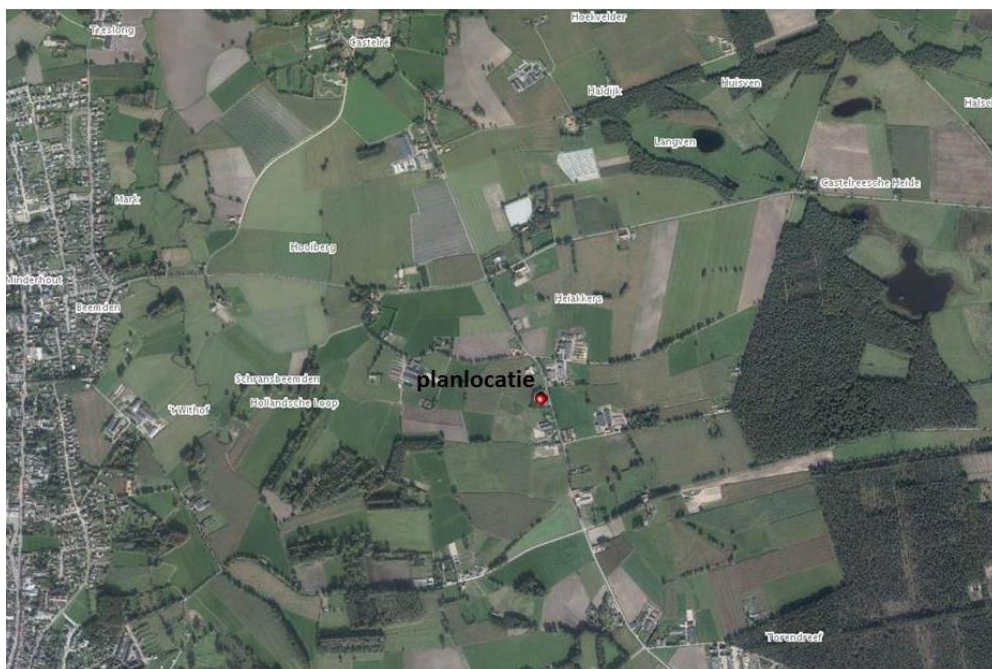
Op 14 augustus 2012 is het principeverzoek door het college behandeld. Het college heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. De brief van 16 augustus 2012 is als bijlage bijgevoegd aan onderhavig plan.

Naast de bestemmingswijziging en woningsplitsing heeft initiatiefnemer het voornemen om binnen één woning (Schootsenhoek 6) een meergeneratiewoning mogelijk te maken, zodat deze door een familielid kan worden bewoond. Binnen de gemeente Baarle-Nassau is daar nog geen vastgesteld beleid voor, echter is deze mogelijkheid wel binnen de bestemmingsplannen in de gemeente Gilze-Rijen aanwezig. In het kader van de ABG organisatie is er voor gekozen om deze afwijkmogelijkheid binnen voorliggend bestemmingsplan op te nemen.

Om de bedrijfsbestemming om te zetten naar twee woonbestemmingen is in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vigerende bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en de bebouwing in twee woningen te splitsen. Omdat onder andere het aantal vierkante meters dat de initiatiefnemer aan bijgebouwen wilt behouden groter is dan 200 m² en de inhoud van een woning groter is dan toegestaan, kan er geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom is er mede voor gekozen om het bestemmingsplan Buitengebied 2008 partieel te herzien middels voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing van de planlocatie

De planlocatie ligt aan de Schootsenhoek, in de (bijna) enclave Castelné van de gemeente Baarle- Nassau. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente BLE, sectie N, onder het nummer 0225 en 0226. In figuur 1 en 2 is de planlocatie weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop de planlocatie



Figuur 2: Luchtfoto met daarop de planlocatie

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De planlocatie Schootsenhoek 6 te Castelré ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Baarle-Nassau. Op 16 juli 2009 is het bestemmingsplan vastgesteld en op 19 oktober 2011 onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van de planlocatie. De toekomstige situatie wordt behandeld in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van de planlocatie relevant is.

Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven.

In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 wordt respectievelijk de juridische aspecten en de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1. Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op de bestaande situatie van de planlocatie en de omgeving. Tevens wordt eerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van deze plek.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

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 de nederzettingen in cultuur hebben gebracht. Door menselijke invloeden 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 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 trad er een aantal veranderingen op die tot een heel 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.

In het begin van de 19^e eeuw had Baarle-Nassau een gevarieerd landschap met een duidelijke en functionele structuur: akkercomplexen rond Baarle-Nassau, Ulicoten en Castelré, een krans van nederzettingen en boscomplexen daaromheen en daarachter de natte open heidegebieden. Het geheel werd doorsneden door beken met een besloten kleinschalig landschapsbeeld (weiden met houtwallen). Het landschap bestond uit ontgonnen cultuurlanden, beekdalen, en een groot oppervlak aan heidevelden. Vanaf 1850 brak de periode van de moderne heideontginningen aan, waarbij op grote schaal heide werd bebost en in cultuur gebracht. Dankzij de uitvinding van de kunstmest werd ook weer het bos ontgonnen; dit keer tot cultuurland. Toch is vrij veel bos onontgonnen gebleven. Een vergelijking van de kaart van Baarle-Nassau van het begin van de 19^e eeuw met de huidige topografische kaart laat zien dat er nog veel elementen van de oorspronkelijke structuur aanwezig zijn, maar dat vooral de heldere opbouw, de aantrekkelijkheid en herkenbaarheid van het landschap minder zijn, doordat de verschillen tussen de landschapstypen zijn vervaagd. De heide werd ontgonnen, de akkers werden deels als weidegrond gebruikt en grootschalige landbouwmethoden deden veel kleinere landschapselementen verdwijnen (bosjes, houtwallen, vennen).

Occupatiepatroon

Baarle is een goed voorbeeld van een zogenaamd kerkakker- of tiendakkerdorp. Dit bestaat een aantal kleine buurtschappen gegroepeerd rond een centraal gelegen parochiekerk. 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 is 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 verkneuterd tot meerdere boerderijtjes die tot een gehucht aaneen-klonterden; de zogenaamde hoeve- en akkergehuchten.

De planlocatie ligt in de bijna enclave Castelré, een gebied dat vrijwel geheel omsloten door Belgisch gebied en slechts over een breedte van 200 meter aan de rest van Nederland vast zit. Castelré ligt op een zandige hoogte tussen de lager gelegen stroomdalen van de drie grensriviertjes; het Merkske in het noorden, de Hollandse Loop in het zuiden en de Mark in het westen. De bewoning van Castelré is in twee plaatsen geconcentreerd. Het Groeske is de oudste kern. Zuidelijk daarvan ligt de Schootsenhoek, die van jongere datum is. De planlocatie ligt aan de Schootsenhoek.

2.3 Ruimtelijk structuur

De ruimtelijke structuur van de planlocatie wordt hoofdzakelijk bepaald door het hoofdgebouw (het winkelpand, maalderij en de bedrijfswoning) dat direct aan de Schootsenhoek is gesitueerd. Het hoofdgebouw bestaat uit een bouwlaag met kap, waarbij de hoek uit een kopgevel van twee bouwlagen bestaat. Schuin achter en evenwijdig aan het hoofdgebouw staat het bijgebouw waar het voormalige café was gevestigd met daarachter en aan de zijkant een tuin. Het bijgebouw is opgebouwd uit één bouwlaag met een lage schuine kap. Voorheen stond achter op het perceel een dubbele garage en een schutterij. Beide gebouwen zijn reeds gesloopt. Aan de voorzijde en achterzijde van het bijgebouw is het perceel ingericht voor parkeren.

In figuur 3 is de bestaande bebouwing schematisch weergegeven. In figuur 4 zijn foto's van de planlocatie weergegeven.



Figuur 3: Plattegrond bestaande situatie





Figuur 4: Foto's bestaande situatie (bron: google maps)



Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens om de locatie van het voormalige Café De Zwaan een nieuwe functie te geven. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, het overige deel van het gebouw, waar het voormalige winkelpand was gevestigd, wordt tevens omgezet naar een burgerwoning. Het voormalige café (apart gebouw aan zuidzijde) wordt in gebruik genomen als bijgebouw behorende bij de twee burgerwoningen. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens binnen de woning op huisnummer 6 een meergeneratiewoning te realiseren, waarbij het bijwoongedeelte bewoond kan worden door een familielid.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van de toekomstige situatie.

3.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de planlocatie verandert in hoofdzaak niet. Het hoofdgebouw wordt gesplitst in twee woningen waarbij de buitenzijde zoveel mogelijk in oorspronkelijk staat wordt behouden. Voorheen is de dubbele garage 50 m² en de schutterij 240 m² gesloopt. Daarnaast wordt er 75 m² van het voormalige café gesloopt. In totaal wordt er 365 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. Er blijft in totaal circa 300 m² aan bijgebouwen behouden.

3.3 Functionele structuur

De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Binnen de woonbestemming zijn twee woningen aanwezig. Na splitsing heeft de woning waar het winkelgedeelte gevestigd was (Schootsenhoek 6) een inhoud van circa 1.512 m³ en het andere gedeelte (Schootsenhoek 6a) 814 m³. Bij het bouwkundig splitsen van de woningen is rekening gehouden met de bestaande dragende constructie van het pand. Zodat er geen grote constructieve verandering plaats hoeven te vinden die gevolgen hebben voor de cultuurhistorische waarde van het pand. Binnen de woning aan de Schootsenhoek 6 is (ondergeschikte) woonruimte aanwezig voor een inwonend familielid (meergeneratiewoning). Bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zal voor de meergeneratiewoning een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

3.4 Verkeer en parkeren

Beide woningen worden direct door de Schootsenhoek ontsloten. Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd.



Figuur 5: Nieuwe situatie

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor de planlocatie opgenomen.

4.2 Beleid Europees en rijksniveau

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde.

Inmiddels is het aantal projecten uitgebreid met:

- Rijksvaarwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen

- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond Rijkswaagen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In de planlocatie zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor de planlocatie.

4.2.3 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

Het rijksbeleid voor wonen maakt een duidelijke omslag door. Van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. In het beleid ten aanzien van het wonen in de 21^e eeuw zal dan ook kwaliteit en keuzevrijheid centraal dienen te staan. Deze beide zaken geven aan dat de burger duidelijk centraal komt te staan.

In de Nota wordt geconstateerd dat er vraag is naar ruime en groene woonmilieus, omdat mensen ruim en groen willen wonen. Dit moet, waar mogelijk, worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. Uitgaande van een gedifferentieerde en samenhangende gebiedsgerichte aanpak, onder provinciale regie, wordt het mogelijk om, met oog voor lokale omstandigheden lokale initiatieven en ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied op beperkte schaal de behoefte aan landelijke woonmilieus in te vullen.

4.3 **Beleid provinciaal niveau**

4.3.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in *robuuste ruimtelijke structuren*. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

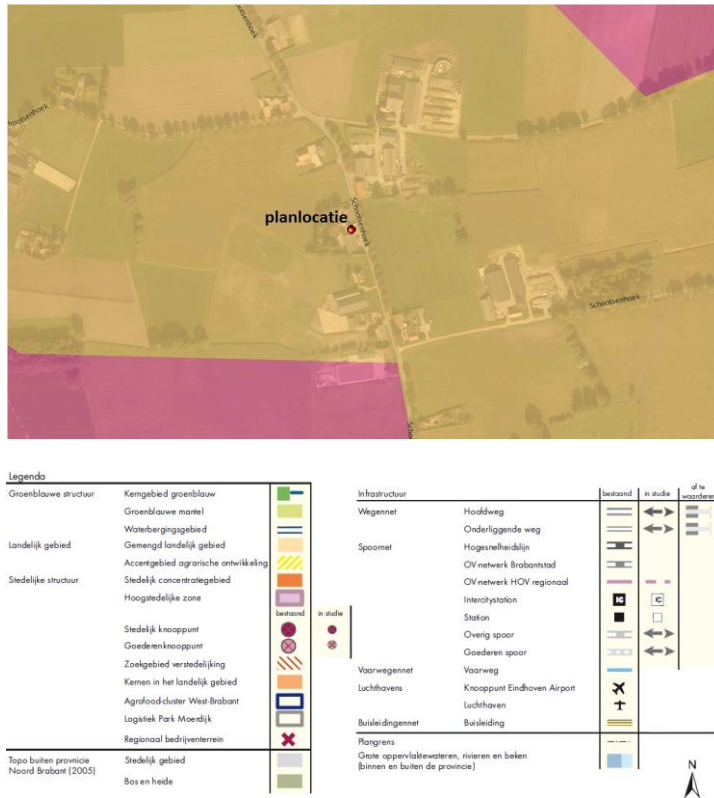
4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

Uit figuur 6 blijkt dat de planlocatie in het 'landelijke gebied, gemengd landelijk gebied' ligt.



Figuur 6: Uitsnede Structuurkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

De provincie wil het volgende bereiken in het landelijke gebied:

1. ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. ruimte voor agrarische ontwikkeling;
3. versterking van het landschap.

Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. gemengd landelijk gebied;
2. accent agrarisch ontwikkeling.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een mening van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Door het beëindigen van bedrijfsvoeringen komen er bedrijfslocaties vrij. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

De wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op de planlocatie Schootsenhoek 6 past binnen het beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. Het is een vrijkomende bedrijfslocatie, waarbij de voorgenomen ontwikkeling past qua aard en schaal in de omgeving.

4.3.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2021 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

De kwaliteit van de omgeving voor mens en natuur staat onder druk in verschillende delen van het landelijk gebied door meerdere factoren. Er is er sprake van een toenemende leegstand en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economische, sociaal-culturele en ecologische schade. Er is extra aandacht voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen, de leegkomende gebouwen verpauperen of een bron voor criminaliteit zijn. De sociale cohesie komt in het gedrang in het landelijk gebied.

De bebouwing op de planlocatie wordt herbestemd naar de bestemming 'Wonen'. Dit geeft de voorkeur boven ontwikkelingen op uitbreidingslocaties.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;

- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Het ontwerp van de Interim omgevingsverordening is in april vastgesteld. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld.

In figuur 7 is de uitsnede van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie Schootsenhoek 6. Uit figuur 7 blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Landelijk gebied' met daarbij de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'. Over de locatie liggen tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij'.



Figuur 7: Uitsneden kaarten behorende bij Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan gelegen binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de subzones.

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreeft met daarbij passende bestemmingen. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Op de planlocatie Schootsenhoek 6 is het voornemen de bedrijfsbestemming te herbestemmen naar een woonbestemming. In artikel 3.68 zijn specifieke regels opgenomen voor wonen in landelijk gebied. In artikel 3.69 zijn onder andere regels opgenomen voor het splitsen in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hieronder zijn artikel 3.68 en 3.69 weergegeven.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2. Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen

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

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' is het mogelijk om een voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning, mits er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woonfuncties. Het gebouw op de planlocatie Schootsenhoek 6 is een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Splitsing in meerdere woonfuncties is daarom wel toegestaan op deze locatie. Daarnaast dient de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het oppervlak dat aan overtollige bebouwing dient te worden gesloopt is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant niet begrensd.

Aanduiding: cultuurhistorisch waardevol gebied

De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen. Ontwikkelingen binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied zijn enkel mogelijk als zij de wezenlijke kenmerken en waarden het gebied niet aantasten. Binnen bestemmingsplannen dient een beschermde regeling te worden opgenomen.

De woning is door monumentencommissie aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (advies monumentencommissie; Beschrijving Schootsenhoek 6, 30 december 2009 door E.M. Dolne kunsthistoricus, bijgevoegd in de afzonderlijke bijlage), mits de volgende aanpassingspunten uitgevoerd worden:

1. het herstellen van de grote poort in de frontgevel;
2. het vervangen van de kunststof kozijnen door geschikte nieuwe vensters;
3. het aanbrengen van de houten deuren op de begane grond van het hoofdlichaam in de middelste deurpoort.

Binnen de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, er is reeds 290 m² aan overtollige bebouwing (garage en schutterij) gesloopt. Daarnaast wordt er 75 m² van het voormalige café gesloopt. In totaal wordt er 365 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. Op de locatie blijft er 300 m² aan bijbehorende bouwwerken over.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan wordt de sloop van de overtollige bebouwing gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Daar waar mogelijk is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Baarle-Nassau.

Aanduiding: Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied

Binnen de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied' moeten bij provinciale verordening met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden.

De verharding op de planlocatie neemt af, wat een positief effect heeft op het infiltratiecapaciteit van de planlocatie.

Aanduiding: Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding "Stalderingsgebied" gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief.

Aanduiding: Beperkingen veehouderij

De regels binnen het gebied 'beperkingen veehouderij' gelden voor alle veehouderijen. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor grondgebonden veehouderijen, de voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn voor alle veehouderijen gelijk.

De planlocatie betreft geen veehouderij. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief.

Geconcludeerd wordt dat de wijziging van de bedrijfsbestemming aan de Schootsenhoek 6 naar een woonbestemming en het splitsen van het cultuurhistorisch waardevolle pand in meerdere woonfuncties past binnen het provinciale beleidskader van de Interim omgevingsverordening.

Algemene regels, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie;

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik:

Een plan moet een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en toepassing is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Schootsenhoek 6 te Castelré draagt bij aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, er vinden geen onevenredige effecten plaats. De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Door de bestemmingswijziging van bedrijf (horeca) naar wonen nemen de verkeersbewegingen op de planlocatie af.

Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

In hoofdstuk 5 'Relevante (milieu)aspecten' worden effecten op bovenstaande waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de relevante waarden op de planlocatie en het gebied niet worden aangetast.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een motivering:

- a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De uitvoering van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft regio West-Brabant vastgelegd in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 3.1 van de Verordening ruimte, ook toepassing geven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte

De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;

- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Categorie

In de notitie zijn drie categorieën opgenomen, waaronder een ruimtelijke ontwikkeling geschaard kan worden. De planlocatie valt gedeeltelijk in categorie 1 (cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) en gedeeltelijk in categorie 3.

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij een wijziging van een niet-agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming geldt een basisinspanning (bijdrage) van 20% van de waardevermeerdering. Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 2.292 m². Het huidige bestemmingsvlak wordt gedeeltelijk omgezet naar 'Wonen'. Dit komt neer op een basisinspanning van € 15.071,50, zie tabel 1. Het resterende bedrag van € 8.356,81 wordt in het gemeentelijke fonds voor kwaliteitsverbetering gestort.

Tabel 1: berekening kwaliteitsverbetering

Waardevermeerdering	hoeveelheid	eenheid	€/m ²	basisinspanning
Bestaand				
Waarde Bedrijf	2292	m ²	€ 80,00	€ 183.360,00
Waarde Agrarisch	1177	m ²	€ 7,50	€ 8.827,50
	3469	m ²		€ 192.187,50
Nieuw				
Waarde Wonen tot 1.000 m ²	1000	m ²	€ 200,00	€ 200.000,00
Waarde Wonen 1.000 - 1500 m ²	500	m ²	€ 100,00	€ 50.000,00
Waarde Wonen boven 1500 m ²	649	m ²	€ 25,00	€ 16.225,00
Waarde Groen-Landschapselement	1320	m ²	€ 1,00	€ 1.320,00
	3469	m ²		€ 267.545,00
Waardevermeerdering				€ 75.357,50
Minimale basisinspanning 20%				€ 15.071,50 = € 15.071,50 +

Aanleg Landschapspakketten	per stuk	aantal m	aantal	vergoeding aanleg	onderhoud	lengte m	vergoeding onderhoud (10 jr)	
L9B: Landschapsboom 30-60 bestaand	€ -		15	€ -	€ 5,54 per bm per jr		€ 831,00	€ 831,00
L9C: Landschapsboom >60 bestaand	€ -	0	24	€ -	€ 9,70 per bm per jr		€ 2.328,00	€ 2.328,00
L7: Knip- scheerheg	€ 1,58	27	216	€ 341,28	€ 1,17 per mtr per jr		€ 315,90	€ 657,18
Aankoop beplanting	zie offerte							€ 1.398,51
Opstellen landschapsplan								€ 1.500,00
							€ 6.714,69	= € 6.714,69 -

Benodigde investering	€ 15.071,50
inversting en waardedaling	€ 6.714,69 -
Te betalen aan groenfond	€ 8.356,81

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing wordt geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. In de bijlage is het landschapsplan toegevoegd aan onderhavig plan. Hierin wordt het beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven. Daarnaast wordt een motivatie gegeven van de landschappelijke inpassing.

Doordat landschappelijke inpassing plaatsvindt op de planlocatie en het overige bedrag van € 8.356,81 in het groenfond wordt gestort, voldoet de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de voorwaarde kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Beleid gemeentelijk niveau

4.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2008

Op de planlocatie Schootsenhoek 6 te Castelré is het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 juli 2009 door de gemeenteraad van Baarle-Nassau en onherroepelijk geworden op 19 oktober 2011 na uitspraak van de Raad van State.

De locatie Schootsenhoek 6 is in het voorgestane bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Bedrijf'. In de Staat van bedrijven is de aard van het bedrijf voor de locatie Schootsenhoek 6 specifiek opgenomen als 'Horeca' met een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 1.051 m².

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en de bebouwing in twee woningen te splitsen (artikel 10.4.2). Omdat het oppervlak aan bijgebouwen dat behouden wordt groter is dan 200 m², namelijk 300 m² en de inhoud van één woning groter is dan is toegestaan, kan er geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt echter wel aangehouden als toetsingskader voor het onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 8: Uitsnede plankaart, Bestemmingsplan Buitengebied 2008, gemeente Baarle-Nassau

Artikel 10.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vestiging van een burgerwoning. Aan toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. uit voorafgaand onderzoek dient te zijn gebleken dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de afstemmingsaspecten bedoeld in artikel 23, lid 23.3;
In artikel 23, lid 23.3 is opgenomen dat een bestemmingsplan redelijkerwijs uitvoerbaar moet zijn en getoetst moet worden aan de relevante milieuaspecten. In voorliggend bestemmingsplan wordt het initiatief in hoofdstuk 5 aan de relevante milieuaspecten getoetst.
- b. de wijziging is uitsluitend gericht op het beëindigen van het bedrijf en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning;
De bedrijfsmatige activiteiten op de locatie zijn al geruime tijd beëindigd. Het initiatief is gericht op het wijzigen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de woning

gesplitst wordt. Dit is binnen de wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.4.2) mogelijk die als toetsingskader wordt aangehouden in voorliggend bestemmingsplan.

- c. indien het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is gelegen in een op verbeelding 3 weergegeven verweingsgebied en de locatie in het verweingsgebied volgens de als bijlage achter deze regels ingevoegde "Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor intensieve veehouderij" is aan te merken als een duurzame locatie intensieve veehouderij, kan de bevoegdheid niet worden toegepast;
De locatie betreft geen veehouderij en is niet aangemerkt als duurzame locatie intensieve veehouderij.
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, in paragraaf 4.4.3 wordt de kwaliteitsverbetering van het landschap aan bod. In bijlage 2 is het volledige landschapsplan opgenomen.
- e. indien de bebouwing tevens is bestemd tot 'Waarde - cultuurhistorie' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
In 2009 is er advies aan de monumentencommissie gevraagd. Door de monumentencommissie is aangegeven dat na het doorvoeren van enkele aanpassingen de bebouwing is aan te merken als cultuurhistorisch waardevol pand. De volgende aanpassingen zijn daarvoor nodig;
 - herstellen van de grote poort in de voorgevel;
 - kunststofkozijnen worden vervangen door geschikte houten vensters;
 - het aanbrengen van de houten deuren op de begane grond van het hoofdlichaam in de middelste poort.

Deze aanpassingen zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd. De aanduiding 'cultuurhistorie' is op de verbeelding opgenomen.

- f. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van een afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
De dubbele garage 50 m² en de schutterij 240 m² is reeds gesloopt. Daarnaast wordt er 75 m² van het voormalige café gesloopt. In totaal wordt er 365 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. Er blijft in totaal 300 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing behouden. Dit is in het bestemmingsplan zeker gesteld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaand bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80m² per woning; indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen kan een bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80m² vermeerderd met 20% van de bebouwde oppervlakte van de geamoveerde gebouwen tot een totaal maximum bebouwde oppervlakte van 200 m²;
Uitgaande van twee woningen na de woningsplitsing, mag er 160 m² (2 x 80 m²) behouden blijven. Uitgaande dat er totaal 365 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt, mag er 233 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing worden behouden (20% van 365 m² is 73 m²; 160 m² + 75 m² = 233 m²) in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is deze regel echter gemaximaliseerd op 200 m², maar daarbij wordt uitgegaan van één woning. In dit geval gaat het om twee woningen. Dit betekent bij de gewenste 300 m² een overschrijding van 67 m². Door de gemeente Baarle-Nassau is op 16 augustus 2012 besloten om aan afwijking van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid in principemedewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan, waarbij een grotere oppervlakte aan bedrijfsbebouwing behouden kan blijven (brief, positief besluit principeverzoek, gemeente Baarle-Nassau, 16 augustus 2012, bijlage 1). Dit heeft in de regels een doorvertaling gekregen dat er per woning maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn.
- h. de oppervlakte van het te wijzigen bestemmingsvlak mag niet vergroot worden en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 0,5 ha;

Het oppervlak van het bestemmingsvlak is in de bestaande situatie 2.292 m², deze wordt verkleind naar een oppervlakte van 2.151 m².

