

## **Realisatie van een beperkte recreatieve bestemming op het perceel Endegoorweg ong. te Baarle-Nassau**

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de toelichting op de correctieve herziening van het  
bestemmingsplan Buitengebied 2008.

Drunen, 22 juni 2015

In opdracht van S. Tiggeloove en M. van Glabbeek te Den Haag

Opgesteld door Emphasis ruimtelijke ordening en juridisch advies te Drunen

Mr. P.J.A. Engelvaart



## INHOUDSOPGAVE

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                  | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel van de procedure       | 4         |
| 1.2 Situering projectlocatie                  | 5         |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan                   | 9         |
| 1.4 Opzet                                     | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving</b>        | <b>11</b> |
| 2.1 Bestaande situatie                        | 11        |
| 2.2 Beoogde situatie                          | 13        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten</b>            | <b>16</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                               | 16        |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte | 16        |
| 3.1.2 Barro                                   | 17        |
| 3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking         | 17        |
| 3.2 Provinciaal beleid                        | 18        |
| 3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening     | 18        |
| 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014   | 20        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                       | 25        |
| 3.3.1 Bestemmingsplan buitengebied 2008       | 25        |
| <b>Hoofdstuk 4 Onderbouwing op onderdelen</b> | <b>26</b> |
| 4.1 Cultuurhistorie en Archeologie            | 26        |
| 4.1.1 Cultuurhistorie                         | 26        |
| 4.1.2 Archeologie                             | 26        |
| 4.2 Verkeer                                   | 28        |
| 4.2.1 Wegenstructuur en bereikbaarheid        | 28        |
| 4.2.2 Parkeren                                | 28        |
| 4.4 Flora en Fauna                            | 28        |
| 4.5 Water                                     | 29        |
| <b>Hoofdstuk 5. Milieuaspecten</b>            | <b>30</b> |
| 5.1 Bedrijven en milieuzonering               | 30        |
| 5.1.1 Inleiding                               | 30        |
| 5.1.4 Invloed van het project op de omgeving  | 30        |
| 5.2 Geur                                      | 30        |
| 5.2.1 Inleiding                               | 30        |
| 5.3 Luchtkwaliteit                            | 31        |
| 5.3.1 Inleiding                               | 31        |
| 5.3.2 Niet in betekenende mate                | 32        |
| 5.3.3 Gevoelige bestemmingen                  | 32        |
| 5.4 Geluid                                    | 32        |
| 5.4.1 Inleiding                               | 32        |
| 5.4.2 Geluidbelasting op de projectlocatie    | 32        |
| 5.5 Externe veiligheid                        | 32        |
| 5.5.1 Toetsingskader Bevi-bedrijven           | 33        |
| 5.6 Bodem                                     | 33        |
| 5.6.1 Inleiding                               | 33        |





|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 6 Financiële aspecten en procedure.....</b> | <b>34</b> |
| 6.1 Financiële overwegingen en dekking .....             | 34        |
| 6.2 Procedurele aspecten.....                            | 34        |
| 6.2.1 Bevoegdheid.....                                   | 34        |
| <b>Hoofdstuk 7 Projectbeoordeling .....</b>              | <b>35</b> |



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel van de procedure

Op 16 juli 2009 is door de gemeenteraad van Baarle-Nassau een volledig nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het grootste gedeelte van het buitengebied van Baarle-Nassau. Onderdeel van dat bestemmingsplan vormde het perceel Eindegoorweg ongenummerd dat in eigendom is bij de heer S.N. van Glabbeek en mevrouw S. Tiggeloove. Het desbetreffende perceel was kort daarvoor door hen aangekocht om dit recreatief te gebruiken. Op het perceel zijn in ieder geval sinds 1997 een paardenstal en een caravan aanwezig. In 1998 heeft de gemeente Baarle-Nassau schriftelijk verklaard dat deze bouwwerken ter plaatse mogen blijven staan. Deze schriftelijke toezegging is bij de verkoop van het perceel in 2002 nog eens herhaald. Bij de aankoop van het perceel in 2008 is door mevrouw Tiggeloove en door de heer van Glabbeek gesproken met de ambtelijke organisatie. Dit heeft geresulteerd in een aanvraag om bouwvergunning voor een vervangende paardenstal en een vervangende blokhut. Daarna is ook contact geweest met wethouder Kerremans die alle medewerking heeft toegezegd. Tot grote verrassing van de aanvragers werd de vergunning geweigerd. Een ingediend bezwaarschrift werd ongegrond verklaard.