- i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
Zie punt J.
- j. in afwijking van het bepaalde onder i. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 1. woningsplitsing uitsluitend is toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met een inhoud van minimaal 800 m³ (inclusief aanbouwen);
In de brief, positief besluit principeverzoek, gemeente Baarle-Nassau, 16 augustus 2012 (bijlage 1) is door de gemeente aangegeven dat naast voormalige boerderij gebouwen ook cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in aanmerking komt voor woningsplitsing. Daarnaast is ook in de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Wonen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' (artikel 18.4.1) opgenomen dat bebouwing met de aanduiding 'cultuurhistorie' in aanmerking komen voor woningsplitsing.
 2. de voormalige boerderij mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
De bebouwing wordt gesplitst naar 2 woningen.
 3. de beide woningen na splitsing een inhoud dienen te hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.000m³ (inclusief aanbouwen);
De woningen hebben een maximale inhoud van 1.512 m³ en 814 m³. Bij het bouwkundig splitsen van de woningen is rekening gehouden met de bestaande dragende constructie van het pand. Zodat er geen grote constructieve verandering plaats hoeven te vinden die gevolgen hebben voor de cultuurhistorische waarde van het pand. Aan het maximum van 1.000 m³ per woning kan dus niet worden voldaan. Vandaar dat er voor gekozen is om het bestemmingsplan partieel te herzien.
 4. per woning een vrijstaand bijgebouw van max. 80 m² mag worden opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
Er wordt één voormalig bedrijfsgebouw van circa 300 m² behouden, zie voor verdere uitleg punt g.
 5. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven.
In hoofdstuk 5, paragraaf 5.7 is de uitvoerbaarheid op het gebied van bedrijven en milieuzonering getoetst. Hieruit blijkt dat door uitvoering van het initiatief, geen omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Om voorliggend om de bestemmingswijziging en woningsplitsing juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Middels een principebesluit d.d. 16 augustus 2012 is door de gemeente Baarle-Nassau aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Omdat naast de twee woningen, binnen de woning aan de Schootsenhoek nummer 6 één extra woonruimte aanwezig is die door een familielid wordt bewoond, is in de regels van het voorliggend bestemmingsplan een afwijking opgenomen voor het gebruik van het hoofdgebouw als een meergeneratiewoning. De meergeneratiewoning is binnen de gemeente Gilze-Rijen in meerdere bestemmingsplannen opgenomen. Momenteel is dit nog geen beleid in de gemeente Baarle-Nassau, maar in het kader van de ABG organisatie een aanleiding om dit in voorliggende situatie toe te passen.

Artikel 3.5.5 Meergeneratiewoning

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor gebruik af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 en toestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt als meergeneratiewoning met inachtneming van het volgende:

- a. tussen hoofdbewoner en inwoner/inwoonster bestaat een familieverband;
De hoofdbewoner en inwoonster zijn familie van elkaar, broer en zus.
- b. er blijft sprake van één woning (hoofdgebouw) met één huisnummer;
Er is sprake van één woning/hoofdgebouw met één huisnummer, betreft Schootsenhoek 6.
- c. er is sprake van één (bestaande) hoofdingang met een gezamenlijke verkeersader waarmee de beide wooneenheden direct te benaderen zijn (niet via een verblijfsgebied van de een naar de ander);

Er is een bestaande hoofdingang aan de voorzijde van de woning. Vanuit een gezamenlijke hal is zowel de hoofdwoning als meergeneratiewoning te betreden.

- d. beide woonruimten dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
Beide woonruimten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.
- e. gezamenlijke energie meters / watermeter / ontsluiting(en) naar de openbare weg/ rioolaansluiting;
Er is een gezamenlijk energiemeter, watermeter en ontsluiting naar de openbare weg en een rioolaansluiting.
- f. gezamenlijke berging / garage;
Er is een gezamenlijke berging naast de woningen aanwezig.
- g. realisering binnen de bestaande bouwmassa, danwel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt;
Het bijwoongedeelte is geheel binnen de bestaande bouwmassa van de woning gelegen.
- h. geen intern fysiek scheiding (of compartimentering) door middel van een scheidingsmuur zonder deuren tussen de twee woongedeelten;
Beide woningen zijn vanuit dezelfde hoofdingang te betreden. Er is geen sprake van interne fysiek scheiding zonder deuren tussen de woongedeelten.
- i. onderscheid in hoofdwoongedeelte en bijwoongedeelte;
Het bijwoongedeelte (circa. 80 m² excl. overkapping circa 16,70 m²) is duidelijk ondergeschikt in grootte aan het hoofdwoongedeelte (135,80 m² gemeten op de begane grond).
- j. bijwoongedeelte moet voorzien zijn van een slaapkamer en badkamer op de begane grond;
Er is binnen het bijwoongedeelte voorzien in een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- k. maximale vloeroppervlakte bijwoongedeelte 65 m²;
Het maximale vloeroppervlak van het bijwoongedeelte bedraagt circa. 80 m² excl. overkapping van circa 16,70 m². Omdat het een bestaande situatie betreft, is er voor gekozen om dit oppervlak in de regels van voorliggend bestemmingsplan te verhogen naar 100 m².
- l. geen privaatrechtelijke splitsing. Eigendom dient van één eigenaar te blijven, danwel van een gezamenlijk eigenaarschap;
Het gehele pand is in bezit van de initiatiefnemer die tevens de hoofdbewoner is.
- m. parkeren op eigen terrein;
Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, er is voldoende ruimte op het terrein om in de parkeerbehoefte te voorzien.
- n. de omgevingsvergunning vervalt indien de reden voor het instandhouden van de omgevingsvergunning niet meer aanwezig is. Binnen één jaar na het vervallen van de omgevingsvergunning dienen alle aanpassingen welke gedaan zijn uit een oogpunt van de meergeneratiewoning verwijderd te zijn.
Bovenstaande regel wordt in acht genomen.

Hoofdstuk 5 Relevante (milieu)aspecten

5.1 Algemeen

Op de locatie Schootsenhoek 6 is een voormalig winkelpand, café met een bedrijfswoning aanwezig. Het gaat om een cultuurhistorisch pand dat gesplitst worden in twee burgerwoningen, waarbij binnen een woning een meergeneratiewoning wordt gerealiseerd. Het voormalige café wordt in gebruik genomen als bijgebouw behorende bij de woningen. In de onderstaande paragrafen zijn de ruimtelijke-milieuhygiënische aspecten verder uiteengezet.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Er vinden echter geen bodem werkzaamheden plaats, omdat het initiatief plaats vindt binnen de bestaande bebouwing. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet aan de orde. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

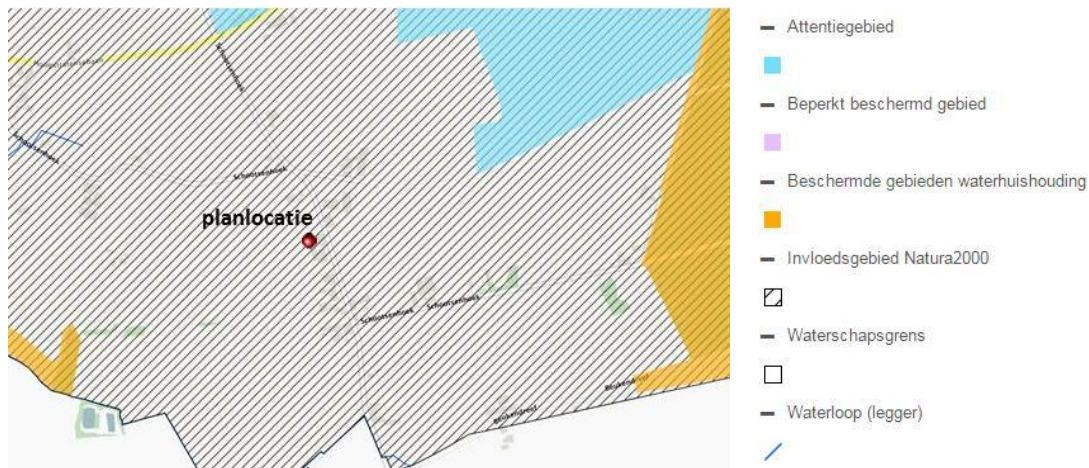
5.3 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

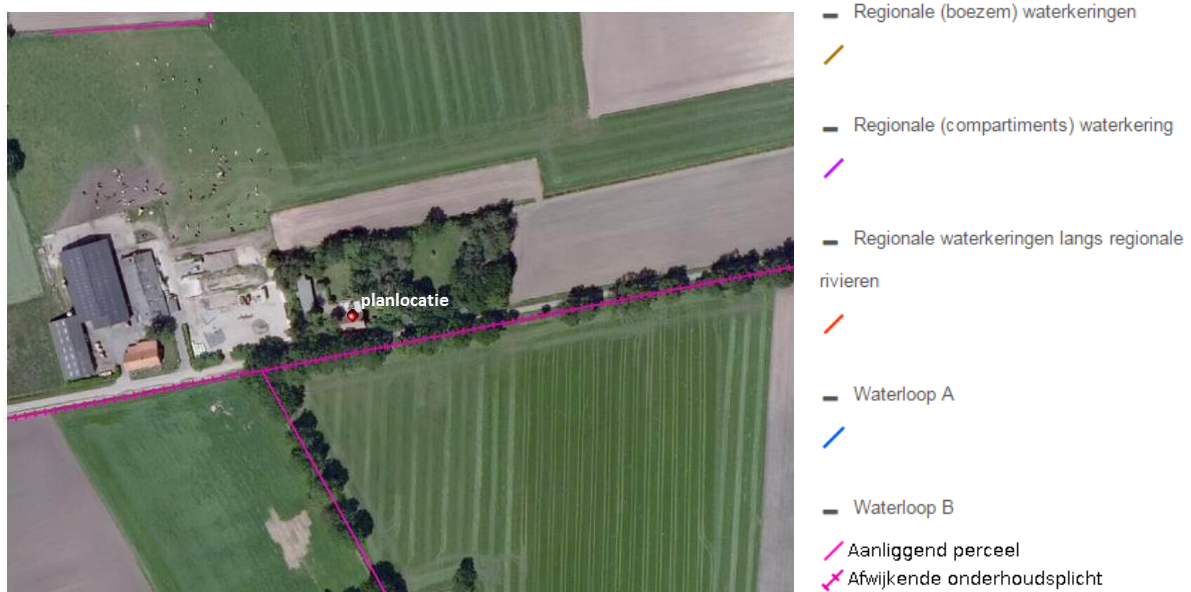
Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de regio. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2016-2021.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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



Figuur 9: Uitsnede keurkaart Waterschap Brabantse Delta



Figuur 10: Uitsnede leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied. Ten zuiden van de Schootsenhoek ligt een categorie B waterloop. Het initiatief heeft verder geen invloed op deze waterloop.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltererd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. De bestaande woning en het voormalige café is al aangesloten op het bestaande rioolstelsel er worden geen nieuwe aansluitingen gemaakt.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in het beleid aangegeven dat voor het toevoegen van maximaal 500 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden.

Aangezien de planlocatie buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en er geen toename van het verhard oppervlak is, maar door het saneren van een aantal bijgebouwen juist een afname is, is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoetsproces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat al sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen de planlocatie sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening Ruimte een verplicht te raadplegen onderdeel.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 11) is te zien dat de planlocatie in het cultuurhistorisch vlak ligt. Daarnaast is de planlocatie aangewezen als historisch groen en grenst het aan een historische geografische lijn met een redelijk hoge waarde (Schootsenhoek). Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning en het voormalige winkelpand door de monumentencommissie aangemerkt als cultuurhistorische bebouwing mits er enkele aanpassingen aan het exterieur worden gedaan (advies monumentencommissie; Beschrijving Schootsenhoek 6, 30 december 2009 door E.M. Dolne kunsthistoricus, bijgevoegd in bijlage 3). De volgende aanpassingen zijn daarvoor nodig;

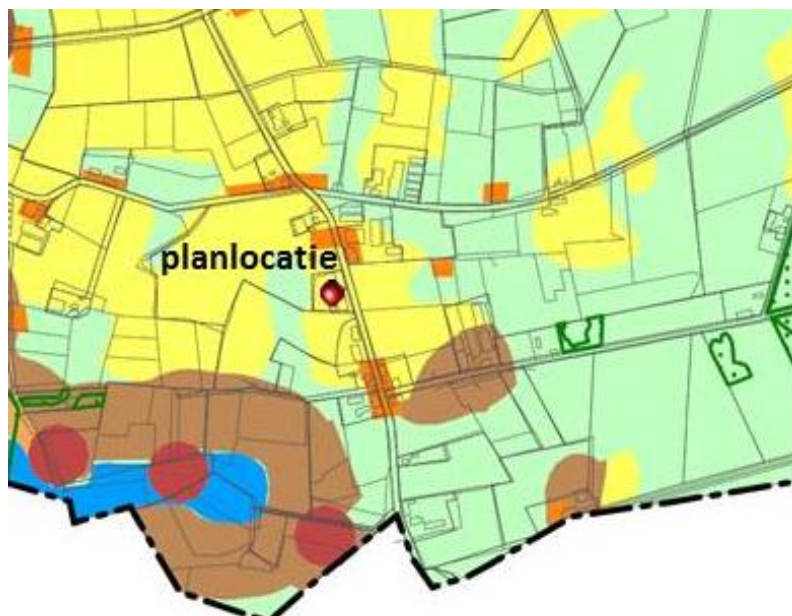
- herstellen van de grote poort in de voorgevel;
- kunststofkozijnen worden vervangen door geschikte houten vensters;
- het aanbrengen van de houten deuren op de begane grond van het hoofdlichaam in de middelste poort.

Deze aanpassingen zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

De voorgenomen ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden niet aan en op advies van de monumentencommissie worden de omissies hersteld. De bebouwing wordt op passende wijze aangepast tot twee woningen. Het historische groen en de historische geografische lijn worden door de ontwikkeling niet aangetast.

5.4.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De archeologen van de Regio West Brabant adviseren de gemeenten hierin.



Archeologische beleidskaart Gemeente Baarle-Nassau

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

legenda

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

Figuur 12: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Baarle-Nassau

In figuur 12 is ter plaatse van de planlocatie een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau weergegeven, hieruit blijkt dat de planlocatie gelegen is in een zone met een middelhoge

archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 1.000 m² en dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Het voorliggende plan heeft betrekking op het veranderen van de bestemming. Er vinden geen grondroerende activiteiten plaats. Het aspect archeologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Om eventuele archeologische vondsten voor de toekomst te beschermen wordt in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' opgenomen. Met deze dubbelbestemming wordt voor de hele planlocatie gewaarborgd dat bij ontwikkeling groter dan 1000 m² en dieper dan 40 cm, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.5 Ecologie

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de volledige rapportage, Ecologische Quickscan Schootsenhoek 6, Buro Maerlant d.d. 22 december 2015, bijgevoegd in bijlage 4. Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, is de volgende potentiële beschermde natuurwaarde aangetroffen waar men rekening mee dient te houden:

- Kans op de aanwezigheid van algemene broedende vogels (niet jaarrond beschermd) nabij het te slopen deel van het zuidelijk gelegen gebouw.

De bedrijfswoning is beoordeeld als geschikt voor vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw. Het betreft echter het dak. De huismus broedt vrij zeker in het plangebied. Doordat geen fysieke ingrepen aan het dak gaan plaatsvinden, zijn effecten op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten.

Aanbevolen wordt tijdens de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Derhalve wordt aanbevolen de sloop buiten het broedseizoen uit te voeren, óf ruim voor het broedseizoen te starten. Vogels zullen als de werkzaamheden reeds zijn gestart, groenstroken in de directe nabijheid van de werkvakken mijden. De meeste vogels broeden in de periode half maart t/m augustus. Indien vaststaat, dat nabij het te slopen deel (binnen een straal van 10 meter) geen nesten aanwezig zijn van vogels, is sloop ook mogelijk binnen het broedseizoen.

5.6 Wegverkeerslawaaai

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging. De planlocatie ligt aan de Schootsenhoek, de Schootsenhoek heeft een snelheidsregime van 60 km/h en er wordt een nieuwe woonbestemming mogelijk gemaakt. Hierdoor is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 5 toegevoegd aan onderhavig. Voor de volledige rekenresultaten wordt verwezen naar het rapport (akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 16 december 2015) in de bijlage 5. Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

Toets aan Wet geluidhinder

Vanwege de Schootsenhoek is de hoogst berekende geluidbelasting op de voorgevel van de woningen 59 dB. Hiermee wordt bij allebei de woningen niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 4 tot 11 dB.

Maatregelen

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt op de voorgevel van de woningen eveneens overschreden. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dus noodzakelijk. Om de geluidbelasting vanwege de Schootsenhoek te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen
- maatregelen in de overdrachtssfeer

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort. Een dunne deklaag kan worden toegepast op rechte wegvakken zonder kruisend, afremmend en optrekkend verkeer. Een dergelijke maatregel, toe te passen voor twee woningen is te duur en daarom vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Daarnaast bedraagt de te behalen reductie met een dunne deklaag type B circa 3 dB ten opzichte van referentiewegdek, waarmee nog steeds de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde niet wordt behaald. Deze maatregel is daarmee tevens ook niet doelmatig.

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de woning op het perceel dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde ook op de verdiepingen wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 7 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de woning of op de perceelsgrens. Een dergelijk scherm is praktisch en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk gezien de korte afstand van de woningen tot de weg en stuit daarmee op overwegende bezwaren.

Onderzoek naar het veranderen van de positie van de woningen op het is niet relevant, aangezien het bestaande pand alleen inpandig wordt verbouwd tot twee woningen.

Advies

Omdat alle bovengenoemde maatregelen op problemen stuiten van doelmatige, praktische, stedenbouwkundige of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Baarle-Nassau voor de geluidbelasting vanwege de Schootsenhoek.

Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting op de gevels ten hoogste 59 dB bedraagt vanwege de Schootsenhoek, wordt aan deze voorwaarde niet overal voldaan. Om die reden kan voor de oostelijke voorgevels van de beide woningen geen hogere waarde worden aangevraagd. Deze gevels zullen als 'dove' gevel moeten worden uitgevoerd indien er zich aangrenzend aan de gevel geluidgevoelige ruimtes bevinden.

Onder dove gevel wordt verstaan:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn of waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

In de regels van het bestemmingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de voorgevels als dove gevel dienen te worden uitgevoerd.

De berekende geluidbelastingen op de overige gevels bedraagt ten hoogste 53 dB vanwege de Schootsenhoek. Hierbij vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare grenswaarde (ontheffingswaarde) plaats en kan een hogere waarde worden aangevraagd. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 52 dB voor de noordelijke woning en 53 dB voor de zuidelijke woning. Het hogere waarden besluit zal gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

De achtergevels van de beide woningen zijn geluidluw. Dit is een vereiste voor het aanvragen van een hogere waarde. Onder geluidluw wordt verstaan: Voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, getoetst per geluidbron. Dus 48 dB vanwege wegverkeerslawai.

Toets aan Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast mag, indien er een hogere waarde besluit is vastgesteld, de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting en 33 dB. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Dit betekent dat vooralsnog getoetst moet worden aan een geluidbelasting van ten hoogste 58 dB (53 dB vastgestelde hogere waarde + 5 dB aftrek). De karakteristieke geluidwering moet dan minimaal 25 dB bedragen. Deze geluidwering kan bij bestaande woningen niet zondermeer worden behaald. Of te zijner tijd een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie noodzakelijk is, is ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen, kan overwogen worden de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval moet de karakteristieke geluidwering dan 31 dB(A) bedragen.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen worden bovenstaande punten verwerkt.

Conclusie

Om het voorliggend bestemmingsplan vast te kunnen stellen dient de voorgevel van de woningen als dove gevel uitgevoerd te worden. Dit is met voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. Daarnaast dienen voor de zijgevels een hogere waarde te worden aangevraagd. De aanvraag zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

5.7 Bedrijven en milieuzonering*5.7.1 Algemeen*

Bij de ontwikkeling van woningen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

5.7.2 Milieuzones

De planlocatie ligt in het landelijk gebied. In de omgeving zijn een aantal agrarische bedrijven gevestigd. In onderstaande tabel zijn de afstanden weergegeven ten opzichte van de planlocatie.

Bedrijfsomschrijving	Adres	Categorie	Maximale Milieufstand aspect geur	Afstand van grens bouwvlak tot planlocatie
Melkveebedrijf W.A.M Mertens en L.M.J Snels	Schootsenhoek 7	3.2	100m	120m
Melkveebedrijf A.J. Meeuwesen, A.M. Meeuwesen- Vermeiren en F.M.J. Meeuwesen	Schootsenhoek 13	3.2	100m	150m
Melkveebedrijf H.A.A.C. Adams	Schootsenhoek 9	3.2	100m	15m

Tabel 2: Richtafstanden bedrijven

Uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' blijkt dat de richtafstand voor geur maatgevend is. Uit tabel 2 blijkt dat voor het melkveebedrijf van de familie Adams, Schootsenhoek 9 de richtafstand niet kan worden behaald. Voor veehouderijen gelden met betrekking tot geur eisen die gesteld worden in de Wet geurhinder en veehouderij. In paragraaf 5.7.3 wordt hier nader op in gegaan.

5.7.3 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ouE/m^3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Baarle-Nassau is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 14 odour units (ouE/m^3) op een gevoelig object is toegestaan. De veehouderijbedrijven opgenomen in tabel 1 zijn, houden geen dieren waarvan een geuremissiefactor is vastgesteld. Waardoor eisen gesteld worden aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij. Binnen In tabel 5 zijn de belangrijkste eisen opgenomen.

	minimale afstand tot veehouderij [m]	
	geurgevoelig object binnen bebouwde kom	geurgevoelig object buiten bebouwde kom
geurgevoelig object van andere of (voormalige veehouderij (art. 3 lid 2, Wgv)	100	50
veehouderij met een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld (art. 4 lid 1, Wgv)	100	50
buitenzijde van een dierenverblijf tot de buiten van een geurgevoelig object (art. 5 lid 1, Wgv)	50	25

Tabel 3: Afstandseisen uit de Wgv

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor, dat geurgevoelige objecten niet binnen de geurcontouren van veehouderijen gebouwd mogen worden. Omdat daarmee de, eventuele, ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen kunnen worden geschaad. De Wet geurhinder en veehouderij schrijft buiten de bebouwde kom een richtafstand van 50 meter voor (artikel 4 lid 1 Wgv, tabel 3). De afstand als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de Wgv wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt (volgens artikel 4 lid 1 Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)).

In figuur 13 is vanaf de woning Schootsenhoek 6 een milieucontour van 50 meter ingetekend. Deze contour ligt over één gebouw van de inrichting Schootsenhoek 9. Uit foto's blijkt dat dit gebouw aan de voorzijde geen emissiepunt kan hebben. Er is midden in het gebouw een deur aanwezig, wat als emissiepunt gezien kan worden. Uit de foto's blijkt tevens dat dit gebouw niet gebruikt wordt voor stallen van vee en dit in de achterste gebouwen wordt gedaan, welke buiten de 50-meter contour zijn gelegen. De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor het ontwikkelen van het voorgenomen initiatief binnen de planlocatie.



Figuur 13: milieucontour 50 meter vanaf Schootsenhoek 6 en 6a



Figuur 14: foto's van de locatie Schootsenhoek 9

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Om te bepalen of in de omgeving van de planlocatie risicovolle bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Daaruit blijkt tot binnen een afstand van 250 meter van de planlocatie geen risicovolle bedrijven of inrichtingen aanwezig. Ook is er geen infrastructuur waarover of waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nader onderzoek alsmede een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de externe veiligheid.

5.9 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de planlocatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, waarmee in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen, zodat bij de uitvoering van eventuele werkzaamheden hiermee rekening kan worden gehouden.

5.10 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal één nieuwe woning (de andere woning is de vorm van een bedrijfswoning in het verleden al aanwezig). Een project, wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Daarnaast nemen de verkeersbewegingen door de bestemmingswijziging van bedrijf (horeca) naar wonen op de planlocatie af. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de planlocaties een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.11 Toetsing besluit milieueffecten rapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

De beoogde ontwikkeling binnen de planlocatie vallen niet binnen de C- of D-lijst, een m.e.r. - beoordeling of m.e.r – plicht is niet benodigd. m.e.r-plicht is niet van toepassing.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische regeling die daaraan ten grondslag ligt.

6.2 De bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels en/ of een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (=het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welk correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing aanvragen voor de activiteit bouwen. Voor de planlocatie gelden de volgende bestemmingen:

Artikel 3 Groen - Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats en behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren. Bouwen is ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, langzaamverkeersroutes, en bij deze bestemmingen behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen. Daarnaast is binnen deze bestemming een afwijking opgenomen om een meergeneratiewoning te kunnen realiseren.

Artikel 5 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van en onderzoek naar verwachte en onbekende archeologische waarden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij het pand wordt gesplitst in twee woningen, volgens de Bro aan te merken als bouwplan. De gemeente Baarle-Nassau heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

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

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta.

De vooroverlegreactie van het Waterschap Brabantse Delta heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De Provincie Noord-Brabant had opmerkingen met betrekking tot de landschappelijke inpassing:

- meerwaardeberekening dient een ander bedrag per m² te worden gehanteerd,
- meer duidelijkheid over de sloopsubsidie die in het verleden is verkregen
- enkel de bestaande beplanting is in het bestemmingsplan vastgelegd

Daarnaast dient in paragraaf 5.7 de Wet geurhinder en veehouderij apart behandeld en gemotiveerd te worden. In de planregels dient in artikel 4.2.1 een verbod voor het slopen van cultuurhistorische bebouwing te worden opgenomen. Artikel 9.2 sloopverbod dient verwijderd te worden.

De meerwaardeberekening is aangepast en er is een ander bedrag per m² gehanteerd. De verrekening van de sloopsubsidie is achterwege gelaten omdat het verschil uiteindelijk, dusdanig klein was dat deze niet relevant was om mee te nemen. Het beplantingsplan is naar aanleiding van de aangepaste berekening uitgebreid. Paragraaf 5.7 is onderverdeeld in meerdere paragrafen zodat de milieuzonering en de Wet geurhinder en veehouderij apart van elkaar behandeld en gemotiveerd worden. In de regels is in artikel 4.2.1 onder i een verbod voor het slopen van cultuurhistorische bebouwing opgenomen en artikel 9.2 is verwijderd. Na aanpassing en aanvulling van het plan is deze nogmaals voorgelegd aan de provincie in het kader van het vooroverleg. Op 27 januari 2022 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat het plan is aangepast/aangevuld in overeenstemming met de provinciale belangen. De volledige vooroverlegreacties zijn als bijlage 6 toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft met de direct omwonenden van de locatie een omgevingsdialoog gevoerd. Een kort verslag van deze gesprekken is toegevoegd in bijlage 7.

7.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 maart 2022 tot en met 2 mei 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

7.2.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is 29 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vanaf 12 juli 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

Bijlagen

Bijlage 1: Brief positief besluit principeverzoek, gemeente Baarle-Nassau, 16 augustus 2012



Dhr. P.A. Timmerman
Schootsenhoek 6
5114 AC Castelné

12uit02258



uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
jkl/verzonden d.d.
16 AUG. 2012

Onderwerp: Bestemmingswijziging en woningsplitsing Schootsenhoek 6

Geachte heer Timmerman,

Uw principeverzoek tot wijziging van de bestemming en toepassing van woningsplitsing voor het adres Schootsenhoek 6 te Castelné is op 14 augustus 2012 door het college behandeld. Middels deze brief wordt u op de hoogte gesteld van het principebesluit op uw verzoek.