In het bestemmingsplan Buitengebied was door de raad aan het perceel de bestemming Groen-landschapselement toegekend. Tegen het bestemmingsplan werd door mevrouw Tiggeloove en de heer van Glabbeek beroep ingesteld. Dat beroep werd door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gegrond verklaard. Daardoor is het aan het bestemmingsplan Buitengebied 2008 voorafgaande bestemmingsplan weer gaan gelden. Dat is het bestemmingsplan Buitengebied 1990, partiële herziening 1994. Daarin is het perceel agrarisch bestemd.

Voor een aantal niet in werking getreden delen van het bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Baarle-Nassau een beheersverordening vastgesteld. In deze beheersverordening is bepaald dat het vigerende bestemmingsplan op de percelen die in die beheersverordening zijn opgenomen, blijft gelden.

De raad heeft tevens besloten om tot vaststelling te willen overgaan van een zogenaamde correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2008, ter voldoening aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State naar aanleiding van de beroepschriften. Omdat het beroep van de heer van Glabbeek en mevrouw Tiggeloove gegrond werd verklaard, dient ook voor het perceel aan de Eindegoorweg een nieuwe bestemming te worden afgewogen en onderbouwd.

De gemeente heeft in de tussentijd contact gehad met de provincie. In dit contact is naar voren gekomen dat het huidige gebruik en de huidige bebouwing gezien de voorgeschiedenis niet meer ongedaan kunnen worden gemaakt. Gemeente en provincie hebben dan ook besloten de huidige situatie in de vorm van een beperkte bestemming mogelijk te maken door middel van een strak begrensde aanduiding op de verbeelding. In een brief d.d. 19 november 2014 is dit aan de heer van Glabbeek en mevrouw



Tiggeloove medegedeeld, waarbij is verzocht om hiervoor een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient om te verantwoorden dat het beperkt bestemmen van het perceel opdat het bestaande gebruik kan worden gelegaliseerd, past in het gemeentelijk en provinciaal beleid en ook overigens voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Situering projectlocatie

Het perceel waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft is het perceel gemeente Baarle-Nassau, sectie R nummer 682. Het is de bedoeling dat het huidige gebruik, bestaande in een recreatief gebruik met de handhaving van de mogelijkheid van een paardenstal, een caravan en een paardenbak gehandhaafd kan blijven.



Afbeelding 1 situering projectlocatie





Afbeelding 2 afbeelding van de toegang tot de locatie aan de Eindegoorweg



Afbeelding 3 zicht op paardenstal



**EMPHASIS**

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES





Afbeelding 4 zicht op vijver







Afbeelding 5 Zuidgrens van het perceel met achter de bossages de vijverpartij



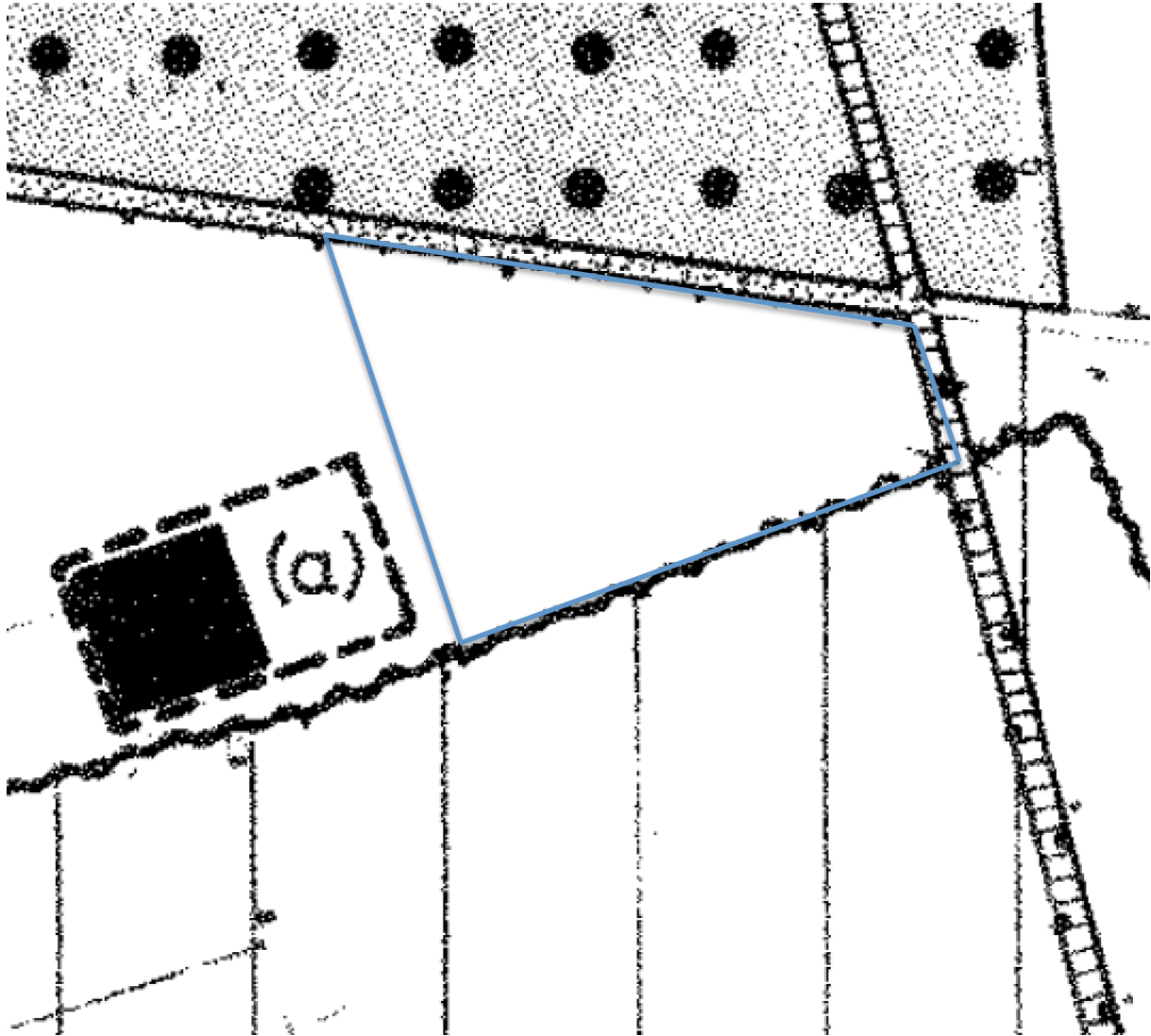
EMPHASIS

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie kadastraal bekend gemeente Baarle-Nassau sectie R nummer 682 geldt het bestemmingsplan Buitengebied 1990, partiële herziening 1994. Op basis van dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming primair agrarisch gebied. Het perceel valt buiten de Beheersverordening buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau.



Afbeelding 6 Uitsnede uit plankaart van het vigerende bestemmingsplan

Van toepassing op het perceel zijn de regels in artikel 5 van het bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat de grond die is aangewezen tot Agrarisch gebied bestemd is voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen. Het perceel is aangeduid als primair agrarisch gebied. Een agrarisch bedrijf is in het bestemmingsplan gedefinieerd als een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het voortbrengen van dieren. Op het perceel mag niet worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen



worden gebouwd ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Omdat ter plaatse geen agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend mag niet worden gebouwd.

Op het perceel worden enkele paarden gehouden en overigens wordt het perceel uitsluitend en zeer beperkt recreatief gebruikt. De aanwezige bebouwing is al circa 17 jaar ter plaatse aanwezig. Hiervoor is geen bouwvergunning aanwezig.

Burgemeester en wethouders hebben zowel in 1998 als in 2002 verklaard dat tegen de gerealiseerde bebouwing op het perceel niet zal worden opgetreden. Ter plaatse zijn twee gebouwen aanwezig namelijk een paardenstal en een caravan.

#### **1.4 Opzet**

Deze onderbouwing is als volgt opgebouwd.

##### *Projectbeschrijving (hoofdstuk 2)*

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en de beoogde situatie van het projectgebied beschreven.

##### *Beleidsaspecten (hoofdstuk 3)*

In dit hoofdstuk zijn de beleidsuitgangspunten in beeld gebracht. Er wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

##### *Onderbouwing op onderdelen (hoofdstuk 4)*

In hoofdstuk 4 wordt de in hoofdstuk 2 beoogde situatie op onderdelen nader onderbouwd. Deze nadere analyse beschrijft per onderdeel de consequenties van het voorgestelde project.