Het college heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Het bestemmingsplan Buitengebied 2008 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het college ten behoeve van het omzetten van de (huidige) bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is het tevens mogelijk om woningsplitsing toe te passen. Hierbij dient sprake te zijn van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In een eerder stadium heeft u aangegeven te willen voldoen aan de aanpassingseisen zoals deze door de monumentencommissie zijn aangegeven. Dit betekent dat het initiatief in essentie passend is binnen het gemeentelijk beleid. De wijzigingsbevoegdheid is echter niet toepasbaar op uw verzoek aangezien u aanvullend heeft verzocht om 300 m² aan bijgebouw te mogen laten staan. Daarmee wordt afgeweken van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouwen van 200 m². Het plan is daarom enkel te realiseren middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Het college heeft ingestemd met uw verzoek op enkele voorwaarden. Deze worden hieronder nogmaals uiteengezet.

Cultuurhistorisch waardevolle

Zoals u bekend is woningsplitsing enkel mogelijk indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hieronder worden nogmaals de drie aanpassingspunten opgesomd die de monumentencommissie heeft aangegeven:

1. het herstellen van de grote poort in de frontgevel;
2. het vervangen van de kunststof kozijnen door geschikte nieuwe vensters;
3. het aanbrengen van de houten deuren op de begane grond van het hoofdlichaam in de middelste deurpoort

Zoals afgesproken zullen de verplichtingen vanuit de monumentencommissie in een overeenkomst worden vastgelegd ter zekerstelling van het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand.



Oppervlakte bijgebouw

Ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen overweegt het college het volgende. De gevraagde oppervlakte van 300 m² overschrijdt de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij woningen. Uitgaande van twee woningen na toepassing woningsplitsing, mag 160 m² (2 x 80 m²) blijven staan. Algemene stelregel bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing is dat 20% van het gesloopte bij deze oppervlakte mag worden opgeteld. Uitgaande van 365 m² sloop (reeds gesloopte schutterij en dubbele garage van 290 m² en het nog te slopen deel van 75 m² van het voormalig winkelpand) kan in dat geval 233 m² worden toegestaan (20% van 365 = 73 m²; 160 m² + 75 m² = 233 m²). In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is deze regel echter gemaximaliseerd op 200 m², maar daarbij wordt uitgegaan van één woning. In casus gaat het om twee woningen. Al met al betekent de gewenste 300 m² een overschrijding van in ieder geval 67 m². Het college is bereid met deze geringe overschrijding in te stemmen, onder voorbehoud van goedkeuring vanuit de provincie. De regels met betrekking tot de sloop van overtollige bebouwing worden in de praktijk vaak soepel gehanteerd, waarbij de praktische situatie en het doel van het initiatief, i.c. behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand, in ogenschouw worden genomen. De provincie kan formeel gezien echter ten aanzien van de overschrijding een zienswijze indienen. Gezien de geringe overschrijding is dit niet de verwachting. Mocht deze eis echter voor de provincie toch dusdanig zwaarwegend zijn dan dient u alsnog de totale oppervlakte van het bijgebouw terug te brengen tot de vereiste oppervlakte. Het vooroverleg met de provincie in het kader van de bestemmingsplanprocedure dient hierover uitsluitsel te bieden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Er dient bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een inspanning te worden geleverd ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap, conform artikel 2.2 van de Verordening ruimte. De provinciale handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' en de notitie 'Regionale toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap' van de regio Hart van Brabant schrijven bij een wijziging van een niet-agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming wonen een bijdrage van 20 % van de waardevermeerdering voor. Voor de waardevermeerdering wordt een bedrag van € 10,- per m² gehanteerd. Het huidige bouwvlak is ongeveer 2.285 m². Indien het gehele bouwvlak zou worden omgezet naar 'Wonen' komt dit neer op een basisinspanning à € 4.570,-. Bij voorkeur dient deze inspanning fysiek te worden voldaan. Er zijn een aantal redenen die de waardevermeerdering echter weer 'afwaarden', zoals sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing. Hiervoor wordt een bedrag van € 25,- per m² gerekend. Uitgaande van 365 m² sloop betekent dit dat in onderhavige situatie 365 x 25 = € 9.125,- reeds is geïnvesteerd in verbetering van het landschap. Het college is daarom van mening dat voor onderhavig initiatief kan worden volstaan met een goede landschappelijke inpassing. Een belastingplan bij het bestemmingsplan dient de goede landschappelijke inpassing te onderbouwen.

Tot slot dient nog te worden opgemerkt dat voor woningsplitsing in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geen (extra) kwaliteitsverbetering is vereist op basis van de provinciale handreiking en de notitie van Hart van Brabant, aangezien hier behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorop staat.

Vervolg

U wordt verzocht om een bestemmingsplan op te laten stellen. Uit het bestemmingsplan dient duidelijk te worden of het initiatief haalbaar is. Alle afstemmingsaspecten op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu e.d. dienen daarbij te worden behandeld. Het voorontwerpbestemmingsplan zal aan de provincie en het waterschap worden toegezonden in het kader van het vooroverleg. Op dat moment dienen ook omwonenden en andere belanghebbenden door uzelf te worden geïnformeerd conform de Nota burgerparticipatie bij ruimtelijke projecten. Het



Bladnummer
3

voorontwerpbestemmingsplan hoeft niet ter inzage te worden gelegd. Aan de hand van de reacties op de inspraak en het vooroverleg zal een ontwerpbestemmingsplan moeten worden opgesteld welke de formele procedure zal doorlopen (6 weken ter inzage). Vervolgens kan de raad besluiten over vaststelling van het plan.

Tegelijkertijd zal met u als initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten. Naast de eerder genoemde bepalingen omtrent de aanpassingen aan het pand ter zekerstelling van de cultuurhistorische waarde bevat de overeenkomst regelingen inzake het kosten- en planschadeverhaal. Conform de gemeentelijke legesverordening dienen leges à € 5.000,- te worden geheven voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met dhr. Klei, tel.: 013-5075200 of jklei@baarle-nassau.nl.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU
Namens dezen,

A.A.M.J. van den Wijngaard
Afdelingshoofd Ruimtelijke Zaken

i.a.a.: gemeenteraad

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Schootsenhoek 6 - Castelre



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever	Schoenmakers Advies BV Molenzicht 2 4881 BW Zundert
Datum	6 december 2021
Contactpersoon	Martijn Aarts info@plangroen.nl

PLANGroen
Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Huidige analyse	6
Landschapsinventarisatie	7
Landschappelijke inpassing	8-9
Beheer landschappelijke elementen	10
Referentiebeelden	11
Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap	12
Bijlagen	

Inleiding

Op de locatie Schootsenhoek 6 te Castelre is het voornemen om de voormalige bedrijfbestemming (Horecabedrijf) om te zetten naar een woonbestemming. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Huidige analyse
- Landschapsinventarisatie
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke elementen
- Referentiebeelden
- Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap



Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord- Brabant in haar ‘Structuurvisie ruimtelijke ordening’ en de ‘Verordening ruimte 2014’ het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte 2014 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling’ opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie ‘Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Schootsenhoek 6 valt onder categorie 3.

Huidige analyse

Huidig karakter en gebiedsbeschrijving:

De planlocatie ligt in het deelgebied Oude landschappen. In dit deelgebied zijn vrijwel alle ‘landschapseenheden’ van het Brabantse dekzandlandschap terug te vinden: het dorp met een driehoekige wegenstructuur (plaatse) en oorspronkelijke gebouwen, akker, beekdal (Merkske en Mark), kampontginningen (Schootsenhoek) en jonge heideontginningen Castelreesche Heide (bos en landbouw). De beekdalen en de bossen van de jonge heideontginning zorgen voor duidelijke begrenzingen. Het is letterlijk een afgerond gebied.

De planlocatie ligt in een gebied waar de cultuurgronden met vergezichten domineert en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.



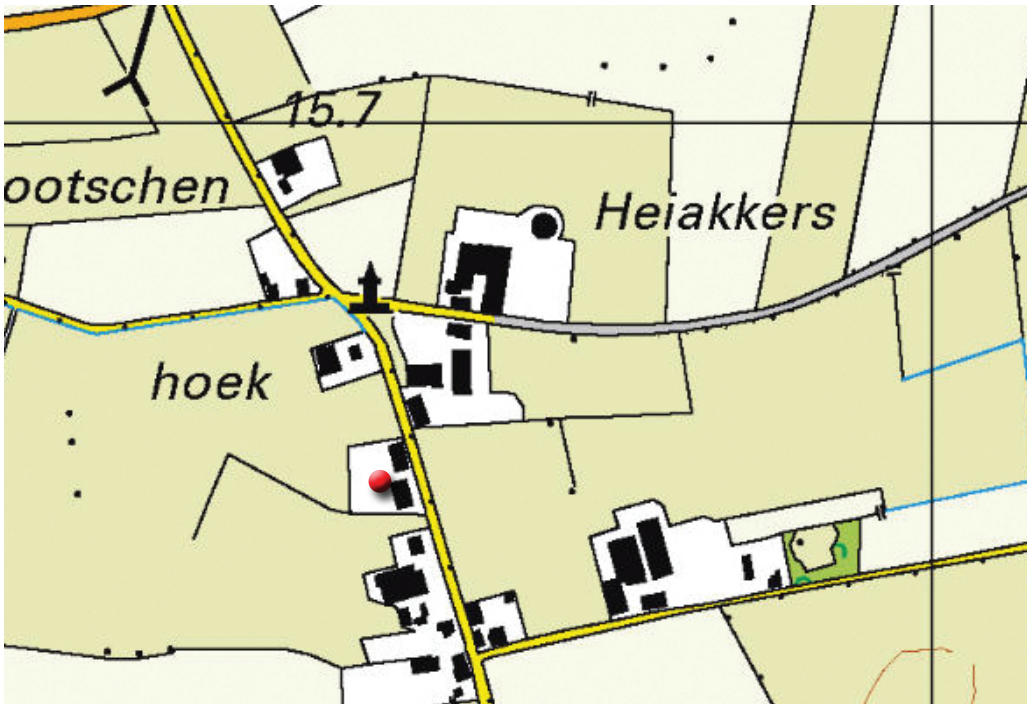
1920



1950



1985



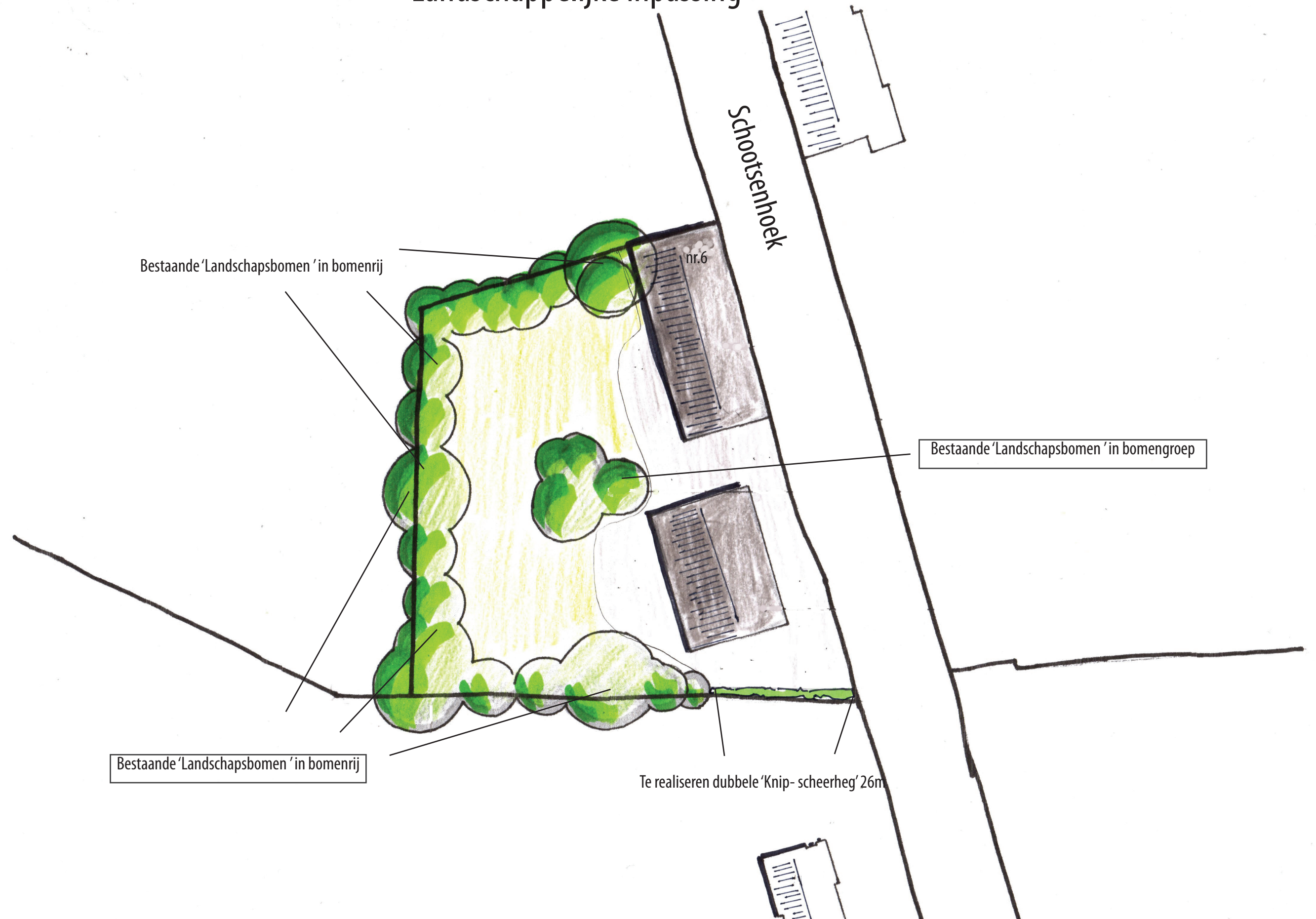
2017

Landschapsinventarisatie

- Quercus robur
- Acer pseudoplatanus
- Fagus sylvatica
- Betula pendula
- Taxus baccata
- Populus tremula
- Prunuspadus



Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Baarle-Nassau heeft hiervoor landschapspakketten opgesteld die het landschap versterken. Op planlocatie Schootsenhoek 6 is het bestaande landschappelijk element ‘Landschapsboom in bomenrij’ aanwezig maar wordt uitgebreid met het landschappelijk element ‘Knip- Scheerheg’. Aan de zuidelijke perceelsgrens wordt de bestaande versleten coniferen haag (Chamaecyparis lawsoniana) vervangen door een dubbele inheemse ‘Knip - scheerheg’. Dit landschapselement biedt niet alleen privacy maar geeft ook de perceelsgrens aan.

Landschapspakket:

- Aangegeven bij ieder landschapspakket wordt:
- Normen en eisen van het pakket bepaald door provincie Noord-Brabant.
 - Oppervlakten, plantafstanden, aantallen en soorten.

Beplanting:
Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Baarle-Nassau wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt

Knip- Scheerheg 26 m (dubbele haag):

Het landschapselement ‘Knip-Scheerheg’ valt onder het landschapspakket L7 (STIKA). Het is een vrijliggende lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

- Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:*
- Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;
 - Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
 - Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
 - Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
 - Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
 - Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
 - Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Fagus sylvatica (Gewone beuk):
Deze bladverliezende boom leent zich uitstekend voor knip-scheerhaag. In het vroege voorjaar verliest de beuk zijn blad, snel gevolgd door een fris groen blad. In de zomer heeft de beukenhaag een dichte structuur, najaar een transparante uitstraling.

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
Fagus sylvatica	gewone beuk	150/175 1+2	216

Beheer Landschappelijke elementen:

Knip- scheerhaag:

In de periode 1 juni tot en met 15 maart, wordt de knip-scheerhaag ieder jaar geschoren. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Strakke lijnen snoeien op gewenste hoogte en breedte van het element.
- Toppen om een dichte structuur van de haag te creëren.

Solitaire boom:

Na het broedseizoen tussen 1 aug en 15 maart wordt dit element gesnoeid om de gewenste vorm te bereiken. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Het verwijderen van waterloten, zuigers, plakoksels en kruisende(schurende) takken.
- Begeleidingssnoei
- Kronen tot gewenste stamhoogte.

Referentiebeelden

Winter



Beukenhaag

Zomer



Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

Elk landschapspakket heeft zijn eigen normbedrag voor het aanleggen en beheersbijdrage voor onderhoud van het landschapspakket.

Op de Locatie Schootsenhoek 6 is één landschapselement aanwezig en wordt één landschapspakket ingepast, daar staat wat het normbedrag per eenheid is, dat geeft de totale vergoeding van de aanleg. De beheersbijdrage per eenheid en het aantal, lengte of oppervlakte de totale vergoeding onderhoud. Deze twee bedragen plus de waardevermindering geeft de compensatie vergoeding totaal aan.

Zie tabel hieronder:

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap Schootsehoek 6 - Castelré

27-sep-21

Waardevermeerdering	hoeveelheid	eenheid	€/m²	basisinspanning
Bestaand				
Waarde Bedrijf	2292	m²	€ 80,00	€ 183.360,00
Waarde Agrarisch	1177	m²	€ 7,50	€ 8.827,50
	3469	m²		€ 192.187,50
Nieuw				
Waarde Wonen tot 1.000 m²	1000	m²	€ 200,00	€ 200.000,00
Waarde Wonen 1.000 - 1500 m²	500	m²	€ 100,00	€ 50.000,00
Waarde Wonen boven 1500 m²	649	m²	€ 25,00	€ 16.225,00
Waarde Groen-Landschapselement	1320	m²	€ 1,00	€ 1.320,00
	3469	m²		€ 267.545,00
Waardevermeerdering				€ 75.357,50
Minimale basisinspanning 20%				€ 15.071,50 = € 15.071,50 +

Aanleg Landschapspakketten	per stuk	aantal m	aantal	vergoeding aanleg	onderhoud	lengte m	vergoeding onderhoud (10 jr)
L9B: Landschapsboom 30-60 bestaand	€ -		15	€ -	€ 5,54	per bm per jr	€ 831,00
L9C: Landschapsboom >60 bestaand	€ -	0	24	€ -	€ 9,70	per bm per jr	€ 2.328,00
L7: Knip- scheerheg	€ 1,58	27	216	€ 341,28	€ 1,17	per mtr perjr	€ 315,90
Aankoop beplanting	zie offerte						€ 1.398,51
Opstellen landschapsplan							€ 1.500,00
							€ 6.714,69 = € 6.714,69 -

Benodigde investering	€ 15.071,50
inverstering en waardedaling	€ 6.714,69 -
Te betalen aan groenfonds	€ 8.356,81

Bijlagen

Offerte beplanting



Offerte

Schoenmakers advies bv

Molenzicht 2
4881 BW Zundert

Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
+31(0)641799359
KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 001682127B11
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Offertedatum: 23-9-2021

Hierbij de vrijblijvende offerte voor de leveren van de beplanting
voor het perceel aan de Schootsenhoek 6 Castelle.

stuks	Omschrijving	prijs	Totaal
-------	--------------	-------	--------

Knip- Scheerheg

Aankoop

216	Fagus sylvatica 150/175 1+2 blw	€ 5,94	€ 1.283,04
-----	---------------------------------	--------	------------

Subtotaal	€ 1.283,04
-----------	------------

BTW Hoog 21%	€ -
--------------	-----

BTW Laag 9%	€ 115,47
-------------	----------

Totaal incl.	€ 1.398,51
---------------------	-------------------

Ik hoop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.
Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u natuurlijk
altijd contact opnemen

Akkoord opdrachtgever,
Schoenmakers advies bv

Akkoord,
Martijn Aarts PLANgroen

Bijlage 3: Advies monumentencommissie; Beschrijving Schootsenhoek 6, 30 december 2009 door E.M. Dolne kunsthistoricus

E.M. Dolne

BESCHRIJVING:

Schootsenhoek 6 Castelré, gemeente Baarle-Nassau

Kadasternummer: Sectie A, nummer 1244, voorheen Sectie A, nummer 1861

Typering: Heden woonhuis met kantoor, voorheen café, winkel, maalterij, eier- en fruitveiling, bewerkingsplaats van leer en telefooncentrale.

Bouwgeschiedenis:

Het huidige object dateert van 1952.

Voorgeschiedenis: Op de locatie wordt in 1907 een café gebouwd. Het object wordt gebouwd in opdracht van de familie J. Snoeys uit Castelré. Door de tijd heen komen er bij het café voor de "enclave" Castelré een aantal functies bij waarbij het object diverse keren wordt uitgebreid. Zo komt er naast het café een maalterij (N.W.-hoek object), en ook een eier- en fruitveiling (middenruimte). Aan de straatzijde komt een winkel voor zuivelproducten en groenten, maar ook verf en behang, etc.. Op de bovenverdieping van het object wordt vanaf 1926 door een aantal dames voor de Leerfabriek De Jong uit Rijen lederproducten gemaakt en/of bewerkt. Tenslotte komt er voor de bewoners van het dorp en de cafégangers midden in het object een PTT telefooncentrale. 1952. Het object bestaat uit een conglomeraat van zes of zeven verschillende delen met het café als hoofdobject. Ze zijn door de tijd aan het oorspronkelijke café als uitbreiding van het hoofdobject vastgebouwd. J. Snoeys (-Wouters) besluit het bestaande bouwwerk voor een groot gedeelte te slopen en te vervangen door een grote nieuwbouw. Architect is J. Backx uit Alphen. Opm. In een later stadium wordt het café uit het object verplaatst naar een grote bakstenen, deels houten, nieuwbouwloods ten zuiden van het huidige object. Dit object is heden nog aanwezig. 2005-2006. Alle activiteiten die in het object plaatsvonden zijn gestaakt. Het object gaat over in handen van de heer P.A. Timmerman. Het object wordt verbouwd in eigen beheer. De heer Timmerman past woningsplitsing toe. In het object komen twee gescheiden woningen en op de locatie van de oude winkel een kantoorruimte. Bij de verbouwing wordt het interieur op diverse plaatsen grondig gewijzigd. In het exterieur worden in de zuidgevel de dubbele deuren van het café die voorheen in de middelste van de drie segmentbogen waren ondergebracht, verplaatst naar de linkerzijde. In de achtergevel worden twee vensterpartijen verkort t.b.v. het aanbrengen van een keuken in het interieur. Tenslotte wordt in de achtergevel een toiletblok verwijderd waardoor een inpandig terras is ontstaan en wordt op de verdieping het terras doorgetrokken over de gehele lengte van de tussenbouw tot aan een nieuw gebouwde brandtrap.

Karakterisering:

Het object staat geheel vrij met de lange zijde langs de straat. Het object telt deels twee (voormalig café, heden woonhuis), deels een bouwlaag (voormalige woning/winkel/maalterij, etc., heden woonhuis en kantoorruimte). Het voormalig café, heden woonhuis vormt met zijn twee bouwlagen het hoofdlichaam van het object, heeft een zolderverdieping onder een zadeldak belegd met donkergrijze Meuldenpannen. Het overige gedeelte heeft een zolderverdieping onder gedeeld zadeldak en afgeplat schilddak en is idem belegd met donkergrijze pannen. Gevels: Opgetrokken van machinale rode baksteen. Toepassing van donkerrode machinale baksteen in gevelplinten rondom object en toepassing gegoten beton in hoekblokken en sluitsteenmotieven

van gegoten beton.

Metselwerk: Kruisverband met ondiepe voeg.

Plattegrond: Onregelmatige rechthoek.

Stijl: Traditioneel Delftse School.

Beschrijving exterieur:

Frontgevel (oostgevel): A-symmetrisch. Links frontgevel hoofdlichaam object over drie vensterassen. Op begane grond Ingangspartij in middelste vensteras in ondiepe portiek. Deurpoort omlijst met geprofileerde rand van gegoten beton. Hardstenen dorpel, geklampte houten deur met verticale spion en deurpoort getoogd. Boven deurpartij ijzeren buitenlamp. Links en rechts van ingangspartij grote vensterpartijen met bovenlichten. Houten kozijnen met zes panelen glas en bovenlichten voorzien van drie panelen glas. Kozijnen staan op ondermuur versierd met bruggettetegels in vorm staande ruit. Gestoken vensterbanken van bruine geglazuurde tegels en vensterpoorten afgesloten met segmentbogen van rode baksteen in strekverband voorzien van hoekblokken en sluitsteenmotieven van gegoten beton.

Op verdieping drie idem staande vensters met houten kozijnen waarin vier panelen glas (ramen vernieuwd heden kunststof. Zie: Opm.) Vensterpoorten recht afgesloten met rode baksteen in strekverband. Boven de drie vensters drie ontlastingsbogen in schoonmetselwerk. Vensters geschieden door muurdammen (twee-en-een half steens breed). Boven in topgevel klein staand venster voor verlichting zolder. Verwerking venstertje idem aan die op verdieping. Topgevel geheel van schoonmetselwerk en flanken afgesloten door dakpartij met houten overstek.

Links van frontgevel hoofdlichaam de frontgevel van het lage gedeelte (voormalige woonhuis, winkel, Eiermagazijn) Vensterpartij voormalig woongedeelte voorzien van driedelig houten kozijn. Drie stroken van drie vensters boven elkaar. Vensterpoort omrand door lijst van gegoten beton. Vensterbank van gestoken bruine geglazuurde tegels en vensterpoort recht afgesloten. Rechts ervan voormalige winkelpui. In midden deurpartij (nieuw) met zijlichten en bovenlicht. Links en rechts van deurpartij grote vensterpartijen met driedelige houten kozijnen. Winkelpui (deur- en vensters) recht afgesloten en geheel omrand door lijst van gegoten beton.

Gehele frontgevel staat op plint van donkerrode machinale baksteen. Gevel voormalig woon- winkelgedeelte afgesloten met fries van siermetselwerk in de vorm van Andreaskruisen in verdiepte gevelvelden. Ter hoogte van deurpartij voormalige winkel gevel door dakgoot getrokken en opgebouwd als stenen dakkapel met tuitvormig frontgeveltje. Flanken van dit geveltje afgedekt met donkerrode pannen. Dit gedeelte van object voorzien van houten lijstgoot.