##### *Milieuaspecten (hoofdstuk 5)*

In hoofdstuk 5 vindt toetsing aan de verschillende milieuaspecten plaats.

##### *Financiële aspecten en procedure (hoofdstuk 6)*

In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de financiële en procedurele aspecten. Ingegaan wordt op de economische uitvoerbaarheid en de wijze waarop instanties en belanghebbenden bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken. De resultaten van het vooroverleg zijn in dit hoofdstuk vermeld.

##### *Projectbeoordeling (hoofdstuk 7)*

Hoofdstuk 7 bevat een eindconclusie over de haalbaarheid van het initiatief





## Hoofdstuk 2    Projectbeschrijving

### 2.1    Bestaande situatie

De locatie is in 2008 door de heer van Glabbeek en mevrouw Tiggelooove aangekocht om recreatief te gebruiken. Voordat zij tot aankoop overgingen, hebben zij geïnformeerd bij de gemeente Baarle-Nassau of het bestaande recreatieve gebruik kan worden voortgezet en de aanwezige bouwwerken mochten blijven staan. Vanuit de gemeente is zowel van bestuurlijke als van ambtelijke zijde hierop een positieve reactie gegeven. Deze positieve reactie sluit ook aan bij eerdere schriftelijke informatie aan vorige eigenaren.

Het perceel is verder als bos en weiland in gebruik. In een deel ervan is een vijver aangelegd met bossages eromheen en in een ander deel is een tuin aangelegd met verschillende soorten beplanting. Binnen het perceel is zodoende sprake van een aantal zones die veel natuurwaarde opleveren.

De aanwezige bouwwerken, een paardenstal en een caravan zijn toe aan vervanging.



Afbeelding 7 Foto zone “tuin”





Afbeelding 8 Foto zone "paardenstal"



Afbeelding 9 Foto zone "vijver"





## 2.2 Beoogde situatie

Zoals hiervoor is aangegeven wensen de eigenaren het huidige gebruik van het perceel te continueren. Zij wonen in Den Haag en gebruiken het perceel met enige regelmaat zeer extensief ten behoeve van recreatie. Zij doen dat met respect voor de natuur ter plaatse. De ter plaatse aanwezige bouwwerken wensen zij te behouden en zij wensen de mogelijkheid te hebben deze te kunnen vervangen door een paardenstal en een blokhut in ongeveer dezelfde omvang en bouwhoogte.

Door burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau is bij brief van 19 november 2014 aan de heer van Glabbeek en mevrouw Tiggeloove aangegeven dat zij een positieve grondhouding aannemen ten aanzien van het voornemen om de aanwezige bebouwing positief te bestemmen. Dit standpunt is mede ingegeven door de voorgeschiedenis en dan meer specifiek de brief die door burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau is gestuurd op 18 juni 2002. Zij hebben hierbij nadrukkelijk vermeld dat daarbij de toezegging van de heer van Glabbeek en mevrouw Tiggeloove in acht hebben genomen dat de bebouwing niet voor bewoning of andere permanente verblijfsfuncties wordt gebruikt. Deze toezegging nemen zij als uitgangspunt voor het vervolg.

Burgemeester en wethouders hebben aangegeven een correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 voor te bereiden. Op 29 februari 2012 heeft de raad opdracht daartoe gegeven. Het perceel aan de Eindegoorweg maakt deel uit van het gebied waarvoor die correctieve herziening zal worden vastgesteld. In het kader van dat bestemmingsplan wordt de locatie opnieuw bezien. Vooruitlopend daarop is contact gelegd met de provincie. Per mail heeft de provincie aangegeven handhaving van het thans geldende bestemmingsplan niet haalbaar/wenselijk te achten en zich te kunnen vinden in een positieve bestemming door middel van een strakke begrenzing op de verbeelding. Daarbij vraagt de provincie specifiek aandacht voor de Verordening ruimte en vooral artikel 3.2 daarin, het artikel dat gaat over de zorg voor de landschappelijke kwaliteit.

Burgemeester en wethouders geven in de brief van 19 november 2014 aan dat zij verwachten dat voor deze locatie maatwerk kan worden verricht middels een landschapsplan.

Burgemeester en wethouders geven aan dat qua bouwregels aansluiting wordt gezocht bij de eerder ingediende aanvragen om bouwvergunning in 2009. De afmetingen van de blokhut bedroegen hierbij 2,35 m (goothoogte en 3 m nokhoogte. Voor de paardenstalling werd hiervoor (2,90 m nokhoogte en 3,50 m nokhoogte) gehanteerd. Voor wat betreft de oppervlakte wordt aangesloten bij de oppervlakte van de huidige bebouwing, welke ook reeds aanwezig was in 2002 en waarop de toezegging van destijds is gebaseerd.

Het is de bedoeling dat in het nieuwe bestemmingsplan (correctieve herziening 2) strikte opvolging wordt gegeven aan de brief van burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau van 19 november 2014 alsmede de daaraan ten grondslag gelegde mail van de provincie Noord-Brabant. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat kan worden voldaan aan het vigerende gemeentelijke en provinciale ruimtelijke



beleid en zal worden voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu.







## Hoofdstuk 3 Beleidsaspecten

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende bestaande nota's op het gebied van ruimtelijke ordening, waaronder de Nota Ruimte. Het Rijk stelt in de SVIR heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiervoor is een gewijzigde aanpak noodzakelijk. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene brengen die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeentes en provincies. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Op basis van de genoemde ambities komt het Rijk tot drie rijksdoelen:

- 1) Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland;
- 2) Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- 3) Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de hierboven genoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen geformuleerd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is. Het gaat hier om het volgende:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
- Efficiënt gebruik van de ondergrond
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's



- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

## Conclusie

Eén van de rijksdoelstellingen is het realiseren van een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten. Met de beperkte bestemming in dit bestemmingsplan alsmede met realisering van het in deze onderbouwing opgenomen landschapsplan wordt uitvoering gegeven aan deze nationale doelstelling. De wijze waarop het perceel wordt gebruikt en in stand gehouden zal zorgdragen voor een verbetering van de natuurfunctie en een verbetering van de voorwaarde voor het ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

### **3.1.2 Barro**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd.

### **3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking**

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, van het Bro wordt in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Ingevolge het tweede lid, onder b, wordt, indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.



Ingevolge artikel 1.1.1, onder h, wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Ingevolge artikel 1.1.1, onder i, wordt onder stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 november 2014, 201402621/1/R2 blijkt dat een plan voor drie woningen niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

### Conclusie

Gelet op het plangebied en de voorgestelde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen rijksbelangen aan de orde zijn. Het onderhavige plan is dan ook niet in strijd met het beleid uit het SVIR.

## **3.2 Provinciaal beleid**

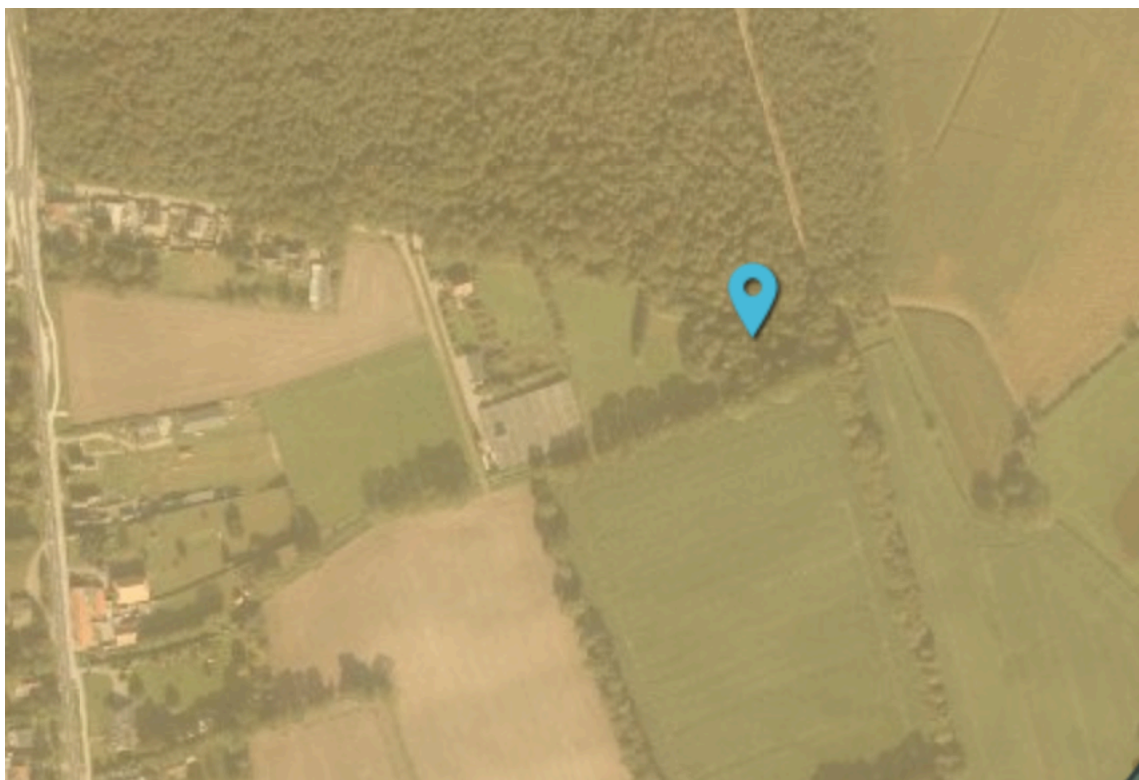
### **3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Thans is de partiële herziening van 2014 van kracht.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Op basis van de beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