Opm. De vensters op de eerste verdieping van het hoofdlichaam hebben heden kunststof kozijnen. En in frontgevel was oorspronkelijk rechts naast de winkelpui een grote getoogde poortpartij voorzien van dubbele houten geklampte deuren die toegang gaf tot de eierveiling. Deze is heden dicht gemetseld. In dakvlak heden vijf vensters.

Linker zijgevel (zuidgevel hoofdlichaam). Op de begane grond drie getoogde poorten idem aan die in frontgevel hoofdlichaam. Op de verdieping drie vensters eveneens idem aan die in de frontgevel.

Opm. De dubbele deurpartij van het voormalige café zat in de middelste getoogde poort. Heden zitten deze deuren in de linker poort. Links van deze drie poorten was voor heen in de gevel een klein staand venster te vinden. Dat is heden niet meer zo.

Rechter zijgevel (noordgevel) over slechts een bouwlaag. Hierin van links naar rechts: Twee gekoppelde vensters gescheiden door een steens muurdam, een grote doorgang met twee geklompde houten deuren en geheel rechts in deze gevel een staand venster idem aan twee links.

Vensters alle voorzien van houten kozijnen met vierpanelen glas. Gestoken vensterbanken van geglazuurde bruine tegels en alle vensterpoorten recht afgesloten met rode baksteen in strekverband. Houten roldeuren van oorspronkelijke maalderij heden niet meer in gebruik. (Hier in interieur nieuwe binnengevel) In iedere deur venster horizontale strook met 2x5 staande panelen glas. Houten lijstgoot.

Opm. In dakvlak heden drie vensters.

Achtergevel (westgevel). Van links naar rechts: Vensters en houten poortpartij voormalige maalderij, aansluitend drie staande vensters met tweedelige houten kozijnen, rechts daarvan op de plaats van de voormalige toiletten van het café een inpandig terras met venster en deurpartij (nieuw) en rechts daarvan de gevel van het hoofdlichaam met twee staande (verkorte) vensters op de begane grond, twee vensters op de verdieping en een klein staand venster in de topgevel. Alle vensters zijn idem verwerkt als die in de overige gevels van het object.

Het bouwgedeelte over een bouwlaag is hier voorzien van een dakterras met ijzeren balustrade die ter hoogte maalderij eindigt in ijzeren brandtrap (nieuw). Op de dakpartij zijn hier twee grote dakkapellen geplaatst met ieder een houten front met vierdelig houten kozijn. De dakkapellen zijn beide vlak afgedekt.

Opm. De houten deuren van de voormalige maalderij zijn bewaard gebleven maar wel gedeeld en in harmonicavorm (als buiten luiken) teruggebracht. In de dakpartij zijn aan deze zijde van het lage bouwgedeelte vijf liggende vensters aangebracht. Tenslotte dient een opmerking gemaakt te worden over de twee verkorte vensters in de achtergevel van het hoofdlichaam. Dit is gebeurd t.b.v. de aanleg van een keuken in het object.

Beschrijving interieur:

Een beschrijving van het interieur is niet van toepassing. Volstaan kan worden met enkele opmerkingen. Bij de huidige verbouwing is de plattegrond zowel als het gebruik van de vertrekken grondig gewijzigd t.o.v. 2005. In de voorkamer van het woongedeelte in het hoofdlichaam (voormalige caféruimte) zijn de oorspronkelijke glas-in-loodramen in Art-Décostijl van het glazeniersatelier Wuisman uit Breda bewaard gebleven of hersteld. In dit vertrek staat ook weer de bar die verplaatst was naar de nieuwgebouwde café/restaurantruimte ten zuiden van het object. Ook de cafédeur (oorspronkelijk buitendeur nu tocht/schut deur van een nieuw binnenportaal) met de gezandstraalde afbeelding van een zwaan en met de tekst: Het Zwaantje. Tenslotte kan worden opgemerkt dat in het object is op diverse plaatsen nog het oorspronkelijke gebint met telmerken te zien.

Motivering tot plaatsing:

A.1.a. Het object is een goed voorbeeld van de Traditioneel Delftse School en bevat alle kenmerken van deze bouwtrant.

A.1.b. Het object valt op door totale uitvoering in stijl.

A.2.a. Het object is nog redelijk gaaf qua stijl en detaillering in het exterieur.

A.4. Het object heeft esthetisch waarde op grond van vormgeving en detaillering.

A.6.a. Het object is een goed voorbeeld van de architect J. Backx jr. uit Alphen. A.6.b. Het object is van belang voor de architectuurgeschiedenis van Baarle-Nassau in het algemeen en van Castelré in het bijzonder.

B.3. Het object is van belang vanwege zijn ligging direct langs de straat. Het is door zijn vorm en omvang zeer beeldbepalend.

C.1. Aan het object zijn herinneringen verbonden in de meest brede zin van het woord.

C.3 Het object vertegenwoordigt een aspect van de sociale- en economische geschiedenis van Castelré

Opmerkingen en adviezen.

Inventarisator betreurt het dat de monumentencommissie pas zo laat bij de waardestelling van het object wordt betrokken. De verbouwing van het huis, met als doel te komen tot woningsplitsing (twee woningen en het aanleggen van een kantoorruimte), is nagenoeg gereed. Hierdoor zijn een aantal wijzigingen aan het pand aangebracht die niet verantwoord zijn en een aanwijzing tot cultuurhistorisch object in de weg staan c.q. belemmeren.

Allereerst is daar het verplaatsen op de begane grond in de zuidgevel van het hoofdlichaam van de dubbele deuren. Vervolgens zijn over de gehele eerste verdieping van het hoofdlichaam kunststofkozijnen aangebracht. In de achtergevel van het hoofdlichaam werden twee vensterpartijen verkort en aan de noordzijde van de frontgevel van het object werd een grote poortpartij met dubbele houten deuren dicht gemaakt. Van de grote cultuurhistorische waarde die het object had is met name in het interieur heden nagenoeg niets meer terug te vinden.

Inventarisator gaat uit van het plaatsen van het exterieur van het object. Maar dan moet naar zijn mening voldaan worden aan drie eisen, te weten:

1. dat de kunststof kozijnen worden vervangen door geschikte nieuwe vensters,
2. dat de houten deuren op de begane grond van het hoofdlichaam (zuidgevel) weer in de middelste deurpoort worden aangebracht en
3. Dat de grote poort in de frontgevel wordt hersteld.

Met die voorwaarden is in ieder geval de cultuurhistorische waarde van het exterieur hersteld en gewaarborgd.

Erik Maria Dolne,
kunsthistoricus,

Breda, 30 december 2009.

Bijlage 4: Ecologisch Quicksan Castelré

Schootsenhoek 6, Buro Maerlant, 22 december 2015

Buro Maerlant
Landschap, Ecologie & Ruimtelijke Ordening



BM-NOTITIE 2015

Castelre Schootsenhoek 6

Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet

J. van Suijlekom, 22 december 2015

Inhoud

	Blz
1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Methode / doel	3
1.3 Beschrijving van het plangebied en de toekomstige ingrepen	3
2 Wet- en regelgeving	4
2.1 Flora- en faunawet	4
2.2 Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB)	4
2.3 Gebiedsbescherming in het kader van de EHS en natura 2000	6
3 Resultaten van het veldonderzoek	7
3.1 Algemeen	7
3.2 Beschermde soorten: resultaten en verwachting	7
4 Conclusies en aanbevelingen	9
Conclusies	9
Aanbevelingen	9
Literatuur	10

Impressie van het
plangebied.
Foto's: Buro Maerlant
25-11-2015



1 Inleiding

1.1 Algemeen

In opdracht van Schoenmakers Advies Achtmaal BV heeft Buro Maerlant een ecologische quickscan uitgevoerd in het plangebied Castelre Schootsenhoek 6 in de gemeente Baarle-Nassau. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 25 november 2015. Aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen herbestemming van het plangebied van bedrijf naar wonen. Van een gebouw wordt een klein gedeelte gesloopt.

1.2 Methode / doel

De ecologische quickscan bestaat uit een gerichte veldinspectie naar de eventuele aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Tijdens een éénmalig veldonderzoek is het plangebied zelf en de directe omgeving onderzocht op de aanwezigheid van diersporen zoals uitwerpselen, krap- en graafsporen, en is de vegetatie bekeken. Tevens zijn waarnemingen van aanwezige diersoorten gedaan. Op basis van *expert-judgement* is een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten. Dit is afgewogen tegen de toekomstige ontwikkelingen. Doel van het onderzoek is een goed onderbouwde inschatting te geven, zodat kan worden gehandeld conform de Flora- en faunawet.

1.3 Beschrijving van het plangebied en de toekomstige ingrepen

Het plangebied Schootsenhoek 6 ligt in het buitengebied van Castelre in de gemeente Baarle-Nassau. Het huidige plangebied omvat een bedrijfswoning met een bijgebouw en omringend erf met beplantingen en verhardingen (figuur 1). Men is voornemens het plangebied te herbestemmen naar wonen. Van het zuidelijk gelegen bijgebouw wordt aan de zuidzijde een



Figuur 1
Globale begrenzing van het plangebied (rood),. Groen = deel, te behouden, dat wordt opgenomen in het nieuwe plan. Blauw = te slopen aanbouw. Bron ondergrond: Google Earth.

strook van 70 m² gesloopt. De noordelijk gelegen bedrijfswoning wordt opgesplitst in twee woningen. Ingrepen aan de bedrijfswoning vinden grotendeels inpandig plaats. Er vinden geen ingrepen plaats aan zolders en/of het dak.

2 Wet- en regelgeving

2.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (géén individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Verbodsbepalingen

De volgende verbodsbepalingen (tabel 1) in de Flora - en faunawet zijn voor dit onderzoek relevant:

Artikel	Verbodsbepaling
8	Het verbod om planten behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen.
9	Het verbod om dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
10	Het verbod om dieren opzettelijk te verontrusten.
11	Het verbod om nesten, holen, of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
12	Het verbod om eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.
13	Het verbod planten, producten van planten of dieren dan wel eieren, nesten of producten van dieren, behorende tot beschermde inheems of uitheemse dier- of plantensoorten te vervoeren, ten vervoer aan te bieden of af te leveren.

Tabel 1
Beknopte weergave verbodsbepalingen uit artikel 8 t/m 13 uit de Flora- en Faunawet

Zorgplicht

In artikel 2 van de Flora- en faunawet wordt verwacht, dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor alle (dus ook niet beschermde) planten en dieren en de leefomgeving. Het kan worden gezien als een fatsoenseis.

2.2 Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB)

In 2005 heeft de minister van LNV door middel van een AMvB de regels vereenvoudigd door wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig

Tabel 2
Beschermsre-
gimes 1 t/m 3
AMvB artikel 75
van de Flora- en
faunawet

Categorie	Omschrijving
1	In deze categorie zijn algemeen voorkomende beschermde soorten opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkeling, bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik, geldt voor deze soorten geldt op voorhand een vrijstelling van artikel 8 t/m 12. Dit is zonder verdere eisen (lichte toets). Voor andere activiteiten dient een ontheffing te worden aangevraagd.
2	Hier onder vallen minder algemene, niet bedreigde soorten. Indien men werkt volgens een goedgekeurde gedragscode is geen ontheffing nodig. In de andere gevallen is een ontheffing nodig. Voor het verkrijgen van een ontheffing dient men aan te tonen, dat er geen inbreuk wordt gedaan op de gunstige instandhouding van de soort.
3	Tabel 3-soorten zijn strikt beschermd. Dit zijn soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bedreigde soorten die bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Alle vogelsoorten vallen hier ook onder. Voor broedende vogels wordt in principe nooit ontheffing verleend, omdat werkzaamheden buiten het broedseizoen kunnen worden uitgevoerd. Voor ruimtelijke ontwikkeling is een ontheffing nodig. Deze wordt alleen verkregen als wordt aangetoond, dat geen alternatieven voor handen zijn en wezenlijk negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Van de initiatiefnemer wordt gevraagd schade zoveel mogelijk te beperken(mitigatie) en dienen veelal alternatieven te worden geboden(compensatie). Door een effectbeoordeling via een uitgebreide toets en een compensatieplan kan onder voorwaarden een ontheffing worden verkregen. Indien sprake is van bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik dient men te werken met een goedgekeurde gedragscode. Indien men deze niet zelf op heeft gesteld, is het mogelijk gebruik te maken van reeds bestaande gedragscodes. Als geen gedragscode voor handen is dient een ontheffing te worden aangevraagd. Voor overige activiteiten is altijd een ontheffing nodig, waarbij bovengenoemde criteria gelden.

Indien alleen tabel-1 soorten worden aangetroffen volstaat voor ruimtelijke ontwikkeling een quickscan (lichte toets). Wanneer tabel 2 of 3- soorten worden aangetroffen of worden verwacht kan afhankelijk van toekomstige ingrepen en de soort aanvullende toetsing nodig zijn (uitgebreide toets). Doorgaans is daarvoor intensiever onderzoek nodig in het geschikte jaar-getijde.

Per augustus 2009 is de beoordeling Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen door de Dienst Regelingen gewijzigd, waardoor bij **aantoonbaar** voldoende mitigatie en compensatie voor strikt beschermde soorten niet altijd meer een ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Ontheffingen voor Habitatrichtlijnsoorten worden vrijwel niet meer verleend. Nesten van vo-

gels zijn doorgaans alleen beschermd tijdens het broedseizoen. Van een beperkt aantal vogelsoorten zijn nesten ook buiten het broedseizoen en dus jaarrond beschermd (zie tabel 3). Van alle categorieën vogels in hieronder genoemde tabel is het belangrijk aan-of afwezigheid van nesten / territoria aan te tonen. Via een omgevingscheck en eventueel nader onderzoek is dit mogelijk.

Op basis van een vrij recente uitspraak door de Raad van State (11 juli 2012) worden ontheffingsaanvragen voor Habitatrichtlijnsoorten en vogels strenger beoordeeld. Ontheffing (voor een ruimtelijke ingreep) wordt slechts verleend indien sprake is van een belang in het kader van de Habitatrichtlijn en / of de Vogelrichtlijn. Per eind september 2013 is het ontheffingsbeleid formeel gewijzigd en is de positieve afwijzing voor veel strikter beschermde soorten definitief van de baan.

Tabel 3
Beschermscategorieën nesten, waarvan de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet jaarrond (1 t/m 4) of tijdens het broedseizoen (categorie 5) gelden

Categorie	Omschrijving
Jaarrond beschermde nesten	
1	Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2	Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk zijn van bebouwing of biotoop. De fysieke voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3	Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4	Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).
Niet jaarond beschermde nesten	
Let op: onderbouwing en eventueel nader onderzoek echter gewenst	
5	Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen (voorbeeld: boerenzwaluw, ekster, groene specht en spreeuw).

2.3 Gebiedsbescherming in het kader van de EHS en Natura 2000

Het plangebied ligt op relatief grote afstand van beschermde gebieden (EHS en Natura 2000). Het dichtsbijzijnde Natura 2000 - gebied ligt op Belgisch grondgebied ("Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop") op circa 1,7 km afstand van het plangebied. De EHS is op een afstand van circa 700 meter of meer in de vorm van verspreide vlakken in de omgeving aanwezig. Door de grote afstand en de beperkte

aard van de ingrepen, zijn effecten op beschermde gebieden in de omgeving op voorhand uit te sluiten. Gebiedsbescherming en effecten door externe werking zijn niet aan de orde.

3 Resultaten van het veldonderzoek

3.1 Algemeen

Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 25 november 2015 door J. van Suijlekom.

Biotopen

De volgende biotopen zijn aangetroffen:

Delen waar de ingrepen gaan plaatsvinden

- » Bebouwing: Bedrijfswoning opgetrokken uit baksteen (steens muren) met een pannendak en een bijgebouw opgetrokken uit houten hout met een bitumen dakbekleding.

Overige delen van het plangebied

- » Tuin met een gazon en bijbehorende beplantingen, waaronder houtsingels met grotendeels inheemse bomen en struiken;
- » Verhardingen.

Het plangebied is gelegen aan een doorgaande weg en wordt grotendeels omgeven door een rij open gebied met weilanden en akkers. Water ontbrak in het plangebied en de nabije omgeving.

3.2 Beschermde soorten: resultaten en verwachting

Planten

Er werden zowel binnen de delen waar de ingrepen plaats gaan vinden als in de tuin zelf en overige delen van het erf geen door de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. Dit zijn kritische soorten waarvoor geschikte habitat ontbrak.

Zoogdieren algemeen

In het plangebied zijn geen sporen aangetroffen van strikter beschermde grondgebonden zoogdieren. De bebouwing was geheel ontoegankelijk voor zoogdieren. De aanwezigheid van strikter beschermde grondgebonden zoogdieren binnen de invloedssfeer van de ingrepen kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

De bedrijfswoning is beoordeeld als gedeeltelijk toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Dit betrof het dak, waarvan delen tussen dakpannen en (moderne) dakplaten toegankelijk waren. Er vinden echter geen ingrepen aan het dak plaats. Zolders waren bewoond en niet toegankelijk voor vleermuizen. Indien vleermuizen aanwezig zijn, zijn geen effecten te verwachten,

door dat het gebruik van de woning feitelijk hetzelfde blijft. Soorten die in deze context kunnen worden verwacht zijn onder meer de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger.

Het te verbouwen bijgebouw bleek door afwerking geheel ontoegankelijk voor vleermuizen. Verblijfplaatsen in de bebouwing kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Foerageergebied en vliegroutes

Als foerageergebied heeft het plangebied mogelijk enige betekenissen. Het oppervlak van het plangebied zelf is dermate gering in verhouding tot geschikt foerageergebied in de omgeving, zodat effecten op de foerageermogelijkheden op voorhand uit te sluiten zijn. De laanbeplanting parallel aan de Schootsenhoek, ten oosten van het plangebied, is in potentie geschikt als vliegroute. Deze structuur blijft behouden, zodat deze (potentiële) functie gehandhaafd blijft.

Effecten op vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Vogels

Algemene soorten, niet jaarrond beschermd

In het plangebied werden tijdens het veldbezoek algemene vogels aangetroffen als de merel, de koolmees, de winterkoning en de roodborst. In het plangebied is door de aanwezigheid van de groenelementen een ruim aanbod aan potentieel geschikte plekken om te broeden, dit geldt ook voor beplantingen nabij het te slopen deel van het zuidelijk gelegen gebouw. Door de sloop af te stemmen op het broedseizoen zijn effecten op broedende vogels eenvoudig te voorkomen.

Jaarrond beschermde soorten

In het plangebied is een redelijk aantal huismussen aangetroffen. De mussen werden op en nabij de bedrijfswooning en in beplantingen in het zuidelijke deel van het plangebied waargenomen. Bij de bedrijfswooning werden op diverse plekken sporen aangetroffen bij openingen onder het pannendak. Het is vrij zeker, dat de huismus ook onder de dakpannen broedt. Er vinden echter geen fysieke ingrepen plaats aan het dak, zodat effecten op de huismus niet aan de orde zijn. De tuin blijft behouden, zodat ook geen effect te verwachten is op het functionele leefgebied van de huismus. Enkele plekken bij de woning zijn beoordeeld als potentieel geschikt voor de gierzwaluw. In agrarisch gebied met wijd verspreide spaarzame bebouwing is de kans op de aanwezigheid van de gierzwaluw aanmerkelijk minder dan in gebieden met aaneengesloten geschikte bebouwing. Er is een theoretische kans dat de gierzwaluw eveneens broedt onder het dak. Ook op de gierzwaluw zijn om dezelfde reden als de huismus geen effecten te verwachten. Het dak blijft behouden.

Het plangebied is gelegen in een voor de steenuil en de kerkuil geschikte biotoop. In het plangebied zelf ontbreken mogelijkheden om te broeden voor beide soorten. Daken / objecten bieden geen toegang voor uilen. Als foerageerbiotoop kan het plangebied enige betekenis hebben, echter blijven deze mogelijkheden ruimschoots aanwezig. Effecten op de foerageermogelijkheden voor uilen zijn niet aan de orde. Overige jaarrond beschermde broedvogels

worden in het plangebied niet verwacht. Nesten van roofvogels werden niet aangetroffen.

Overige soortgroepen

Voor de overige door de Flora- en faunawet beschermde soortgroepen ontbrak, mede door de afwezigheid van water, geschikt leefgebied. Als landbiotoop voor amfibieën zijn de delen die betrokken worden bij de ingreep niet geschikt.

4 Conclusies en aanbevelingen

Conclusie

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, is de volgende potentiële beschermde natuurwaarde aangetroffen waar men rekening mee dient te houden:

- » Kans op de aanwezigheid van algemene broedende vogels (niet jaarrond beschermd) nabij het te slopen deel van het zuidelijk gelegen gebouw.

De bedrijfswoning is beoordeeld als geschikt voor vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw. Het betreft echter het dak. De huismus broedt vrij zeker in het plangebied. Doordat geen fysieke ingrepen aan het dak gaan plaatsvinden, zijn effecten op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten.

Aanbeveling

Aanbevolen wordt tijdens de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Derhalve wordt aanbevolen de sloop buiten het broedseizoen uit te voeren, óf ruim voor het broedseizoen te starten. Vogels zullen als de werkzaamheden reeds zijn gestart, groenstroken in de directe nabijheid van de werkvakken mijden. De meeste vogels broeden in de periode half maart t/m augustus. Indien vaststaat, dat nabij het te slopen deel (binnen een straal van 10 meter) geen nesten aanwezig zijn van vogels, is sloop ook mogelijk binnen het broedseizoen.

Literatuur

Broekhuizen, S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk, en J.B.M. Thissen, 1992.
Atlas van de Nederlandse zoogdieren. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Diepenbeek, A. van, 1999.
Veldgids Diersporen (tweede druk, 2003). KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Meijden, R. van der, 2005. Heukel's flora van Nederland. Wolters-Noordhoff, Groningen.

Internet

- » Google Earth
- » <http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan/>
- » <http://www.geopunt.be/>
- » <http://www.rvo.nl/>
- » <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek2.aspx>

Buro Maerlant BV Dorpsstraat 17 4271 AA Dussen

T 085 877 86 85

E info@BuroMaerlant.nl | www.BuroMaerlant.nl

KvK 63036371

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 16 december 2015

Akoestisch Onderzoek

Schootsenhoek 6

Te Castelré

Akoestisch Onderzoek
Schootsenhoek 6
Te Castelré

Projectnummer : VL.1550.R01

Revisie :

Rapportdatum : 16 december 2015

Auteur : P. Kraaij

Opdrachtgever : Architecten Buro Schoenmakers BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal

Contactpersoon : Mw. L. Schrauwen

Kraaij Akoestisch Adviesbureau

Frisodonk 5
4707 VG Roosendaal
T: 0165-544833
F: 0165-544122
M: 06-10078854
E: info@kraaijbv.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	WETTELIJK KADER.....	5
2.1	ALGEMEEN	5
2.2	WEGVERKEERSLAWAAI.....	5
2.3	NIEUWE SITUATIES	6
2.4	REKEN- EN MEETVOORSCHRIFT GELUID 2012.....	6
3	UITGANGSPUNTEN	7
3.1	ALGEMEEN	7
3.2	VERKEERSGEGEVENS.....	8
3.3	REKENMETHODE.....	8
3.4	MODELLERING	9
4	REKENRESULTATEN.....	10
5	CONCLUSIE	11
5.1	ALGEMEEN	11
5.2	TOETS AAN DE WET GELUIDHINDER	11
5.3	MAATREGELEN.....	11
5.3.1	Bronmaatregelen.....	11
5.3.2	Overdrachtsmaatregelen.....	11
5.4	ADVIES	12
5.5	TOETS AAN BOUWBESLUIT	12

Bijlage I : Modelgegevens
 Bijlage II : Rekenresultaten vanwege de Schootsenhoek

Figuur 1 : Overzicht modellering
 Figuur 2 : Weergave ligging toetspunten

1 INLEIDING

In opdracht van Architecten Buro Schoenmakers BV is door **Kraaij** Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht in verband met een bestemmingsplanwijziging voor de Schootsenhoek 6 in Castelré.

Momenteel is op deze locatie een voormalig winkelpand en een bedrijfswoning aanwezig met in het gebouw ten zuiden hiervan een voormalig café. Men is voornemens deze gebouwen in pandig te verbouwen tot twee burgerwoningen (in het voormalig winkelpand en de bedrijfswoning) en een bijgebouw (voormalig café). Alle andere gebouwen op het perceel zijn reeds gesloopt.

Aanleiding voor dit onderzoek is een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij voor het wijzigen van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï verplicht is. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

De toekomstige burgerwoningen zijn gelegen aan de Schootsenhoek. Deze weg is zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. Op grond van deze Wet moet de geluidbelasting op nieuwe woningen, welke binnen de geluidzone van een weg zijn gelegen, worden bepaald. In onderhavige situatie worden de te realiseren twee burgerwoningen beschouwd als nieuwe woningen.

Voor onderhavig onderzoek is gebruikt gemaakt van de volgende informatie:

- Digitale ondergrond (BAG) van het onderzoeksgebied, gedownload via de website van het kadaster;
- Tekening bestaande en nieuwe situatie van het plangebied, verkregen via de opdrachtgever;
- Google Earth/Google streetview;
- AHN-viewer;
- Verkeersgegevens Schootsenhoek, aangeleverd door de gemeente Baarle-Nassau.

De genoemde geluidbelastingen in dit rapport zijn inclusief aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder, tenzij anders is vermeld. Deze aftrek is geregeld in artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

In hoofdstuk 2 van deze rapportage wordt ingegaan op het wettelijk kader. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten voor het onderzoek besproken. In hoofdstuk 4 worden de resultaten en in hoofdstuk 5 de conclusie van het akoestisch onderzoek behandeld.

2 WETTELIJK KADER

2.1 Algemeen

De regels (grenswaarden) met betrekking tot de (maximaal) toelaatbare hoeveelheid geluid afkomstig van een industrieterrein, weg of spoorweg, zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeerslawaaï is hoofdstuk VI van de Wgh van toepassing.

De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen een conform deze wet geldende geluidszone. De grenswaarden (voorkeursgrenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde) uit de Wet geluidhinder zijn van toepassing op de geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (o.a. woonwagendstandplaatsen, ligplaatsen in het water, scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen).

In artikel 1 en artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder is de volgende definitie opgenomen voor het begrip gevel: *de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak*. In afwijking van artikel 1 wordt onder een gevel in de zin van deze wet en de daarop berustende bepalingen niet verstaan:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in de NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Daarnaast gelden voor de verschillende geluidgevoelige ruimten in de verschillende geluidgevoelige bestemmingen, afhankelijk van het gebruik van de ruimte, afwijkende normen met betrekking tot de toelaatbare geluidbelasting binnen deze ruimten.

2.2 Wegverkeerslawaaï

De regels en normen die gelden voor wegverkeerslawaaï zijn opgenomen in hoofdstuk VI "Zones langs wegen" van de Wet geluidhinder. De regels en normen uit de Wet geluidhinder (Wgh) gelden binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. De breedte van de zone van een weg is geregeld in afdeling 1 "Omvang geluidzones" van genoemd hoofdstuk.

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder heeft elke weg een geluidzone, met uitzondering van de volgende wegen:

1. wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
2. wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De breedte van een zone is, op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder, afhankelijk van de ligging in stedelijk¹ of buitenstedelijk² gebied en van het aantal rijstroken.

De afstanden, genoemd in artikel 74, eerste lid, worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

¹ Onder stedelijk gebied wordt verstaan, het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor toepassing van hoofdstuk VI ("Wegen") van de Wet geluidhinder, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

² Onder buitenstedelijk gebied wordt verstaan, het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor toepassing van hoofdstuk VI ("Wegen") van de Wet geluidhinder, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

In onderstaande tabel staan de zones langs wegen weergegeven.

Tabel 2.1: Zonebreedtes wegen

Aantal rijstroken	Zone in stedelijk gebied	Zone in buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Aan de uiteinden van een weg loopt de zone door over een afstand gelijk aan de breedte van de zone ter hoogte van het einde van de weg. De zone loopt door langs een lijn die is gelegen in het verlengde van de weg. Zij behoudt de breedte die zij had ter hoogte van het einde van de weg.

In de omgeving van de onderzoekslocatie is de Schootsenhoek gelegen. Deze weg is in buitenstedelijk gebied gelegen en bestaat grotendeels uit één rijstrook. De zonebreedte van deze weg bedraagt daarmee 250 meter.

De nieuwe woningen liggen vrijwel direct aan de weg, waardoor getoetst moet worden aan de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder wordt voor wegverkeerslawaaï onderscheid gemaakt in nieuwe situaties, bestaande situaties en reconstructies. De grenswaarden en regels die hierbij gelden zijn opgenomen in de onderstaande afdelingen (artikelen) van hoofdstuk VI “Zones langs wegen” van de Wet geluidhinder:

- afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” (artikel 76 t/m 87i);
- afdeling 3 “Bestaande situaties” (artikel 87j t/m 90);
- afdeling 4 “Reconstructies” (artikel 98 t/m 100b).

Voor onderhavige situatie is de afdeling 2 van toepassing.

2.3 Nieuwe situaties

Conform de Wet geluidhinder worden bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de waarden van de geluidbelasting van de gevel van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen binnen die zone, in acht genomen.

Op grond van artikel 82 bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een weg 48 dB. In afwijking hierop kan op grond van de artikelen 83 tot en met 85 een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in buitenstedelijk gebied de 53 dB niet te boven mag gaan en voor woningen in stedelijk gebied de 63 dB niet te boven mag gaan.

In onderhavige situatie is het plangebied gelegen in buitenstedelijk gebied en is uitgegaan van een ontheffingswaarde van maximaal 53 dB.

2.4 Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012

Met ingang van 20 mei 2014 is het Reken- en meetvoorschrift Geluid gewijzigd. Deze wijziging is tijdelijk van kracht en betreft een verruiming van de aftrek bij wegen met een snelheid van 70 km/ uur en hoger. De wijziging voorkomt tijdelijke extra belemmeringen voor woningbouwplannen.

In onderhavige situatie is de maximale snelheid op de in het onderzoek betrokken wegen 60 km/uur en is deze verruiming niet van toepassing.

3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen

Het plangebied omvat de in pandige verbouwing van een voormalig winkelpand en een bedrijfswoning tot twee burgerwoningen aan de Schootsenhoek 6 in Castelné. Daarnaast wordt het andere gebouw op het perceel, ten zuiden van de toekomstige burgerwoningen (het voormalig café) ingericht als bijgebouw. De overige gebouwen op het perceel zijn reeds gesloopt.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau. Op een afstand van circa 1,5 km ten westen van de onderzoekslocatie bevindt zich Minderhout, ten zuidwesten Hoogstraten, ten noorden de kern van Castelné en ten zuiden Wortel. De omgeving van de onderzoekslocatie kan getypeerd worden als landelijk/agrarisch met verspreid liggende bebouwing langs de wegen. Het plangebied ligt ten westen van de Schootsenhoek, deze weg is gecategoriseerd als erftoegangsweg voor de woningen in het buitengebied, maar vormt tevens ook een onderdeel van de route voor recreatief verkeer. Op een afstand van bijna 500 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de Hoogstratensebaan, de verbindingsweg tussen Baarle-Nassau en Minderhout.

In de directe omgeving van het onderzoeksgebied bevindt zich op circa 30 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie de woning Schootsenhoek 8. Verder naar het zuiden liggen tevens de woningen 10, 12 en 11, 11a en 11b bij elkaar. Ten noorden van de onderzoekslocatie ligt op een afstand van circa 80 meter de woning aan de Schootsenhoek 4 en schuin tegenover het plangebied, aan de andere kant van de weg de woning aan de Schootsenhoek 9. Deze is van alle woningen in de omgeving het dichtstbij gelegen. Direct ten oosten en westen en in de verdere omgeving van het plangebied bevindt zich alleen landelijk gebied.

In onderstaande figuur is het onderzoeksgebied weergegeven, met de ligging van de onderzoekslocatie.



Weergave onderzoeksgebied en (globale) ligging onderzoekslocatie (bron: Google Earth)

3.2 Verkeersgegevens

Voor de berekening van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai is het noodzakelijk de samenstelling van het verkeer (lichte-, middelzware- en zware motorvoertuigen) en de verdeling van het verkeer over de dag- (07.00 - 19.00 uur), de avond- (19.00-23.00) en de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur) te kennen.

In het rekenmodel dient uitgegaan te worden van verkeerscijfers voor het prognosejaar 2026, 10 jaar na realisatie van de nieuwbouw.

De Schootsenhoek wordt beheerd door de gemeente Baarle-Nassau. Deze heeft ook de verkeersgegevens verstrekt. Het betreffen weekdag gemiddelde motorvoertuigintensiteiten, verkregen uit een verkeerstelling nabij de onderzoekslocatie in 2015. Deze etmaalintensiteit is vervolgens met een autonome groei van 1% doorgerekend naar het prognosejaar 2026. De voertuigverdeling uit de verkeerstelling is ongewijzigd overgenomen in het rekenmodel.

In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten voor het rekenmodel weergegeven.

Tabel 3.1 Verkeersgegevens

Weg: Schootsenhoek			
Etmaalintensiteit 2015	2006 motorvoertuigen		
Etmaalintensiteit 2026	2238 motorvoertuigen		
Autonome verkeersgroei	1% per jaar		
Type wegdekverharding:	Dicht Asphalt Beton (W0-referentiewegdek in rekenmodel)		
Snelheidslimiet:	60 km/uur		
Verdeling (in %)	Dagperiode 07 - 19 u	Avondperiode 19 – 23 u	Nachtperiode 23 – 07 u
Intensiteit per uur	6,7	3,6	0,7
Lichte voertuigen	86,9	91	85,6
Middelzware voertuigen	8,5	6,2	10,8
Zware voertuigen	4,6	2,8	3,6

Lichte motorvoertuigen zijn motorvoertuigen op drie of meer wielen, met uitzondering van de in categorie 'middelzwaar' en 'zwaar' bedoelde motorvoertuigen. Middelzware motorvoertuigen zijn gelede en ongelede autobussen, alsmede andere motorvoertuigen die ongeleed zijn en voorzien van een enkele achteras waarop vier banden zijn gemonteerd. Zware motorvoertuigen zijn gelede motorvoertuigen, alsmede voertuigen die zijn voorzien van een dubbele achteras, met uitzondering van autobussen.

In het onderzoek wordt ervan uitgegaan dat de voertuigverdeling, de rijsnelheid en de wegdekverharding in de huidige situatie ongewijzigd blijven tot het prognosejaar 2026.

3.3 Rekenmethode

De in deze rapportage opgenomen geluidbelastingen voor het prognosejaar 2026 zijn berekend volgens standaard-rekenmethode II uit het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder.

Bij de berekening van de geluidsbelastingen volgens standaard-rekenmethode II is gerekend met één reflectie en een sectorhoek van twee graden.

Aangezien niet bekend is waar zich geluidgevoelige ruimtes gaan bevinden, is gerekend met een toetshoogte op 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter hoogte.

3.4 Modelling

Ten behoeve van de berekeningen is een driedimensionaal computersimulatie model opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van het door DGMR Raadgevende Ingenieurs B.V. ontwikkelde computerprogramma "GEOMILIEU", versie 3.11.

Voor het tot stand komen van het model is gebruik gemaakt van informatie uit kadastrale kaarten, informatie van de opdrachtgever en Google-Earth/Streetview.

Figuur 1 geeft een overzicht van de modellering. In figuur 2 is een gedetailleerde weergave van het rekenmodel met daarin opgenomen de ligging van de toetspunten.

De burgerwoningen en alle omliggende woningen zijn als reflecterende objecten ingevoerd (reflectiefactor = 0,8) met een standaardhoogte van 8 meter. De bijgebouwen of andere objecten hebben een standaardhoogte van 6 meter of anders indien de hoogte vanaf Google zo is ingeschat.

De bodemfactor van het rekenmodel staat standaard op een zachte, absorberende ondergrond ($B_f=1$). De wegen en verharde erfgrond zijn als harde, reflecterende bodemgebieden ingevoerd ($B_f=0$).

In bijlage I zijn alle modelgegevens opgenomen voor wat betreft wegen, objecten, bodemgebieden en toetspunten.

4 REKENRESULTATEN

In bijlage II is een overzicht met de rekenresultaten opgenomen vanwege de Schootsenhoek.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de berekende geluidbelasting ten hoogste 59 dB bedraagt vanwege de Schootsenhoek. Deze geluidbelasting wordt berekend op de toetspunten 1 en 2, gelegen op de voorgevels van de beide burgerwoningen, op zowel de begane grond als de 1^e verdiepingshoogte. Op de 2^e verdiepingshoogte (+7,5 m) bedraagt de berekende geluidbelasting 58 dB.

De geluidbelasting op de noordelijke zijgevel (toetspunt 6) bedraagt op alle toetshoogten 52 dB.

De geluidbelasting op de zuidelijke zijgevel (toetspunt 3) bedraagt 53 dB op alle toetshoogten.

Op de achtergevel van beide woningen (toetspunten 4 en 5) wordt een geluidbelasting van ten hoogste 28 dB berekend.

De geluidbelasting is weergegeven in L_{den} en er is 5 dB aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder toegepast.

5 CONCLUSIE

5.1 Algemeen

In opdracht van Architecten Buro Schoenmakers BV is door **Kraaij** Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht in verband met een bestemmingsplanwijziging voor de locatie aan de Schootsenhoek 6 in Castelné. Momenteel is op deze locatie een voormalig winkelpand en een bedrijfswoning aanwezig met in het gebouw ten zuiden hiervan een voormalig café. Men is voornemens deze gebouwen inpandig te verbouwen tot twee burgerwoningen (in het voormalig winkelpand en de bedrijfswoning) en een bijgebouw (voormalig café). Alle andere gebouwen op het perceel zijn reeds gesloopt.

Aanleiding voor dit onderzoek is een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij voor het wijzigen van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai verplicht is. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

De toekomstige burgerwoningen zijn gelegen aan de Schootsenhoek. Deze weg is zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. Op grond van deze Wet moet de geluidbelasting op nieuwe woningen, welke binnen de geluidzone van een weg zijn gelegen, worden bepaald. In onderhavige situatie worden de te realiseren twee burgerwoningen beschouwd als nieuwe woningen.

5.2 Toets aan de Wet geluidhinder

Vanwege de Schootsenhoek is de hoogst berekende geluidbelasting op de nieuwe woningen 59 dB. Hiermee wordt bij allebei de woningen niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt 4 tot 11 dB.

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt op de voorgevel van de woningen eveneens overschreden.

Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dus noodzakelijk.

5.3 Maatregelen

Om de geluidbelasting vanwege de Schootsenhoek op de gevels van de nieuwe woningen te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer.

5.3.1 Bronmaatregelen

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort. Een dunne deklaag kan worden toegepast op rechte wegvakken zonder kruisend, afremmend en optrekkend verkeer. Een dergelijke maatregel, toe te passen voor twee woningen is te duur en daarom vanuit financieel oogpunt niet haalbaar.

Daarnaast bedraagt de te behalen reductie met een dunne deklaag type B circa 3 dB ten opzichte van referentiewegdek, waarmee nog steeds de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde niet wordt behaald. Deze maatregel is daarmee tevens ook niet doelmatig.

5.3.2 Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de woning op het perceel dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde ook op de verdiepingen wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 7 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de woning of op de perceelsgrens. Een dergelijk scherm is praktisch en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk gezien de korte afstand van de woningen tot de weg en stuit daarmee op overwegende bezwaren.

Onderzoek naar het veranderen van de positie van de woningen op het is niet relevant, aangezien het bestaande pand alleen inpandig wordt verbouwd tot twee woningen.

5.4 Advies

Omdat alle bovengenoemde maatregelen op problemen stuiten van doelmatige, praktische, stedenbouwkundige of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Baarle-Nassau voor de geluidbelasting vanwege de Schootsenhoek.

Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting op de gevels ten hoogste 59 dB bedraagt vanwege de Schootsenhoek, wordt aan deze voorwaarde niet overal voldaan. Om die reden kan voor de oostelijke voorgevels van de beide woningen geen hogere waarde worden aangevraagd. Deze gevels zullen als 'dove' gevel moeten worden uitgevoerd indien er zich aangrenzend aan de gevel geluidgevoelige ruimtes bevinden.

Onder dove gevel wordt verstaan:

- *een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede*
- *een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn of waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.*

De berekende geluidbelastingen op de overige gevels bedraagt ten hoogste 53 dB vanwege de Schootsenhoek. Hierbij vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare grenswaarde (ontheffingswaarde) plaats en kan een hogere waarde worden aangevraagd. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 52 dB voor de noordelijke woning en 53 dB voor de zuidelijke woning.

De achtergevels van de beide woningen zijn geluidluw³. Dit is een vereiste voor het aanvragen van een hogere waarde.

5.5 Toets aan Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB.

Daarnaast mag, indien er een hogere waarde besluit is vastgesteld, de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting en 33 dB. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Dit betekent dat voortsnog getoetst moet worden aan een geluidbelasting van ten hoogste 58 dB (53 dB vastgestelde hogere waarde + 5 dB aftrek). De karakteristieke geluidwering moet dan minimaal 25 dB bedragen. Deze geluidwering kan bij bestaande woningen niet zondermeer worden behaald. Of te zijner tijd een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie noodzakelijk is, is ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen, kan overwogen worden de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval moet de karakteristieke geluidwering dan 31 dB(A) bedragen.

³ Onder geluidluw wordt verstaan: Voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, getoetst per geluidbron. Dus 48 dB vanwege wegverkeerslawaai

BIJLAGEN

BIJLAGE I

Modelgegevens

Model: eerste model
 versie van Castelré - Castelré
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M	Hdef.	Type	Hbron	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	Totaal aantal	%Int(D)
Schootsen	Schootsenhoek	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	0,75	W0	60	60	60	60	60	60	60	60	60	2238,00	6,70

Model: eerste model
 versie van Castelné - Castelné
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - RMW-2012

Naam	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)
Schootsen	3,60	0,70	86,90	91,00	85,60	8,50	6,20	10,80	4,60	2,80	3,60	130,30	73,32	13,41	12,75	5,00	1,69	6,90	2,26	0,56

Model: eerste model
versie van Castelré - Castelré
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
T_1	voorgevel burgerwoning noord	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
T_2	voorgevel burgerwoning zuid	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
T_3	zijgevel burgerwoning zuid	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
T_4	achtergevel burgerwoning zuid	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
T_5	achtergevel burgerwoning noord	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
T_6	zijgevel burgerwoning noord	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja

Model: eerste model
versie van Castelré - Castelré
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
erf	verharde erfgrond	0,00
Schootsen	Schootsenhoek	0,00
Schootsen	Schootsenhoek	0,00
Schootsen	Schootsenhoek	0,00

Model: eerste model
versie van Castelné - Castelné
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
locatie	Schootsenhoek 6	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 6	6,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	Schootsenhoek 9	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	Schootsenhoek 8	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 8	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	Schootsenhoek 10	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	Schootsenhoek 12	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	Schootsenhoek 11 en 11b	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	Schootsenhoek 11a	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	Schootsenhoek 13	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 13	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 13	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 11	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 11a	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 10	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 10	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 12	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 12	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 12	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 12	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 9	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 9	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 9	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 7	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 7	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	Schootsenhoek 7	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	Schootsenhoek 2	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: eerste model
versie van Castelné - Castelné
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
woning	Schootsenhoek 4	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 4	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 2	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 2	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
woning	Schootsenhoek 5 en 5a	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
bijgebouw	Schootsenhoek 7	8,00	0,00	Relatief	0 dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

BIJLAGE II

Rekenresultaten vanwege de Schootsenhoek

Rapport: Resultatentabel
Model: eerste model
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Schootsenhoek
Groepsreductie: Ja

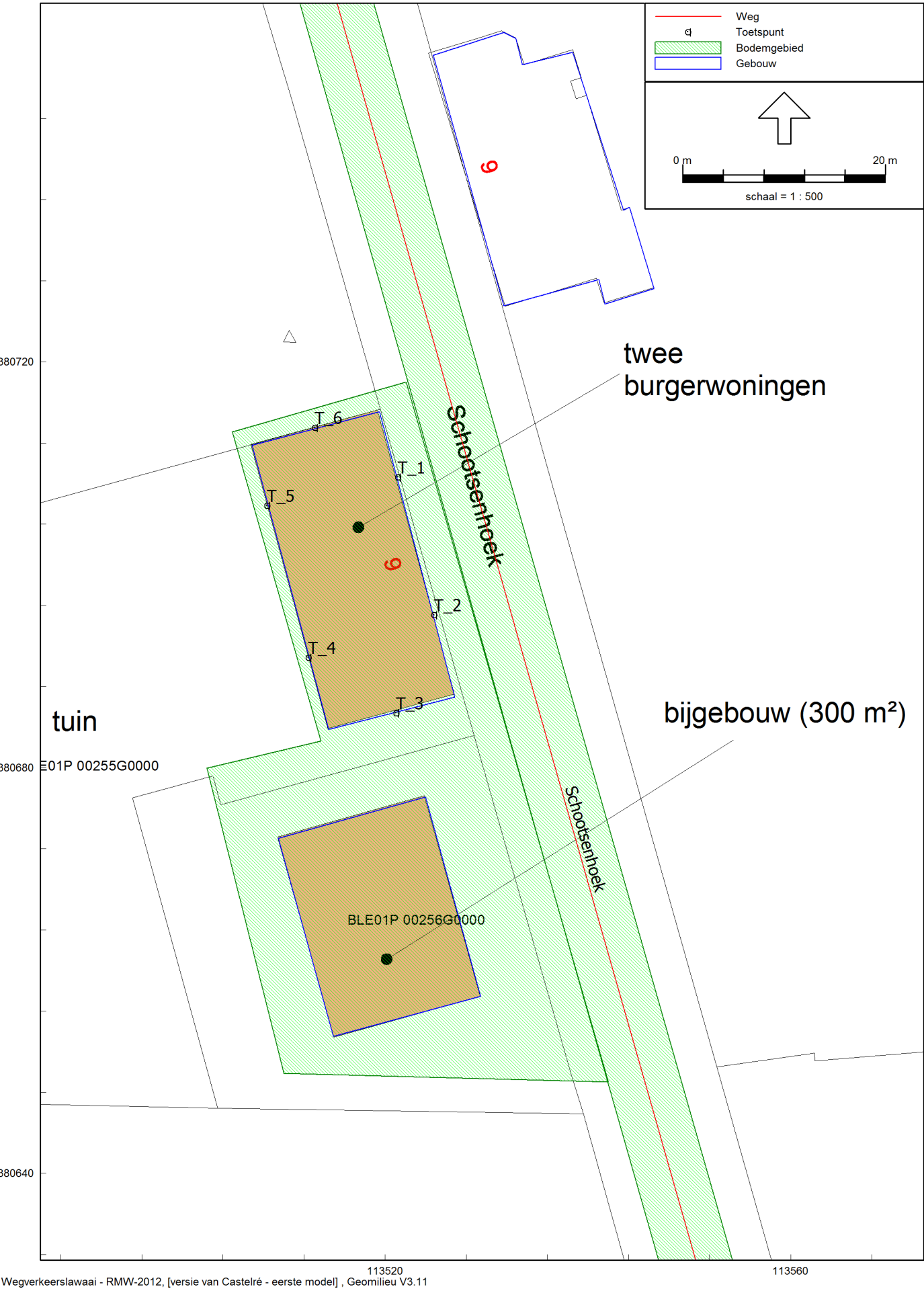
Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	L _{den}
T_1_A	voorgevel burgerwoning noord	1,50	59
T_1_B	voorgevel burgerwoning noord	4,50	59
T_1_C	voorgevel burgerwoning noord	7,50	58
T_2_A	voorgevel burgerwoning zuid	1,50	59
T_2_B	voorgevel burgerwoning zuid	4,50	59
T_2_C	voorgevel burgerwoning zuid	7,50	58
T_3_A	zijgevel burgerwoning zuid	1,50	53
T_3_B	zijgevel burgerwoning zuid	4,50	53
T_3_C	zijgevel burgerwoning zuid	7,50	53
T_4_A	achtergevel burgerwoning zuid	1,50	25
T_4_B	achtergevel burgerwoning zuid	4,50	26
T_4_C	achtergevel burgerwoning zuid	7,50	27
T_5_A	achtergevel burgerwoning noord	1,50	27
T_5_B	achtergevel burgerwoning noord	4,50	28
T_5_C	achtergevel burgerwoning noord	7,50	28
T_6_A	zijgevel burgerwoning noord	1,50	52
T_6_B	zijgevel burgerwoning noord	4,50	52
T_6_C	zijgevel burgerwoning noord	7,50	52

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

FIGUREN



Detailweergave model met ligging toetspunten



Bijlage 6: Vooroverlegreacties



18ink59262

11/09/2018



Gemeente Baarle Nassau
De heer R. Krol
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Uw schrijven van : 22 augustus 2018

Uw kenmerk :

Zaaknummer : 18.ZK04745

Ons kenmerk : 18UT010829

Barcode :

Behandeld door : de heer E. Jansen

Doorkiesnummer : 076 564 13 29

Datum : 7 september 2018

Verzenddatum : 7 september 2018

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Schootsenhoek 6 te Castelre

Geachte heer Krol,

Op 23 augustus 2018 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Schootsenhoek 6 te Castelre toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer E. Jansen van het waterschap via telefoonnummer 076 564 13 29.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

Gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Schootsenhoek 6 te Castelré'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Schootsenhoek 6 te Castelré'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de omzetting van de bedrijfsbestemming (horecabedrijf) in een woonbestemming, waarbij tevens een woning inpandig wordt toegevoegd in het cultuurhistorisch waardevolle pand. Ook vindt er sloop plaats van in totaal 365 m2 aan overtollige bebouwing op het perceel, waarvan 290 m2 reeds is gesloopt in het kader van voorliggend plan en 75 m2 nog wordt gesloopt. Er resteert nog een bijgebouw van 325 m2 dat voor beide woningen wordt gehandhaafd. Het plan voorziet tevens in een landschappelijke inpassing. Daartoe is een inpassingsplan opgesteld. Ook dienen aan het pand zelf nog een aantal aanpassingen te worden uitgevoerd in verband met de cultuurhistorische waarde van het pand. Zowel de sloop, de aanpassingen als de inpassing zijn in de voorschriften geborgd.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna

Datum

3 oktober 2018

Ons kenmerk

C2231696/4417941

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijke standpunt

Algemeen

De omzetting van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming, tevens woningsplitsing past in principe binnen de mogelijkheden van artikel 7.7 Vr. Voorliggend plan geeft aanleiding tot de volgende inhoudelijke opmerkingen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr)

Ingevolge artikel 3.2 Vr dient de bestemmingswijziging gelijktijdig gepaard te gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. De invulling van de kwaliteitsverbetering is nader vastgelegd in het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant. De omzetting van de bedrijfswoning in een woonbestemming valt op basis van het afsprakenkader in een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. De splitsing in twee woningen valt onder een categorie 1 ontwikkeling omdat het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft. Voorliggend plan gaat uit van dezelfde uitgangspunten.

Met betrekking tot de overgelegde meerwaarde berekening constateren wij dat een bedrag van 10 euro per m² wordt gehanteerd als meerwaarde (bedrijfsbestemming versus woonbestemming). Dat staat niet in verhouding tot de bedragen die normaal gelden bij een dergelijke functiewijziging in de rest van Brabant. In die zin kunnen wij ons niet vinden in de berekening van de inspanningsverplichting.

In de plantoelichting wordt voorts aangegeven dat door de sloop van de overtollige bebouwing, naast het onderhouden van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, in principe geen extra inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is. Ook is aangegeven dat er een subsidie is ontvangen, "waardoor er toch een extra bijdrage moet worden geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing".

Niet duidelijk is waarvoor subsidie is verkregen en wat met de aangehaalde tekst wordt bedoeld. Als dat een sloopsubsidie was, dan kan de sloop niet worden meegenomen als kwaliteitsverbetering. Wij verzoeken u dan ook nader aan te geven waarvoor subsidie is verleend, hoe hoog het bedrag is en hoe de gelden (tot nu) zijn ingezet.