Op basis van de Visiekaart is het gebied gelegen in het mozaïeklandschap. Op basis van de Structurenkaart is het gebied aangeduid als gemengd landelijk gebied.



Afbeelding 10 Uitsnede uit visiekaart



Afbeelding 11 uitsnede uit structurenkaart

De opgave is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land (het mozaïek) te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. Voor de regio Midden-Brabant wordt vooral ingezet op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische kleinschaligheid en het natuurlijke en landschappelijke karakter.

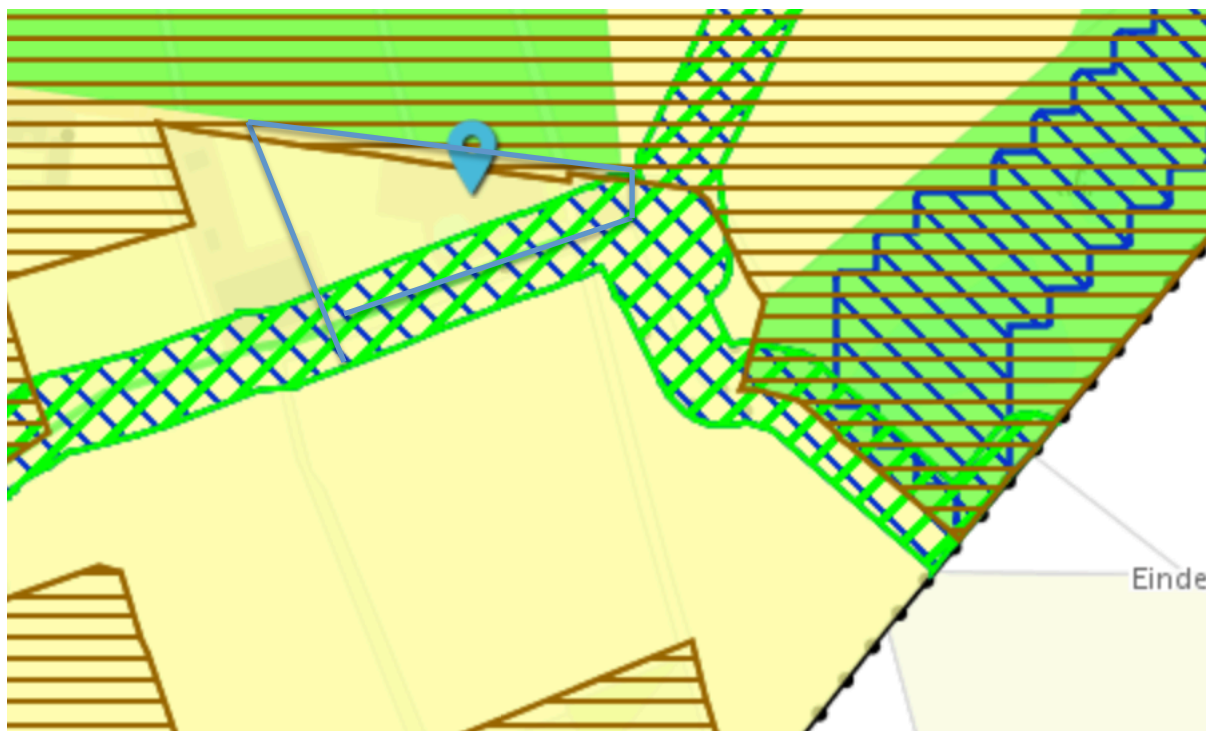
Het plan om het huidige en agrarische karakter inclusief de aanwezige bebouwing ter plaatse te handhaven en de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden te versterken middels de uitvoering van het landschapsplan, is niet in strijd met de visie op het behoud van een mozaïeklandschap. Het afwisselende karakter en de aandacht