Op grond van het voorgaande komen wij tot de conclusie dat de inspanningsverplichting voor de kwaliteitsverbetering van het landschap veel hoger uit komt dan de gepresenteerde berekening. Wij verzoeken u dan ook om een herberekening uit te voeren met inachtneming van het bovenstaande. Aan de hand van de uitkomst kan dan nader worden bezien wat de tegenprestatie moet zijn in dit geval. De keuze om te investeren in een landschappelijke inpassing blijft dan ook mogelijk of er kan bijvoorbeeld ook gekozen worden

Datum

3 oktober 2018

Ons kenmerk

C2231696/4417941

voor een (gedeeltelijke) storting van gelden in het gemeentelijk groenfonds voor projecten ter verbetering van het landschap in het buitengebied. Wij constateren dat het overgelegde beplantingsplan alleen de aanwezige beplanting vastlegt en er dus niet fysiek wordt geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Aangezien het hier niet gaat om een fysieke verbetering van het landschap, is de kwaliteitsverbetering niet in overeenstemming met artikel 3.2 Vr. Wij verzoeken u bij de aanvulling/aanpassing van het plan hier nadrukkelijk rekening mee te houden.

Datum

3 oktober 2018

Ons kenmerk

C2231696/4417941

Milieuhygiënische aspecten

In voorliggend geval is de VNG-richtlijn niet van toepassing met betrekking tot het aspect geur voor veehouderijen. Hiervoor geldt de bijzondere wetgeving op basis van de WGV. In paragraaf 5.7 van de plantoelichting worden deze zaken niet van elkaar gescheiden en afzonderlijk gemotiveerd. Wij verzoeken u de plantoelichting op dit punt aan te vullen/nader te onderbouwen.

Planvoorschriften

Ingevolge artikel 3.2.2 onder g, (bijbehorende bouwwerken) van de planvoorschriften is de sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing uitgesloten. Het bevreemdt ons dat een dergelijke bepaling ontbreekt in artikel 3.2.1 bij de bebouwingsbepalingen van de hoofdgebouwen. Juist daar liggen de cultuurhistorische waarden en dient sloop te worden uitgesloten. Wij verzoeken u de planvoorschriften op dit punt aan te passen.

Verder maakt artikel 9.2 van de planvoorschriften de sloop van de cultuurhistorische bebouwing toch mogelijk. Dit is in strijd met de uitgangspunten van beleid, dat is gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden/bebouwing. Ook daarom wordt woningsplitsing in dergelijke panden toegestaan in afwijking van ons algemene beleid dat geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied mogen worden opgericht. Nu in voorliggend geval geen sprake is van een gebrekkig pand en dat juist daarom in dit geval woningsplitsing wordt toegestaan, verzoeken wij u deze bepaling uit de planvoorschriften te verwijderen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

3 oktober 2018

Ons kenmerk

C2231696/4417941

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Schootsenhoek 6'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan 'Schootsenhoek 6' naar aanleiding van onze eerdere vooroverleg reactie d.d. 3 oktober 2018, nr. C2231696/4417941. Wij hebben het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Deze documenten zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl.

Het thans gepresenteerde plan is genoegzaam aangepast/aangevuld in overeenstemming met onze provinciale belangen.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

27 januari 2022

Ons kenmerk

C2292322/5021063

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(06) 52 79 42 03

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

1. Aanleiding en doel

Waarom deze notitie?

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

Om de invoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap te ondersteunen, heeft de provincie de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld (zie www.brabant.nl/RRO). Deze handreiking is een hulpmiddel voor de gemeenten om invulling te geven aan artikel 2.2. In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) hebben de gemeenten in de regio West-Brabant met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. Deze notitie zal ruimte blijven bieden voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel zal in deze notitie een eenduidige regeling worden opgenomen voor de regio West-Brabant.

In deze notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Wat is het doel van de notitie?

Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 2.1 van de Verordening ruimte, ook toepassing geven aan artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Daar waar wordt gesproken over de Verordening ruimte wordt bedoeld de Verordening ruimte 2012. De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant
- De mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de ‘couleur locale’ te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd
- een eenduidige regionale methodiek
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte.

Het is hierbij de bedoeling dat de afspraken direct helderheid bieden voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Is er een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig of niet? Het is inmiddels door ervaringen bekend dat een beperkt deel van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen niet eenvoudig in dergelijke afspraken is op te nemen, door de unieke omstandigheden die verbonden zijn aan de ontwikkeling. In dergelijke gevallen blijft het noodzakelijk om aan artikel 2.2 te blijven voldoen, maar over de wijze waarop kunnen via maatwerk afspraken worden gemaakt. Deze afspraken zullen wel in lijn met de voorliggende *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap moeten plaatsvinden*.

Het is van belang om ook het volgende op te merken: deze afspraken zeggen **niets** over de wenselijkheid van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. De afweging over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gemaakt in besluitvormingsprocessen op basis van de Wet op de

ruimtelijke ordening (Wro). Het is aan het bevoegd gezag om hier een besluit over te nemen. Alleen indien het bevoegd gezag besluit mee te werken aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling komen de *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap* in beeld en dan slechts voor het antwoord op de vraag óf en welke kwaliteitsverbetering nodig is.

Leeswijzer

De uitwerking van de rood-met-groen koppeling voor de regio west Brabant is uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel
- Hoofdstuk 2 Reikwijdte rood-met-groen koppeling (op welke ruimtelijke ontwikkelingen is art. 2.2. van de Verordening ruimte van toepassing)
- Hoofdstuk 3 Methodiek categorie 2
- Hoofdstuk 4 Methodiek categorie 3
- Hoofdstuk 5 Taxaties
- Hoofdstuk 6 Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap
- Hoofdstuk 7 Indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied
- Hoofdstuk 8 Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer en handhaving
- Hoofdstuk 9 Verwerking rood-met-groen koppeling in het gemeentelijk beleid
- Bijlagen

2. Reikwijdte rood-met-groen koppeling

Begrip ruimtelijke ontwikkeling

De Verordening ruimte 2012 definieert het begrip **ruimtelijke ontwikkeling** als *bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist.*

Het begrip is erg ruim omschreven. Echter, er zijn ook besluiten die niet onder de werking van de Verordening vallen. Zie in dit kader artikel 4.1 Wro:

1. *Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, over de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, evenals over de inhoud van beheersverordeningen.*

Dit betekent het volgende:

- Artikel 4.1 van de Wro bepaalt dat de Verordening regels kan stellen over bestemmingsplannen, beheersverordeningen, projectafwijkingsbesluiten en projectuitvoeringsbesluiten.
- Artikel 1.2 van de Verordening bepaalt dat onder een bestemmingsplan tevens wordt verstaan een beheersverordening, een projectafwijkingsbesluit en een projectuitvoeringsbesluit (alle conform artikel 4.1 van de Wro) en een omgevingsvergunning (op basis van binnenplanse afwijking).
- Dit houdt in dat alles wat vergunningvrij is en alle binnenplanse afwijkingsbesluiten op basis van bestaande bestemmingsplannen die niet onder de werking van Verordening zijn vastgesteld, niet onder de Verordening vallen. Bij nieuwe bestemmingsplannen die onder de werking van de Verordening ruimte zijn vastgesteld vallen de binnenplanse afwijkingen uiteraard *wel* onder de Verordening.
- Verder vallen ook alle buitenplanse afwijkingsbesluiten op basis van artikel 4 van Bijlage II van het Bor niet onder de Verordening.

Daarnaast bestaat er in de regio overeenstemming over de wenselijkheid van een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen (in de zin van de provinciale begripsbepaling), gebaseerd op de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Die invloed wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik van gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- het onderscheid in een (traditionele) gebiedseigen, of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Kort samengevat:

Artikel 2.2 stelt dat **elke** ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving wenst de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van de verplichting van artikel 2.2.

Wel wordt door de regio West-Brabant landschappelijke ontwikkeling dermate belangrijk geacht dat hiervan voor een aantal ontwikkelingen niet kan worden afgezien door te kiezen voor een andere manier van kwaliteitsverbetering. Echter, met de landschappelijke inpassing is de kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkelingen dan ook afdoende geregeld.

Het begrip "**elke** ruimtelijke ontwikkeling" kan echter genuanceerd worden op basis van de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving.

Hiermee rekening houdend worden de volgende categorieën onderscheiden, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:

- **Categorie 1:** *Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.*
- **Categorie 2:** *Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.*
- **Categorie 3:** *Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.*

In hoofdstuk 7 zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Deze lijst is dynamisch en niet limitatief, maar geeft op dit moment wel een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd en zo onderdeel worden van het afsprakenkader.

Uitleg categorie-indeling:

Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist

Het gaat met name om de volgende typen ontwikkelingen:

a. Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd.

De Verordening ruimte, en daarmee ook artikel 2.2, is alleen van toepassing als er planologische besluitvorming nodig is. Daarmee is het gebruik maken van de directe bouw- en gebruiksregels die in geldende plannen zijn opgenomen uitgesloten van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

In het Besluit omgevingsrecht is in Bijlage II, art. 2, 3 en 4 door de wetgever aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen vergunningsvrij of met buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Hiermee vallen ook deze ruimtelijke ontwikkelingen niet onder de werkingsfeer van artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Naar verwachting zal de wetgever deze lijst in de toekomst verder uitbreiden. Dit komt tegemoet aan de wens tot deregulering.

b. Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben

Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

c. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing.

Hiertoe behoren onder meer aan huis gebonden beroepen en bedrijven, huisvesting van seizoensarbeiders en reclasseringsjongeren in omgebouwde bedrijfsgebouwen, bed & breakfast, (o.a. recreatieve) nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling.

- ***Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.***

Hoewel het uitgangspunt van landschappelijke inpassing het aanplanten van groen is, kan het begrip breder worden gezien. Kwaliteitsverbetering dient het uitgangspunt te zijn. De gemeenten kunnen in samenspraak met de initiatiefnemer tot maatwerkoplossingen komen, wanneer bijvoorbeeld landschappelijke inpassing praktisch onhaalbaar of mogelijk ongewenst is.

Bij categorie 2 ontwikkelingen kan ook sprake zijn van maatregelen die noodzakelijk zijn vanwege de waterhuishouding, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een retentie of het verplaatsen van watergangen. Uiteraard is een en ander afhankelijk van het soort ruimtelijke ontwikkeling, het soort landschap en watersysteem, en van de landschappelijke kwaliteit die ter plaatse nagestreefd wordt. De watertoets is een goed instrument om te kijken of, en zo ja, welke mogelijkheden er zijn.

Definitie landschappelijke inpassing: het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen.

Hierbij wordt de relatie gelegd met artikel 2.1. van de Verordening ruimte, welke gaat over de algehele “zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit”. Kortom bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zal, meer dan voorheen gebruikelijk was, een goede landschappelijke inpassing van het totale bouw-, of bestemmingsvlak worden vereist. Daarmee wordt beoogd het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daarmee moet de landschappelijke kwaliteit worden verbeterd. Landschappelijke inpassing kan slechts ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling worden gerealiseerd. Landschappelijke inpassing kan echter ook worden gekoppeld bij meerdere ontwikkelingen in hetzelfde gebied.

Het gaat hierbij met name om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd, of in gebieden plaatsvinden die aangewezen zijn voor bepaalde ontwikkelingen.

Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zijn vormveranderingen van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere en nevenactiviteiten, doch alleen wanneer deze voorbeelden leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

In deze categorie van ontwikkelingen wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het initiatief in relatie tot de inpassing van het bouwvlak/bestemmingsvlak waarbinnen het initiatief plaats vindt. In de huidige situatie gebeurt dit nog niet altijd of met een onvoldoende kwaliteit en is de realisatie en instandhouding hiervan niet altijd verzekerd.

- ***Categorie 3. Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.***

Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Voorgesteld wordt om de omvang van de bijdrage te relateren aan de omvang en invloed van de ontwikkeling. Grootschalige ontwikkelingen, dan wel niet aan het buitengebied gerelateerde ontwikkelingen, zouden moeten voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

De gemeente dient vast te leggen, dat slechts sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling, als

wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Omgekeerd zal de gemeente niet meewerken aan een ruimtelijke oplossing, als de bijdrage aan landschap, cultuurhistorie of recreatie niet verzekerd is.

De methodiek uit de handreiking en het groen/blauwe stimuleringskader is een goede graadmeter om de waarde van een tegenprestatie uit te drukken. De omvang van de ontwikkeling dient in verhouding te staan tot de kwaliteitsverbetering.

Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de Verordening ruimte.

3. Methodiek Categorie 2

Landschappelijke inpassing vereist maatwerk. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een goed erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan. Dit plan bestaat uit een ontwerp-tekening met een overzicht en een specificatie van de te nemen maatregelen zodat helder is op welke wijze aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Indien beplantingen onderdeel uitmaken van het plan worden uitsluitend inheemse soorten (zie Stika) gebruikt. Het plan moet opgesteld worden door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschaps-architect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen). Een alternatief zou zijn dat gemeenten er voor kiezen de landschappelijke inpassing te standaardiseren en bijvoorbeeld vast te leggen in de structuurvisie;
- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, welke planologisch niet zijn verankerd en die aan de criteria van kwaliteitsverbetering voldoen, mogen deze worden meegeteld, indien deze van toegevoegde waarde zijn voor de landschappelijke inpassing. In een herziening van het bestemmingsplan zullen deze elementen een passende bestemming krijgen.
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd;
- Nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend dienen de structuren die meetellen voor de landschappelijke inpassing op de verbeelding, behorende bij het betreffende plan (voorkeur) en anders bij de eerstvolgende herziening van het (ontwerp)bestemmingsplan (uitwerkingsplan), vastgelegd te worden. Ook is borging in de planregels nodig;
- Indien niet aan landschappelijke inpassing kan worden voldaan, dient de systematiek voor 'categorie 3-ontwikkeling' te worden toegepast.

Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van bouwvlak/bestemmingsvlak en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd.

Omvang landschappelijke inpassing

Om de omvang van de landschappelijke inpassing te bepalen kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda):

- De lengte van drie zijden van het bouwvlak x een breedte van 3 meter landschappelijke inpassing.

Voorbeeld berekening omvang landschappelijke inpassing:

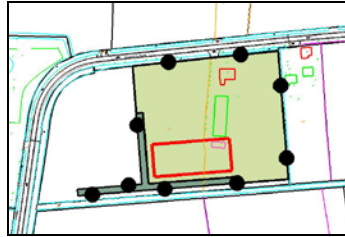
Bestaand agrarisch bedrijf met 2100m² bouwvlak, vraagt een bouwvlak van 1 ha. aan t.b.v. bouwloods, paardenbak en stapmolens. Het nieuwe bouwvlak wordt 100 x 100 meter.

*Omvang landschappelijke inpassing is 3 * 100 meter lang x 3 meter breed = 900 m².*

Gekozen kan worden voor een traditionele inpassing (afb. 4), maar in overleg met gemeente is ook maatwerk mogelijk. Gekozen kan worden voor landschapselement van (tenminste) 180 meter lang x 5 meter breed = 900 m². (zie afb. 2). Ook kan gekozen worden voor andere natuur- of landschapselementen zoals een waterelement of een bloemrijke grasrand, met minimaal dezelfde omvang.



Afb. 1: Bestaande situatie

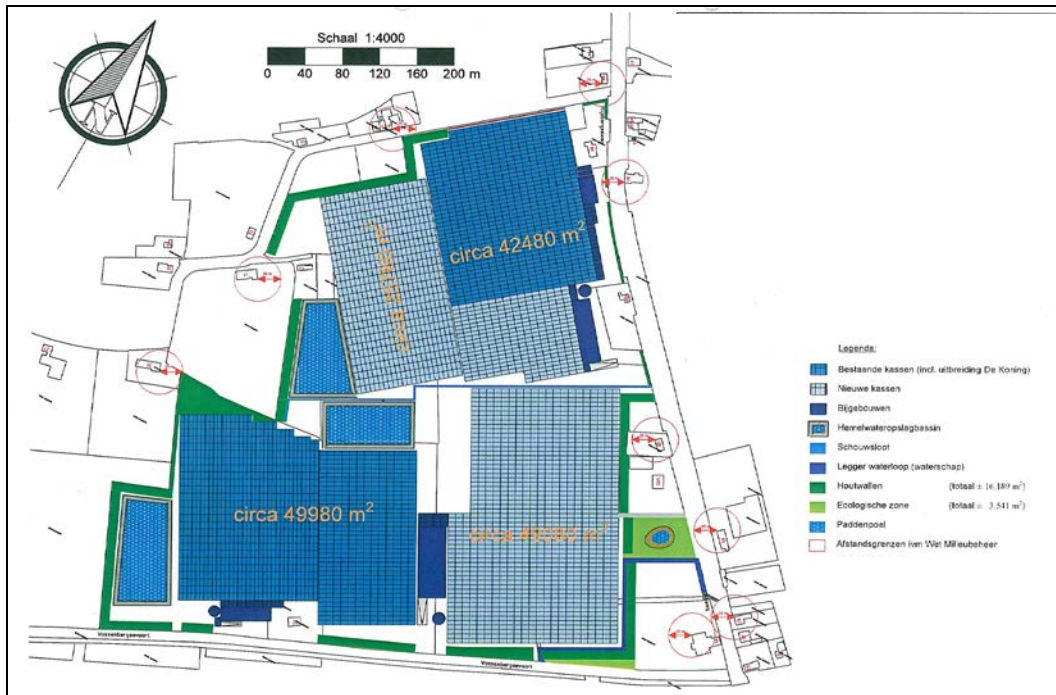


Afb. 2: Nieuwe situatie

Clustering landschappelijke inpassing

Bij landschappelijke inpassing kan ook gekozen worden voor clustering. Meerdere met een bouwblok aan elkaar grenzende bedrijven werken een gezamenlijk landschappelijk inpassingsplan uit. Gerelateerd aan de methodiek Breda zou de berekening van de omvang van de landschappelijke inpassing toegepast kunnen worden op de buitenkant van de ontwikkeling en/of de buitenkant van de landschappelijk in te passen bedrijven. Daar waar bedrijven met een bouwblok aan elkaar grenzen, hoeft het aan elkaar grenzende gedeelte niet ingepast te worden.

Indien één of meerdere bedrijven die de landschappelijke inpassing clusteren een ontwikkeling hebben die behoort tot categorie 3 van deze notitie, dan kan het zo zijn dat aanvullend individuele afspraken worden gemaakt met deze ondernemers over extra kwaliteitsverbetering bovenop de landschappelijke inpassing.



Afb. 3: Voorbeeld clustering landschappelijke inpassing in Glastuinbouw vestigingsgebied Etten-Leur



Afb. 4: Traditionele landschappelijke inpassing

4. Methodiek Categorie 3

Dit hoofdstuk beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen die niet tot de categorie 1 en 2 behoren, de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor de uitwerking van deze zogenaamde rood-met-groen koppeling heeft de provincie Noord-Brabant, in samenspraak met een aantal gemeenten, een handreiking (1 november 2011) opgesteld waarin methodieken zijn uitgewerkt om invulling c.q. uitvoering aan dit principe te geven. Opgemerkt wordt dat deze handreiking een hulpmiddel en geen verplichte regel betreft.

De methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, en waarvan wordt voorgesteld deze ook in West-Brabant toe te passen, is als volgt samen te vatten: 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die vervolgens wordt omgerekend naar een "groene" tegenprestatie. Voor deze omrekening zijn verschillende varianten denkbaar:

- vaststellen van grondprijzen (bepaald percentage van waardestijging dient dan te worden geïnvesteerd);
- vaststellen van forfaitaire bedragen (vaste bedragen afgeleid van realistische schatting van waardestijging);
- taxatiewaarde (bepaald percentage van waardevermeerdering);
- omvang van de investering (bepaald percentage van investering).

Voorgesteld wordt om forfaitaire bedragen vast te stellen omdat deze methode goed toepasbaar is voor ontwikkelingen die vaak voorkomen. Voor overige (complexe) ontwikkelingen kan worden aangesloten op de methodiek van taxatie waarbij een onafhankelijke taxateur de waarde van een object voor én na realisering van het initiatief inzichtelijk maakt.

Voorbeeld forfaitaire benadering: uitbreiding agrarisch hulp- en nevenbedrijf:

- uitbreiding van een bouwblok van 1 naar 1,5 hectare;
- functieverandering: er verandert 0,5 ha agrarische cultuurgrond (waarde € 5) in 0,5 ha agrarisch bouwblok (waarde € 25);
- waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging: € 20 per m² = 5000 m² x € 20 = € 100.000,--;
- Voorstel: 20%, basisinspanning = € 20.000,--

Na de omrekening van rood naar euro's (in bovenstaand voorbeeld: € 20.000,--) dient omrekening naar gewenste (groen)maatregelen plaats te vinden. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de rekentool die vanuit het Stimuleringskader groenblauwe diensten beschikbaar is. De kosten voor aanleg/ onderhoud/waardevermindering van bijvoorbeeld een poel, hakhoutsingel en fruitboomgaard zijn daarin berekend. Voor het voornoemde voorbeeld zou dit de aanleg van een houtsingel (275 m lengte en 4 meter breedte) en poel (800 m²) kunnen betekenen.

Uitvoering

Naar verwachting zal in de meeste gevallen de verplichte kwaliteitsinvestering door de initiatiefnemer op eigen terrein worden uitgevoerd. Overigens geldt op grond van de Verordening ruimte bij uitbreiding van agrarische bouwblokken voor intensieve veehouderij de verplichting dat volgens de Verordening ruimte 10% van het oppervlak van het bouwblok wordt benut ten behoeve van landschappelijke inpassing. Deze verplichte investering mag de initiatiefnemer overigens verrekenen met het omrekenbedrag dat voor vergroting van het agrarisch bouwblok is verschuldigd.

Ook kan de initiatiefnemer een particuliere derde, het waterschap of een organisatie (bijv. Brabants Landschap) inschakelen, die voor hem de fysieke landschapsmaatregel uitvoert, dan wel op een andere wijze bijdraagt aan de realisatie ervan.

Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer de gemeente verzoekt zijn verplichting over te nemen. Dit kan zich voordoen wanneer de initiatiefnemer niet over gronden beschikt om de tegenprestatie uit voeren, maar ook bij planmatige ontwikkelingen (bijvoorbeeld stedelijke uitbreiding) waarbij de tegenprestatie van een dermate omvang is dat deze niet binnen het plangebied of directe omgeving uitgevoerd kan worden. Voor dit alternatief dient een fonds te worden ingesteld. Door de

inleg van dit fonds aan de beoogde landschapsversterking te labelen, kunnen projecten binnen een gemeente worden gerealiseerd. In dat verband is de opstelling van een gemeentelijke structuurvisie Landschap noodzakelijk. In deze structuurvisie wordt aangegeven welke landschapsontwikkeling in het gebied wordt beoogd en wordt (globaal) inzicht gegeven in de te maken kosten hiervan. Het onderdeel landschap kan ook in een gebiedsdekkende allesomvattende structuurvisie worden opgenomen. In de uitvoering van de structuurvisie wordt het (gelabelde) fonds gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen zoals in de structuurvisie benoemd.

Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO)

De provincie wenst met gemeenten in de RRO's afspraken te maken over de uitvoering van het rood-met-groen. Deze afspraken hebben betrekking op:

- het voeren van (regionaal) ruimtelijk kwaliteitsbeleid;
- de verdere implementatie;
- eventuele fondsvorming;
- een periodieke verantwoording over de uitvoering van de kwaliteitsverbetering.

Basisinspanning

De provincie biedt ruimte aan gemeenten om een eigen invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Daarom wil de provincie in de RRO's afspraken maken met de gemeenten over de toepassing hiervan en de omvang van de basisinspanning die gemeenten, in principe, hanteren.

De provincie stelt in de Handreiking de volgende percentages te hanteren, voorgesteld wordt om deze percentages als regio over te nemen:

- | | |
|---|--|
| - stedelijke uitbreiding: | 1% van uitgifteprijs |
| - uitbreiding bestemming: | 20% waardevermeerdering grond |
| - uitbreiding bebouwing: | 20% waardevermeerdering object |
| - hergebruik VAB woning: | 20% waardevermeerdering object |
| - niet-agrarisch functie (nevenactiviteiten of hergebruik): | 20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel |
| - overige ontwikkelingen: | maatwerk |

Forfaitaire bedragen/basisinspanning

In de Handreiking zijn enkele voorbeelden uitgewerkt waarbij de waardevermeerdering van de grond of het object als gevolg van de ruimtelijke besluitvorming is berekend. Daarbij zijn (gemiddelde) rekenbedragen gehanteerd. Voorgesteld wordt om deze rekenbedragen (voorlopig) te hanteren. Bij vaststelling van de structuurvisie Landschap bestaat de mogelijkheid om deze bedragen en de basisinspanning aan te passen c.q. te wijzigen. Daarvoor zijn mogelijk ervaringscijfers, onder andere uit het RRO, beschikbaar.

Privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst

De uitvoering van de (groen)maatregel dient te worden geborgd. Dit impliceert dat een privaatrechtelijke overeenkomst dient te worden gesloten waarin met een boetebeding zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd. Daarnaast is het nodig om ook op een publiekrechtelijke manier de ontwikkeling te borgen, door de inpassing op de verbeelding op te nemen en in de planregels een koppeling te leggen tussen de activiteit en de landschappelijke inpassing.

Hardheidsclausule

Het kan voorkomen dat toepassing van deze methodiek leidt tot een bijdrage aan kwaliteitsverbetering die redelijkerwijs niet in die situatie kan worden gevraagd. In dat soort situaties heeft het college van B&W de mogelijkheid om af te wijken van de toepasselijke methodiek. Deze zogenaamde hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om van de methodiek af te wijken wanneer die voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met de werkafspraken worden nagestreefd. De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast, mits met goede redenen omkleed. De omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van het individuele geval zal moeten worden afgewogen. Zo kan indien de impact in het gebied/landschap slechts minimaal is een gemeente via maatwerk gemotiveerd afwijken van de basisinspanning van 20% waardevermeerdering van de grond of het object bij categorie 3.

5. Taxaties

In de methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, wordt gewerkt met een vaste vierkante meterprijs binnen bouwblokken van € 25,-. Deze grondprijs is niet in alle gevallen overeenkomstig de praktijk. Niet alleen gelden er afwijkende grondprijzen binnen de regio, zo worden in het Boomteelt Ontwikkelings Gebied (BOG) in Zundert, andere bedragen betaald dan bijvoorbeeld in het zeeklei gebied rondom Moerdijk. Daarnaast gelden er afwijkende bedragen voor het soort bedrijf dat op een bouwblok is gevestigd. Gesteld kan worden dat voor intensieve veehouderijen, alsmede grondgebonden agrarische bedrijven een hogere vierkante meterprijs geldt dan voor meer ruimte vragende agrarische bedrijven, zoals glastuinbouw, of teelt ondersteunende voorzieningen (TOV).

Om bovengenoemde redenen wordt geadviseerd om geen regionale taxaties uit te laten voeren, maar de taxaties door de gemeenten te (doen) laten uitvoeren. Wel worden in deze notitie twee voorbeelden nader uitgewerkt.

Voorbeeld 1:

Differentiatie voor diverse vormen van agrarische bedrijven (Methode Rucphen):

Agrarische bedrijfsvorm	grondprijs/m ²	Investering/m ²
Veehouderij, land- en tuinbouw	€ 25,-	€ 4,-
Glastuinbouw	€ 15,-	€ 2,-
Teeltondersteunende voorzieningen	€ 9,-	€ 0,80
Grondwaarde buiten bouwblok	€ 5,-	

Berekening *grootschalige* ontwikkeling:

Glastuinbouwbedrijf breidt uit van 1,5 ha. naar 3 ha.
Bruto investering is $15.000 \text{ m}^2 \times € 2,- = € 30.000,-$.

Voorbeeld 2:

Staffeling van grondwaarde binnen bouwblok (Voorstel ZLTO):

Landbouwgebied Zuidwest-Brabant			Zuidwestelijk akkerbouwgebied		
Kavel grootte (m ²)		Prijs (€/m ²)	Kavel grootte (m ²)		Prijs (€/m ²)
van	Tot en met		van	Tot en met	
0	400	170,50	0	400	121,00
401	1000	32,00	401	1000	22,50
1001	4500	24,00	1001	4500	17,00
4501	7500	14,00	4501	7500	10,00
7501		7,50	7501		5,50
Grondwaarde buiten bouwblok:		5,00	Grondwaarde buiten bouwblok:		4,20

Bron: Taxatiewijzer Grond bij agrarische objecten van de VNG (08-11-2011)

Berekening *grootschalige* ontwikkeling:

Glastuinbouwbedrijf in Landbouwgebied Zuidwest-Brabant breidt uit van 1,5 ha. naar 3 ha.
Uitbreiding bouwblok boven 7.500 m^2 . Waardevermeerdering is $€ 7,50 - € 5,00 = € 2,50$.
Investering per vierkante meter is 20% van $€ 2,50 = € 0,50$.
Bruto investering: $15.000 \text{ m}^2 \times € 0,50 = € 7.500,-$

Conclusie:

De staffelingsmethode is een methode waarbij grootschalige en industrieel aandoende uitbreidingen worden bevoordeeld ten opzichte van kleinere uitbreidingen die in categorie 2 van deze notitie vallen. Dit is niet in de geest van deze notitie, waar ontwikkelingen in categorie 2 minder ruimtelijke impact hebben en relatief een minder zware landschappelijke investering hoeven te doen. De lage waarde voor investering in landschappelijke kwaliteit zorgt voor onvoldoende landschappelijke inpassing en maakt het afkopen van de investering aantrekkelijker dan het uitvoeren van compenserende maatregelen. Voorgesteld wordt om de staffelingsmethode niet te hanteren.

6. Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Verordening ruimte heeft hiervoor een aantal manieren opgenomen waarop de kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt om deze manieren in de regio West-Brabant maximaal te benutten.

Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Deze lijst is niet limitatief. Andere vormen van kwaliteitsverbetering zijn mogelijk, wanneer er sprake is van verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Vormen van kwaliteitsverbetering, welke niet landschappelijke winst opleveren zijn niet toegestaan, zoals investeringen in duurzaamheid en dierenwelzijn.

a. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd opgesteld erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, dat door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) is opgemaakt. Uit het opgestelde plan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Geadviseerd wordt om in die situatie waar sprake is van uitbreiding van een bouwblok de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% beslaat van de oppervlakte van de uitbreiding en om in alle andere situaties de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt.

b. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (STIKA, zie bijlage 3 van de provinciale Handreiking). Bijna alle gemeenten in de regio West-Brabant hebben een plan opgesteld voor uitwerking van het STIKA. Het plan voor het STIKA bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal landen kan mede aan de hand van het STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan realiseren dan de richtbedragen in het STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.

Een investering voortvloeiend uit de toepassing van de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" (artikel 2.2 verordening ruimte) geeft uiteraard geen recht op subsidie vanuit het STIKA.

c. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik

Ook een investering in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

Initiatieven die gericht zijn op het vestigen of uitbreiden van een recreatief bedrijf hebben voordeel bij het realiseren van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals openbaar te gebruiken bankjes of wandelpaden en fietspaden.

d. Cultuurhistorie en archeologie

Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van het STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt.

e. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. In de provinciale Handreiking wordt voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met €5,00 per m² glas (zie memo inzake rood-voor-groen koppeling).

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken

Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een woonbestemming kan enerzijds waardevermeerdering ontstaan voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze niet-agrarische bedrijfskavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwblok, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwblok kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de hiervoor geschetste werkwijze met forfaitaire bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen c.q. opheffingen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingzones. Hierbij wordt veelal agrarische cultuurgrond omgezet in een natuur-of bosbestemming. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen. Naast de kosten gemoeid met aanleg en de eerste jaren van onderhoud kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden.

7. Indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied

De in hoofdstuk 2 beschreven indeling in 3 categorieën is in dit hoofdstuk uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling en tegenprestatie.

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

GENERIEK:

- Ontwikkelingen die zonder dat een afwijkingsbesluit nodig is passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan (planconforme vergunningen);
- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 2 – 3 en 4 Bijlage II Bor, voor zover deze vergunningvrij zijn;
- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 3 Bijlage II Bor, voor zover niet vergunningvrij (een aantal specifieke vergunningen met een afwijkingsbesluit);
- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo (vergunningen met binnenplanse afwijking), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;
- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo juncto artikel 4 Bijlage II Bor (vergunningen met kleine buitenplanse afwijking), met uitzondering van lid 6 (installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet) en lid 7 (installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten etc.), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;
- Ontwikkelingen die naar hun aard reeds een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- Alle ontwikkelingen in panden met cultuurhistorische waarden en met instemming van een deskundige instantie, zoals de *Boerderijenstichting*, waarbij de ontwikkelingen (mede) zijn gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

SPECIFIEK:

- Vergroten bestemmingsvlak Wonen tot 1500 m². Boven 1500 m² worden bestaande situaties gerespecteerd;
- Vergroten inhoud woning tot 750 m³, of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;
- Herbouw woning binnen bestemmingsvlak (artikel 11.1 lid 3a Verordening ruimte);
- Vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot maximaal 100 m², of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;
- Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 11.1 lid 3 Verordening ruimte);
- Eenmalige vergroting inhoud solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het op 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan (artikel 11.1 lid 6 Verordening ruimte) toegelaten inhoud, of oppervlakte;
- Tijdelijke mantelzorgwoning in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen geldend bouwvlak en binnen het geldende bestemmingsplan;
- Verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeigen producten) tot een maximum van 200m², of zoveel het bestemmingsplan toestaat, binnen het geldende bestemmingsplan;
- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- Wijziging bestemming Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, met een omvang van minimaal 1 ha., in bestemming Wonen of andere bestemming zoals Horeca, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen (wat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn);
- Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders: binnen (omgebouwde) bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak;
- Paardenbakken binnen bestemmings-, of regulier bebouwingsvlak welke het bestemmingsplan rechtstreeks toestaat;
- Een vrijkomende agrarische bedrijfswoning welke wordt aangemerkt als 'plattelandswoning';
- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- Een in pandige vergroting van een woning bij een langgevelboerderij binnen bestaande bouwmassa;
- Het omzetten van de bestemming agrarisch gebied in tuin mits daar sprake is van een groene

landschappelijke invulling en geen bouwmogelijkheden worden geboden of andere inrichtingsobjecten zoals terrassen, paardenbakken, zwembaden, tennisbanen, parkeerterrein zijn toegestaan.

- **Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.**

- Voor zover de locatie gelegen is in het **agrarisch gebied**, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha;

- Voor zover de locatie gelegen is in de **groenblauwe mantel**, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha. Onder landschappelijke inpassing dient hier te worden verstaan de aanplant van een landschapselement met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwvlak en een minimale breedte van 4 meter. Indien een landschappelijke inpassing op de locatie niet mogelijk is, dan wel onvoldoende kwaliteitsverbetering kan bieden wordt de uitbreiding opgenomen in categorie 3;

- Uitbreiding van een intensieve veehouderij tot 1,5 ha. waarbij 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor landschappelijke inpassing;

- Vergroten van bouwvlak voor agrarisch verwant, of agrarisch-technisch hulpbedrijf tot 1 ha., gelegen in zowel **agrarisch gebied**, als de **groenblauwe mantel**;

- Alle agrarische ontwikkelingen in Landbouw Ontwikkelingsgebied, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);

- Alle boomteelt ontwikkelingen in Boomteelt Ontwikkelingsgebied¹, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);

- Alle glastuinbouwontwikkelingen in Vestigingsgebieden en doorgroeigebieden voor glastuinbouw², tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan). Boven per gemeente bepaalde maatvoering kan gemeente aanvullende verplichtingen opleggen (categorie 3);

- Teeltondersteunende kassen in gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan³, tenzij deze vallen onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan) art. 8.3 lid 4 van de Verordening ruimte;

- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;

- Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, welke het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toestaat (omvang bouwvlak onveranderd);

- Wijziging bestemming Wonen, VAB of Bedrijf naar bestemming agrarisch-agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf), voor zover het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;

- Minicampings(o.a. kamperen bij de boer) met een omvang en seizoensduur voor zover is

¹ Voor deze ontwikkelingen dient een landschappelijke inpassing met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwvlak, een minimale eindbreedte van 6 meter en een minimale eindhoogte van 5 meter op perceelsniveau te worden gerealiseerd. Indien er geen goede landschappelijke inpassing op perceelsniveau zoals hierboven kan worden gegarandeerd valt de ontwikkeling alsnog in categorie 3.

² Zie voetnoot 1

³ Zie voetnoot 1

toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan, direct aansluitend aan het bestemmingsvlak en met gebouwde voorzieningen binnen bestaande bebouwing of geldende bouwmogelijkheden;

- Paardenbakken (zonder gebouwen) direct aansluitend bij het bouwvlak, voor zover het geldende bestemmingsplan dit toestaat;

- Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders: binnen het bouwvlak in caravans en/of woonunits vanwege voorkomen visuele hinder;

- Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

- **Categorie 3: *Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.***

- Al wat niet onder categorie 1 en 2 valt.

8. Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer en handhaving

De uitvoering van rood-met-groen koppeling moet door de initiatiefnemer worden verzekerd. Voor de regio is een (voorbeeld van een) standaard privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld welke bij deze notitie is bijgevoegd. Het ligt voor de hand om deze overeenkomst anterieur met de initiatiefnemers af te sluiten. In de standaard overeenkomst is meteen een planschade paragraaf opgenomen, waardoor maar één overeenkomst afgesloten hoeft te worden. Uiteraard is, zoals bij alles in deze notitie, maatwerk mogelijk.

Naast het aangaan van een anterieure overeenkomst dienen bepaalde zaken als landschappelijke inpassing ook in het bestemmingsplan publiekrechtelijk te worden geregeld.

Overige manieren om de uitvoering van de kwaliteitsverbetering te verzekeren is door het notarieel vast te leggen, of het koppelen als voorwaarde aan een te verlenen afwijking, of (bouw)vergunning. Omdat bij een privaatrechtelijke overeenkomst meer maatwerk mogelijk is, wordt voorgesteld om altijd van deze privaatrechtelijke overeenkomst gebruik te maken. Vanuit handhavingsoogpunt is publiekrechtelijke borging nodig.

Handhaving

Toezicht en handhaving van de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering worden opgepakt na de evaluatie die eind 2013 plaats vindt.

9. Verwerking rood-met-groen koppeling in het gemeentelijke beleid

De toepassing van art. 2.2. uit de Verordening ruimte zoals in deze notitie is beschreven, kan en deels is dat nodig, doorwerken in het gemeentelijke beleid. Dat betreft o.a. de gemeentelijke structuurvisie, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, instellen landschapfonds en monitoring en verantwoording van de investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Structuurvisie

De Wro verplicht op basis van art 2.1 lid 1 alle overheidsinstanties tot het opstellen van een structuurvisie. Daarnaast geeft de Wro ook de mogelijkheid tot het opstellen van een niet-verplichte, of facultatieve structuurvisie voor bepaalde aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, overeenkomstig art. 2.1 lid 2 Wro. Een landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een vorm van een facultatieve structuurvisie.

De Wro stelt geen eisen aan de vorm en inhoud van een structuurvisie, maar wel aan de totstandkoming ervan. Uit de nota van toelichting op de Bro blijkt dat burgers en maatschappelijke organisaties betrokken moeten worden bij de totstandkoming van een structuurvisie. Hierbij wordt verwezen naar artikel 150 Gemeentewet, en hiermee in feite naar de gemeentelijke inspraakverordening.

Planologische medewerking voor een ontwikkeling in het buitengebied wordt slechts verleend op voorwaarde dat wordt voldaan aan het vereveningsprincipe. Voorwaarde bij het toepassen van het vereveningsprincipe is dat de verevening aantoonbaar en afdwingbaar wordt geregeld. Het vereveningsprincipe valt niet onder het verplichte kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Het grondexploitatie-instrumentarium uit de Wro en het Bro is gericht op het verhalen van gemaakte kosten zoals deze limitatief staan opgesomd in artikel 6.2.4 van het Bro.

Vanwege de in de inleiding al aangehaalde enorme diversiteit van het landschap en de mogelijkheid om de 'couleur locale' te behouden, wordt voorgesteld om geen intergemeentelijke structuurvisie landschap op te stellen.

Instellen Landschapfonds

De gemeenteraad dient een landschapfonds (of groenfonds) in te stellen, waarin ontwikkelaars hun bijdrage kunnen storten, indien de kwaliteitsverbetering niet zelf kan worden uitgevoerd. Indien van toepassing dient de landschappelijke inpassing wel te zijn geborgd. Gemeenten dienen met de bedragen uit dit fonds zelf de maatregelen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit elders te realiseren. Monitoring en verantwoording van de kwaliteitsverbetering dient te geschieden in het RRO.

Met de provincie Noord-Brabant is overeengekomen dat de eerste € 5.000,- welke door ontwikkelingen van derden in het landschapfonds worden gestort, mag worden aangewend voor advisering, taxaties en/of de kosten voor het opstellen van bijvoorbeeld een structuurvisie.

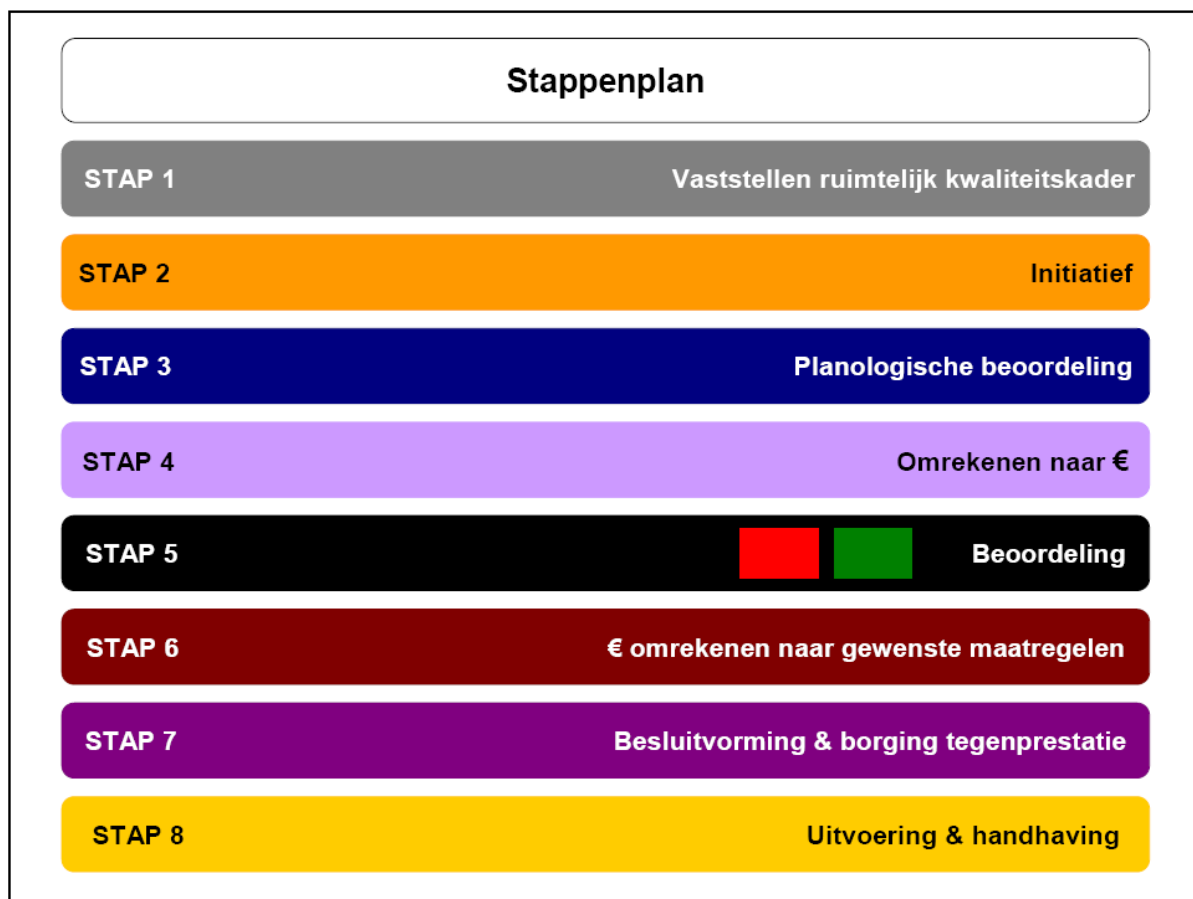
Bestemmingsplan

In de toelichting bij het bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, wordt een verantwoording opgenomen hoe financieel, juridisch en feitelijk de beoogde tegenprestatie voor landschapsverbetering wordt verzekerd. Per ruimtelijk besluit wordt een verantwoording gevraagd. Er bestaan verschillende mogelijkheden om de rood-met-groen koppeling in een bestemmingsplan te vertalen. Welke methode wordt gekozen is aan de individuele gemeente. In de nieuw te ontwikkelen bestemmingsplannen wordt opgenomen hoe dat wordt geregeld en veilig gesteld.

Daarnaast dienen de planregels te worden aangepast.

Bijlage 1 Stappenplan toepassing art. 2.2. Verordening ruimte

Onderstaand stappenplan geeft een beeld van de mogelijk te doorlopen stappen in geval van een nieuw ruimtelijk initiatief buiten bestaand stedelijk gebied:



Bijlage 2 voorbeeld standaard anterieure overeenkomst

STANDAARD OVEREENKOMST KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP EN PLANSCHADE

Versie 13 september 2012

De ondergetekenden

1. De **Gemeente (..)**, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door (...), burgemeester van de gemeente (...), handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van (*datum besluit*);

hierna te noemen: **de Gemeente**

en

2. (**Naam**), thans wonende aan de (*adres*) te (*woonplaats*);

hierna te noemen: **de Initiatiefnemer**

De Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk hierna te noemen: **Partijen**.

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. dat Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant op 11 mei 2012 de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 hebben vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden;
- b. dat in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 de kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd hetgeen betekent dat gemeenten bij de vaststelling van hun bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten hiermee rekening dienen te houden;
- c. dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied de initiatiefnemer dient zorg te dragen voor kwaliteitsverbetering van het landschap die mede kan betreffen:
 - de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening Ruimte;
 - het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - het wegnemen van verharding;
 - het slopen van bebouwing;
 - een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.
- d. dat de omvang van de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de hand van de methodiek uit de regionale Handreiking 'De rood-met-groen koppeling West Brabant' d.d. (...) dient te worden bepaald waarbij achtereenvolgens:
 - de waardevermeerdering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt berekend aan de hand van vastgestelde normbedragen, of bij specifieke situaties door middel van een deskundige taxatie;

- over de berekende waardevermeerdering een minimale basisinspanning van 20% wordt gehanteerd, welke door de Initiatiefnemer als tegenprestatie moet worden geïnvesteerd;
- e. dat de Initiatiefnemer voornemens is om op het perceel (*adres + nadere omschrijving nieuwe ruimtelijke ontwikkeling*) te realiseren;
- f. dat de Initiatiefnemer eigenaar van het voornoemde perceel, kadastraal bekend gemeente, (*kadastraal nummer en sectie vermelden*) is;
- g. dat de realisatie van de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan (*naam*) niet mogelijk is;
- h. dat de Gemeente slechts met de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan instemmen en haar planologische medewerking daaraan kan verlenen mits de Initiatiefnemer op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte zorg draagt voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals onder sub c is omschreven;
- i. dat er uit de door de Initiatiefnemer gewenste nieuwe ruimtelijke ontwikkeling schade kan voortvloeien, als bedoeld in artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening, die voor vergoeding in aanmerking komt;
- j. dat de Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van de hiervoor bedoelde overeenkomst die de kwaliteitsverbetering van het landschap en het planschadeverhaal garandeert, welke overeenkomst hierna is uitgewerkt.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 2 Omschrijving nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en tegenprestatie

- 2.1 De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, die voorziet in (*nadere omschrijving*), zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening (*naam/datum*) nader is aangegeven (**bijlage 1**);
- 2.2 De berekening van de waardevermeerdering leidt, met inachtneming van de minimale basisinspanning van 20%, tot een tegenprestatie van (€ *bedrag*, --) welke als kwaliteitsverbetering van het landschap door de Initiatiefnemer moet worden geïnvesteerd.
- 2.3 De Initiatiefnemer is voornemens de tegenprestatie te realiseren zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening met (*nummer/datum*) (**bijlage 2**) is aangegeven en is samengesteld uit de aanleg/aanplant van:
(*opsomming van tegenprestatie*)

Artikel 3 Uitvoering tegenprestatie

- 3.1 De Initiatiefnemer verplicht zich om voorafgaand aan of gelijktijdig met de verwezenlijking van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, doch uiterlijk 1 jaar na realisatie van de gewenste ontwikkeling (*vermelding van planologisch besluit*), de in artikel 2 omschreven en verbeelde tegenprestatie te hebben gerealiseerd, en deze vervolgens, zowel kwantitatief en kwalitatief, in stand te houden.

Artikel 4 Vervreemding/overdracht contractpositie

- 4.1 Vervreemding van de onroerende zaak waarop de tegenprestatie is verricht, dan wel de vestiging van welk recht dan ook op de onroerende zaak, laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer ten aanzien van de instandhouding van de tegenprestatie onverlet.
- 4.2 De Initiatiefnemer verbindt zich de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de tegenprestatie omschreven onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijke gebruiks- of

genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de Initiatiefnemer door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.

Artikel 5 Duur van de overeenkomst

- 5.1 Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide Partijen.
- 5.2 Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap in alle redelijkheid kan worden geëist.
- 5.3 Deze overeenkomst komt te vervallen indien het in artikel 3.1 genoemde planologische besluit, benodigd voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, door de gemeente niet wordt vastgesteld of als gevolg van bezwaar en/of beroep geheel of gedeeltelijk onherroepelijk wordt vernietigd.

Artikel 6 Overige bepalingen

- 6.1 De Gemeente behoudt, hetgeen uitdrukkelijk door de Initiatiefnemer wordt erkend, haar volledige publiekrechtelijke positie, bevoegd- en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandeling verricht of nalaat die niet in het voordeel is van de aard en strekking van deze overeenkomst.

Artikel 7 Niet nakoming van de verplichtingen door Initiatiefnemer

- 7.1 De Gemeente kan bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke *nakoming van het bepaalde in artikelen 2, 3 en 4 de Initiatiefnemer een boete opleggen van € 100,- voor elke dag dat de niet (tijdige/behoorlijke) nakoming voortduurt*, één en ander onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en schadevergoeding te verlangen, met een maximum van 200% van de totale compensatie.
- 7.2 Alvorens de Gemeente gebruik maakt van het bepaalde in 7.1. stelt zij de Initiatiefnemer bij aangetekend schrijven in gebreke en wordt hem alsnog een, in de ingebrekestelling te noemen, termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 7.3 Indien de Initiatiefnemer de gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbij gaan, is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

Artikel 8 Planschade (evt. lokaal maatwerk)

- 8.1 De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening welke voortvloeit uit het planologische besluit dat ten behoeve van de door de Initiatiefnemer gewenste nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is genomen.
- 8.2 De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het planologische besluit dat naar aanleiding van de door de Initiatiefnemer gewenste nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is vastgesteld.
- 8.3 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 8.2 bedoelde planologische besluit het bedrag schriftelijk aan de Verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 8.2 bepaalde verplicht de Initiatiefnemer zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling van de Gemeente over te maken

binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer xx.xx.xx.xxx van de gemeente (...) bij de BNG te 's-Gravenhage onder vermelding van planschadekosten "naam".

Artikel 9 Geschillen

- 9.1 Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten ontstaan, zullen Partijen onderling in overleg treden. Indien het overleg niet tot een voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gerede partij het geschil aan de Rechtbank Breda voorleggen, tenzij Partijen voor dat geschil arbitrage overeenkomen.

Artikel 10 Slotbepalingen

- 10.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
10.2 Een kopie van deze overeenkomst zal ter kennisname aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant worden toegezonden.
10.3 De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit daarvan, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlagen:

1. Tekening nieuwe ruimtelijke ontwikkeling (*naam/datum*)
2. Tekening tegenprestatie met (*nummer/datum*)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te (...) op

de Gemeente (*naam*)
burgemeester (*naam*)

de Initiatiefnemer
(*naam*)

Bijlage 7: Verslaglegging omgevingsdialoog

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Bestemmingsplan Schootsenhoek 6

Op 2018 heeft een omgevingsdialoog met de direct omwonenden plaatsgevonden in verband met het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar twee woonbestemmingen van het pand aan de Schootsenhoek 6 te Castelré. Daarnaast zal binnen één woning (nummer 6) een meergeneratiewoning mogelijk worden gemaakt. Door de heer Timmerman zijn hiertoe de direct omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van de tekeningen behorende bij de aanvraag, uitleg gegeven over de plannen.

De tekeningen van de beoogde opzet worden gepresenteerd en er wordt door de heer Timmerman uitgelegd hoe hij voornemens is de bestaande situatie te legaliseren.

Na de toelichting vraagt de heer de Timmerman of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Onderstaand een overzicht van de gemaakte afspraken naar aanleiding van deze dialoog:

Afspraak 1:	
Afspraak 2:	
Afspraak 3:	
Afspraak 4:	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

	Initiatiefnemer:	Omwonende:
Naam:	Dhr. Timmerman	
Adres:	Schootsenhoek 6	
	5114 AC	
Woonplaats:	Castelré	
Handtekening:		

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:
Naam: Dhr. Timmerman
Adres: Schootsenhoek 6
Woonplaats: 5114 AC
Castelré

Omwonende:
P. Zwolm
Schootsenhoek 8
5114 AC Castelré

Handtekening:

.....

- SAMENVATTING (zie bijlage I) + dit Formulier is in bezit van Familie Zwolm.
 - Melding van bestemmingswisseling is gedaan. Reactie volgt nog na raadpleging advocaat.
- Voor verder commentaar zie bijlage II.

Schootsen Hoek - 8 FAM Zwijdam.

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Bestemmingsplan Schootsenhoek 6

Op 2018 heeft een omgevingsdialoog met de direct omwonenden plaatsgevonden in verband met het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar twee woonbestemmingen van het pand aan de Schootsenhoek 6 te Castelré. Daarnaast zal binnen één woning (nummer 6) een meergeneratiewoning mogelijk worden gemaakt. Door de heer Timmerman zijn hiertoe de direct omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van de tekeningen behorende bij de aanvraag, uitleg gegeven over de plannen.

De tekeningen van de beoogde opzet worden gepresenteerd en er wordt door de heer Timmerman uitgelegd hoe hij voornemens is de bestaande situatie te legaliseren.

Na de toelichting vraagt de heer de Timmerman of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Onderstaand een overzicht van de gemaakte afspraken naar aanleiding van deze dialoog:

Afspraak 1:	gebeld dd. 26-6
Afspraak 2: 2-7.	Schrijftelijke samenvatting afgegeven.
Afspraak 3: 2-7.	Telefonisch reactie van Zwijdam. (zie bijlage 1)
Afspraak 4:	

Familie Van Zuidam ,

2 juli 2018

Schootsenhoek 8

5114AC Castelré

Beste Patrick en Monica,

Er loopt op dit moment een aanvraag bij de gemeente Baarle- Nassau om de bestemming horeca met bedrijfswoning om te zetten naar woonbestemming op ons pand Schootsenhoek 6.

Waarom deze toelichting?

De gemeente schrijft voor als gevolg van de burgerparticipatieplicht de naaste burens vooraf te informeren over de wijziging van de bestemming.

De aanvraag bij de gemeente houdt het volgende in:

Om op het gehele (stenen) hoofdgebouw woonbestemming te krijgen is woningsplitsing noodzakelijk. Deze woningsplitsing heeft tot gevolg dat er twee woningen ontstaan met elk een eigen huisnummer.

Onder het bestaande nummer 6 gaat de familie Timmerman senior wonen . Voor deze woning zal het predicaat 'meergeneratiewoning' aangevraagd worden om de inwoning van mijn schoonzus in de bestemming op te nemen. Met als gezamenlijke voordeur de bestaande winkeldeur.

Onder het nog toe te voegen huisnummer 6a woont de familie Timmerman junior met zijn gezin . Achter de bestaande cafédeur als voordeur.

Qua bouwvolume komt er niets meer bij . Eerder gaat er een stuk van de bebouwing verdwijnen.

Wat het uiterlijk betreft van het hoofdgebouw zullen er enkele details teruggebracht worden naar hun oorspronkelijke opzet uit de vijftiger jaren .Met andere woorden, het effect op de omgeving is minimaal.

Ik ben graag bereid het een en ander mondeling aan jullie toe te lichten.

De gemeente en ik zien graag op korte termijn een reactie van jullie tegemoet ter bevestiging van jullie kennisname van de bestemmingswijziging.

Graag jullie reactie, vraag, of opmerking naar patimmerman@gmail.com of gewoon een belletje met het verzoek het een en ander toe te lichten, nummer 06-34850496.

Met vriendelijke groet,

Familie Timmerman- van Oers

Korte samenvatting van het telefoongesprek met Patrick Zuidam na het overhandigen van de schriftelijke samenvatting over de bestemmingswijziging. Zie bijlage 1.

Ik werd door Zuidam 20.30 teruggebeld. Zat aan tafel van Johan Bastiaanse, bewoner van Schootsenhoek 11.

Inhoud gesprek: Mooi plan , maar ik durf wel. Eerst een verkeersdrempel , samen met Johan Bastiaanse, door mijn strot duwen en dat dit verzoek.

Elke ochtend om vier uur in de zomer wordt hij wakker van auto s die te hard over de drempel rijden Dit in combinatie met 70 tot 80 uur werken per week is geen doen.

Kom Zuidam met het voorstel, of dat ik samen met hem een verzoek wil indienen bij de gemeente of de drempel alsnog weggehaald kan worden , in ruil voor een handtekening op het bij hem achter gelaten formulier.

Ik heb gereageerd met de vraag, wat de drempel met mijn bestemmingswijziging te maken heeft en zeker niet van plan ben om mijn principes over verkeersveiligheid onderhandelbaar te maken .

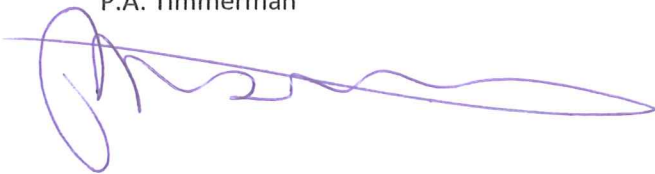
Hij gaat de samenvatting in bijlage 1 voorleggen aan zijn advocaat. Ik denk Helma Krijger, die ook in opdracht van Patrick Zuidam de drempelaffaire voor de rechter gebracht heeft.

Tot slot ik heb mij zeer netjes en beheerst gedragen en op de vraag wat ik zou doen in zijn situatie, gereageerd door op te merken dat zijn problemen intern in zijn woning opgelost moeten worden.

Oordopjes, raam dicht, etc. Nog wel opgemerkt, dat wij nog dicht bij de verkeersdrempel slapen en nergens last van hebben.

Met vriendelijke groet,

P.A. Timmerman



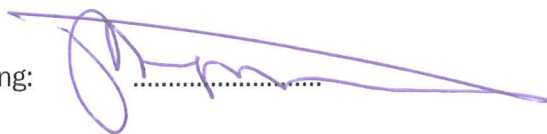
Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:
Naam: Dhr. Timmerman
Adres: Schootsenhoek 6
5114 AC
Woonplaats: Castelné

Omwonende:

J. Wilmsen
Schootsenhoek 2
5114 AC Castelné

Handtekening:



Schootsenhoek 2.

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Bestemmingsplan Schootsenhoek 6

Op 10-07-2018 heeft een omgevingsdialoog met de direct omwonenden plaatsgevonden in verband met het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar twee woonbestemmingen van het pand aan de Schootsenhoek 6 te Castelné. Daarnaast zal binnen één woning (nummer 6) een meergeneratiewoning mogelijk worden gemaakt. Door de heer Timmerman zijn hiertoe de direct omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van de tekeningen behorende bij de aanvraag, uitleg gegeven over de plannen.

De tekeningen van de beoogde opzet worden gepresenteerd en er wordt door de heer Timmerman uitgelegd hoe hij voornemens is de bestaande situatie te legaliseren.

Na de toelichting vraagt de heer de Timmerman of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	<i>Geen opmerkingen</i> 
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Onderstaand een overzicht van de gemaakte afspraken naar aanleiding van deze dialoog:

Afspraak 1: <i>10-7</i>	<i>Samenwerking overnemen</i>
Afspraak 2: <i>10-7</i>	<i>Alleen mondeling toezicht</i>
Afspraak 3:	
Afspraak 4:	

Familie Willems

2 juli 2018

Schootsenhoek 

5114AC Castelré

Beste Jan en Corry

Er loopt op dit moment een aanvraag bij de gemeente Baarle- Nassau om de bestemming horeca met bedrijfswoning om te zetten naar woonbestemming op ons pand Schootsenhoek 6.

Waarom deze toelichting?

De gemeente schrijft voor als gevolg van de burgerparticipatieplicht de naaste burens vooraf te informeren over de wijziging van de bestemming.

De aanvraag bij de gemeente houdt het volgende in:

Om op het gehele (stenen) hoofdgebouw woonbestemming te krijgen is woningsplitsing noodzakelijk. Deze woningsplitsing heeft tot gevolg dat er twee woningen ontstaan met elk een eigen huisnummer.

Onder het bestaande nummer 6 gaat de familie Timmerman senior wonen . Voor deze woning zal het predicaat 'meergeneratiewoning' aangevraagd worden om de inwoning van mijn schoonzus in de bestemming op te nemen. Met als gezamenlijke voordeur de bestaande winkeldeur.

Onder het nog toe te voegen huisnummer 6a woont de familie Timmerman junior met zijn gezin . Achter de bestaande cafédeur als voordeur.

Qua bouwvolume komt er niets meer bij . Eerder gaat er een stuk van de bebouwing verdwijnen.

Wat het uiterlijk betreft van het hoofdgebouw zullen er enkele details teruggebracht worden naar hun oorspronkelijke opzet uit de vijftiger jaren .Met andere woorden, het effect op de omgeving is minimaal.

Ik ben graag bereid het een en ander mondeling aan jullie toe te lichten.

De gemeente en ik zien graag op korte termijn een reactie van jullie tegemoet ter bevestiging van jullie kennisname van de bestemmingswijziging.

Op korte termijn kom ik even informeren of er nog vragen zijn.

Met vriendelijke groet,

Familie Timmerman- van Oers



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Bestemmingsplan Schootsenhoek 6

Op 2-juli 2018 heeft een omgevingsdialoog met de direct omwonenden plaatsgevonden in verband met het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar twee woonbestemmingen van het pand aan de Schootsenhoek 6 te Castelré. Daarnaast zal binnen één woning (nummer 6) een meergeneratiewoning mogelijk worden gemaakt. Door de heer Timmerman zijn hiertoe de direct omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van de tekeningen behorende bij de aanvraag, uitleg gegeven over de plannen.

De tekeningen van de beoogde opzet worden gepresenteerd en er wordt door de heer Timmerman uitgelegd hoe hij voornemens is de bestaande situatie te legaliseren.

Na de toelichting vraagt de heer de Timmerman of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	WAT BETEKENT DIT VOOR F.M. KNOFFER
Beantwoording	OMZETTING HORECA NAAR WOONBESTEMMING
Omschrijving vraag:	MEER "RUST" IN DE STRAAT
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Onderstaand een overzicht van de gemaakte afspraken naar aanleiding van deze dialoog:

Afspraak 1: 26-6	Aan voortaan g.g.
Afspraak 2: 2-7	Schriftelijke samenvatting afgegeven. Zie bijlage.
Afspraak 3: 2-7	Aanvraag mondeling toegelicht.
Afspraak 4:	

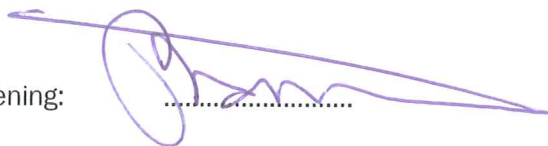
Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:
Naam: Dhr. Timmerman
Adres: Schootsenhoek 6
5114 AC
Woonplaats: Castelné

Omwonende:

M. Kroepjes
Schootsenhoek 10
5114 AC Castelné

Handtekening:



Schootsenhoek 10

Bylage.

Familie Knopjes

2 juli 2018

Schootsenhoek 10

5114AC Castelré

Beste Mark en Margot,

Er loopt op dit moment een aanvraag bij de gemeente Baarle- Nassau om de bestemming horeca met bedrijfswoning om te zetten naar woonbestemming op ons pand Schootsenhoek 6.

Waarom deze toelichting?

De gemeente schrijft voor als gevolg van de burgerparticipatieplicht de naaste buren vooraf te informeren over de wijziging van de bestemming.

De aanvraag bij de gemeente houdt het volgende in:

Om op het gehele (stenen) hoofdgebouw woonbestemming te krijgen is woningsplitsing noodzakelijk. Deze woningsplitsing heeft tot gevolg dat er twee woningen ontstaan met elk een eigen huisnummer.

Onder het bestaande nummer 6 gaat de familie Timmerman senior wonen . Voor deze woning zal het predicaat 'meergeneratiewoning' aangevraagd worden om de inwoning van mijn schoonzus in de bestemming op te nemen. Met als gezamenlijke voordeur de bestaande winkeldeur.

Onder het nog toe te voegen huisnummer 6a woont de familie Timmerman junior met zijn gezin . Achter de bestaande cafédeur als voordeur.

Qua bouwvolume komt er niets meer bij . Eerder gaat er een stuk van de bebouwing verdwijnen.

Wat het uiterlijk betreft van het hoofdgebouw zullen er enkele details teruggebracht worden naar hun oorspronkelijke opzet uit de vijftiger jaren .Met andere woorden, het effect op de omgeving is minimaal.

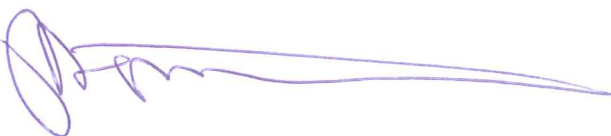
Ik ben graag bereid het een en ander mondeling aan jullie toe te lichten.

De gemeente en ik zien graag op korte termijn een reactie van jullie tegemoet ter bevestiging van jullie kennisname van de bestemmingswijziging.

Graag jullie reactie, vraag, of opmerking naar patimmerman@gmail.com of gewoon een belletje met het verzoek het een en ander toe te lichten, nummer 06-34850496.

Met vriendelijke groet,

Familie Timmerman- van Oers



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Bestemmingsplan Schootsenhoek 6

Op2-7..... 2018 heeft een omgevingsdialoog met de direct omwonenden plaatsgevonden in verband met het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar twee woonbestemmingen van het pand aan de Schootsenhoek 6 te Castelré. Daarnaast zal binnen één woning (nummer 6) een meergeneratiewoning mogelijk worden gemaakt. Door de heer Timmerman zijn hiertoe de direct omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van de tekeningen behorende bij de aanvraag, uitleg gegeven over de plannen.

De tekeningen van de beoogde opzet worden gepresenteerd en er wordt door de heer Timmerman uitgelegd hoe hij voornemens is de bestaande situatie te legaliseren.

Na de toelichting vraagt de heer de Timmerman of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	<i>geen vragen</i>
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Onderstaand een overzicht van de gemaakte afspraken naar aanleiding van deze dialoog:

Afspraak 1:	<i>Samenvatting over huidige zittingen</i>
Afspraak 2:	
Afspraak 3:	<i>Mondeling toelichting gegeven.</i>
Afspraak 4:	

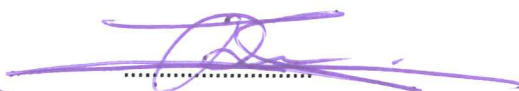
Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:
Naam: Dhr. Timmerman
Adres: Schootsenhoek 6
5114 AC
Woonplaats: Castelné

Omwonende:

Y. BASTIAANSEN
Schootsen hoek 11
5114 AC
Castelné

Handtekening:



Schootsen Hoek. 11

Familie Bastiaansen,

2 juli 2018

Schootsenhoek 11/11a

5114AC Castelré

Beste Mientje en Johan,

Er loopt op dit moment een aanvraag bij de gemeente Baarle- Nassau om de bestemming horeca met bedrijfswoning om te zetten naar woonbestemming op ons pand Schootsenhoek 6.

Waarom deze toelichting?

De gemeente schrijft voor als gevolg van de burgerparticipatieplicht de naaste burens vooraf te informeren over de wijziging van de bestemming.

De aanvraag bij de gemeente houdt het volgende in:

Om op het gehele (stenen) hoofdgebouw woonbestemming te krijgen is woningsplitsing noodzakelijk. Deze woningsplitsing heeft tot gevolg dat er twee woningen ontstaan met elk een eigen huisnummer.

Onder het bestaande nummer 6 gaat de familie Timmerman senior wonen . Voor deze woning zal het predicaat 'meergeneratiewoning' aangevraagd worden om de inwoning van mijn schoonzus in de bestemming op te nemen. Met als gezamenlijke voordeur de bestaande winkeldeur.

Onder het nog toe te voegen huisnummer 6a woont de familie Timmerman junior met zijn gezin . Achter de bestaande cafédeur als voordeur.

Qua bouwvolume komt er niets meer bij . Eerder gaat er een stuk van de bebouwing verdwijnen.

Wat het uiterlijk betreft van het hoofdgebouw zullen er enkele details teruggebracht worden naar hun oorspronkelijke opzet uit de vijftiger jaren .Met andere woorden, het effect op de omgeving is minimaal.

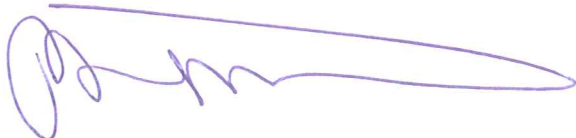
Ik ben graag bereid het een en ander mondeling aan jullie toe te lichten.

De gemeente en ik zien graag op korte termijn een reactie van jullie tegemoet ter bevestiging van jullie kennisname van de bestemmingswijziging.

Graag jullie reactie, vraag, of opmerking naar patimmerman@gmail.com of gewoon een belletje met het verzoek het een en ander toe te lichten, nummer 06-34850496.

Met vriendelijke groet,

Familie Timmerman- van Oers



Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:
Naam: Dhr. Timmerman
Adres: Schootsenhoek 6
5114 AC
Woonplaats: Castelné

Omwonende:
..... H. Adams
..... Schootsenhoek 9
..... 5114 AC Castelné

Handtekening:

.....

.....

Schootsenhoek 9

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Bestemmingsplan Schootsenhoek 6

Op 22-06 2018 heeft een omgevingsdialoog met de direct omwonenden plaatsgevonden in verband met het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar twee woonbestemmingen van het pand aan de Schootsenhoek 6 te Castelré. Daarnaast zal binnen één woning (nummer 6) een meergeneratiewoning mogelijk worden gemaakt. Door de heer Timmerman zijn hiertoe de direct omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van de tekeningen behorende bij de aanvraag, uitleg gegeven over de plannen.

De tekeningen van de beoogde opzet worden gepresenteerd en er wordt door de heer Timmerman uitgelegd hoe hij voornemens is de bestaande situatie te legaliseren.

Na de toelichting vraagt de heer de Timmerman of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	<i>alles duidelijk</i>
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Onderstaand een overzicht van de gemaakte afspraken naar aanleiding van deze dialoog:

Afspraak 1:	<i>22-6-18 1^{re} AGZOGH, BESTEMMINGSPLAN TOEGEHORT</i>
Afspraak 2:	
Afspraak 3:	
Afspraak 4:	

Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:
Naam: Dhr. Timmerman

Adres: Schootsenhoek 6
5114 AC
Woonplaats: Castelné

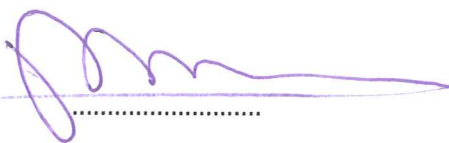
Omwonende:

F.M.Y. van Roy

Schootsenhoek 4

5114 AC CASTELRE

Handtekening:



Schootsenhoek . 4

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Bestemmingsplan Schootsenhoek 6

Op 10 juli..... 2018 heeft een omgevingsdialoog met de direct omwonenden plaatsgevonden in verband met het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar twee woonbestemmingen van het pand aan de Schootsenhoek 6 te Castelné. Daarnaast zal binnen één woning (nummer 6) een meergeneratiewoning mogelijk worden gemaakt. Door de heer Timmerman zijn hiertoe de direct omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van de tekeningen behorende bij de aanvraag, uitleg gegeven over de plannen.

De tekeningen van de beoogde opzet worden gepresenteerd en er wordt door de heer Timmerman uitgelegd hoe hij voornemens is de bestaande situatie te legaliseren.

Na de toelichting vraagt de heer de Timmerman of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	GEEN VERDERE VRAGEN
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Onderstaand een overzicht van de gemaakte afspraken naar aanleiding van deze dialoog:

Afspraak 1:	(Zie bijlage)
Afspraak 2:	10 juli SAMENKUNTING OVERHANNING EN MONITORING TOEGELAAT
Afspraak 3:	
Afspraak 4:	

8

Familie Van Roy,
Schootsenhoek 4
5114AC Castelné

2 juli 2018

Bylage -

Beste Frank en Noor,

Er loopt op dit moment een aanvraag bij de gemeente Baarle- Nassau om de bestemming horeca met bedrijfswoning om te zetten naar woonbestemming op ons pand Schootsenhoek 6.

Waarom deze toelichting?

De gemeente schrijft voor als gevolg van de burgerparticipatieplicht de naaste burens vooraf te informeren over de wijziging van de bestemming.

De aanvraag bij de gemeente houdt het volgende in:

Om op het gehele (stenen) hoofdgebouw woonbestemming te krijgen is woningsplitsing noodzakelijk. Deze woningsplitsing heeft tot gevolg dat er twee woningen ontstaan met elk een eigen huisnummer.

Onder het bestaande nummer 6 gaat de familie Timmerman senior wonen . Voor deze woning zal het predicaat 'meergeneratiewoning' aangevraagd worden om de inwoning van mijn schoonzus in de bestemming op te nemen. Met als gezamenlijke voordeur de bestaande winkeldeur.

Onder het nog toe te voegen huisnummer 6a woont de familie Timmerman junior met zijn gezin . Achter de bestaande cafédeur als voordeur.

Qua bouwvolume komt er niets meer bij . Eerder gaat er een stuk van de bebouwing verdwijnen.

Wat het uiterlijk betreft van het hoofdgebouw zullen er enkele details teruggebracht worden naar hun oorspronkelijke opzet uit de vijftiger jaren .Met andere woorden, het effect op de omgeving is minimaal.

Ik ben graag bereid het een en ander mondeling aan jullie toe te lichten.

De gemeente en ik zien graag op korte termijn een reactie van jullie tegemoet ter bevestiging van jullie kennisname van de bestemmingswijziging.

Graag jullie reactie, vraag, of opmerking naar patimmerman@gmail.com of gewoon een belletje met het verzoek het een en ander toe te lichten, nummer 06-34850496.

Met vriendelijke groet,

Familie Timmerman- van Oers

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Bestemmingsplan Schootsenhoek 6

Op 10/7/2018 2018 heeft een omgevingsdialoog met de direct omwonenden plaatsgevonden in verband met het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar twee woonbestemmingen van het pand aan de Schootsenhoek 6 te Castelré. Daarnaast zal binnen één woning (nummer 6) een meergeneratiewoning mogelijk worden gemaakt. Door de heer Timmerman zijn hiertoe de direct omwonenden persoonlijk bezocht en is er aan de hand van de tekeningen behorende bij de aanvraag, uitleg gegeven over de plannen.

De tekeningen van de beoogde opzet worden gepresenteerd en er wordt door de heer Timmerman uitgelegd hoe hij voornemens is de bestaande situatie te legaliseren.

Na de toelichting vraagt de heer de Timmerman of er nog vragen zijn over het plan:

Omschrijving vraag:	Geen vragen of opmerkingen
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	
Omschrijving vraag:	
Beantwoording	

Onderstaand een overzicht van de gemaakte afspraken naar aanleiding van deze dialoog:

Afspraak 1: 26-6	Aan de deur geweest
Afspraak 2: 2-7	Samenvatting afgegeven (zie bijlage)
Afspraak 3: 10-7	Mondeling toelichting gegeven.
Afspraak 4:	

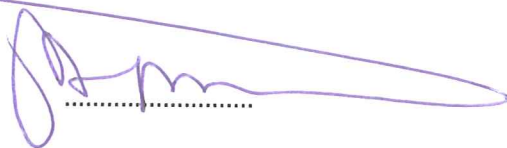
Als bewijs van het voeren van deze dialoog ondertekenen beide partijen dit formulier.

Initiatiefnemer:
Naam: Dhr. Timmerman
Adres: Schootsenhoek 6
5114 AC
Woonplaats: Castelné

Omwonende:

J. Broens
Schootsenhoek 12
5114 AC. Castelné

Handtekening:



Schootsenhoek 12.

Familie Brosens

2 juli 2018

Schootsenhoek 12

5114AC Castelré

Bylage

Beste Jef en Marie-Louise,

Er loopt op dit moment een aanvraag bij de gemeente Baarle- Nassau om de bestemming horeca met bedrijfswoning om te zetten naar woonbestemming op ons pand Schootsenhoek 6.

Waarom deze toelichting?

De gemeente schrijft voor als gevolg van de burgerparticipatieplicht de naaste burens vooraf te informeren over de wijziging van de bestemming.

De aanvraag bij de gemeente houdt het volgende in:

Om op het gehele (stenen) hoofdgebouw woonbestemming te krijgen is woningsplitsing noodzakelijk. Deze woningsplitsing heeft tot gevolg dat er twee woningen ontstaan met elk een eigen huisnummer.

Onder het bestaande nummer 6 gaat de familie Timmerman senior wonen . Voor deze woning zal het predicaat 'meergeneratiewoning' aangevraagd worden om de inwoning van mijn schoonzus in de bestemming op te nemen. Met als gezamenlijke voordeur de bestaande winkeldeur.

Onder het nog toe te voegen huisnummer 6a woont de familie Timmerman junior met zijn gezin . Achter de bestaande cafédeur als voordeur.

Qua bouwvolume komt er niets meer bij . Eerder gaat er een stuk van de bebouwing verdwijnen.

Wat het uiterlijk betreft van het hoofdgebouw zullen er enkele details teruggebracht worden naar hun oorspronkelijke opzet uit de vijftiger jaren .Met andere woorden, het effect op de omgeving is minimaal.

Ik ben graag bereid het een en ander mondeling aan jullie toe te lichten.

De gemeente en ik zien graag op korte termijn een reactie van jullie tegemoet ter bevestiging van jullie kennisname van de bestemmingswijziging.

Graag jullie reactie, vraag, of opmerking naar patimmerman@gmail.com of gewoon een belletje met het verzoek het een en ander toe te lichten, nummer 06-34850496.

Met vriendelijke groet,

Familie Timmerman- van Oers