voor de landschappelijke waarden blijft ook met een voorzetting van het huidige gebruik behouden.

### 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte is op 7 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 19 maart 2014 in werking getreden.



Afbeelding 12 uitsnede structuurenkaart Verordening ruimte met blauwe stip en door blauwe lijnen omgeven de locatie

#### 3.2.2.1 Gemengd landelijk gebied

Het gebied waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, is gelegen in het structuurgebied Gemengd landelijk gebied. Het provinciale beleid is gericht op het maken van een onderscheid in gebieden waarin:

- a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
- b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.



De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1 van de Verordening.

### Toetsing

Het perceel ligt in een gebied dat is aangeduid als gemengd landelijk gebied. Gezien de nabijheid van natuurfuncties en het afwisselende karakter van het gebied ligt het voor de hand dat het gebied en de directe omgeving in het bestemmingsplan wordt aangeduid als gemengde plattelandseconomie.

Zoals te zien is, is de projectlocatie overwegend opgenomen in het gele gedeelte, dat wil zeggen in het gemengd landelijk gebied. Een klein deel van de locatie is voorzien van de aanduiding Ecologische verbindingszone en van de aanduiding Behoud en herstel van watersystemen.

Op grond van de regels in de Verordening ruimte die behoren bij het gemengd landelijk gebied is zowel een gebruik ten behoeve van natuur als een gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden toegestaan. De bebouwing welke thans aanwezig is en die een positieve aanduiding krijgt, is gelegen in het gemengd landelijk gebied. De overige gronden zullen geen wijziging ondervinden.

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om uitsluitend de bestaande bebouwing door middel van een aanduiding te legaliseren. Het legaliseren van de bebouwing binnen de aanduiding gemengd landelijk gebied en een gebruikswijziging mogelijk te maken, zonder bebouwingsmogelijkheden is daarmee in overeenstemming. Een dergelijk gebruik past binnen de Verordening ruimte.

### Werking van de Verordening

Op grond van artikel 2 lid 3 van de Verordening wordt onder een bestaand bouwperceel verstaan bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang waaronder wordt verstaan (....)

b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.

Op grond van de hiervoor vermelde briefwisseling van gemeente en provincie is het perceel aan te merken als een bestaand bouwperceel in de zin van artikel 2 lid 3 van de Verordening.

#### **3.2.2.2 Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat op grond van artikel 3 van de Verordening

- een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de

naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

- toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

- een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- 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.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

- in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

### Toetsing

Het betreft uitsluitend het legaliseren van het bestaande gebruik en de bestaande bouwwerken. Op grond van artikel 2 van de Verordening kan het perceel worden aangemerkt als bestaand bouwperceel. In het vervolg van deze onderbouwing wordt een verantwoording gegeven of wordt voldaan aan de diverse aspecten die in artikel



3.1 van de Verordening zijn genoemd. Gezien de omvang van de bebouwing en het bestaande zeer extensieve gebruik dat ook in beperkte zin in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is geen sprake van effecten op het gebied van milieu en volksgezondheid.

De thans aanwezige bebouwing is geconcentreerd op het perceel aanwezig en zal niet worden vergroot of uitgebreid. Ook zal geen uitbreiding van het verharde oppervlak plaatsvinden. In een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing vindt een toetsing plaats aan de regionale afspraken op het gebied van kwaliteitsbevordering.

Het desbetreffende perceel heeft een agrarische bestemming. Nu de bestemmingswijziging uitsluitend ziet op het legaliseren van de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik, wordt met inachtneming van de verantwoording voor de kwaliteitsbevordering voldaan aan het aspect bevordering van ruimtelijke kwaliteit.

### **3.2.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

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

De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- 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 verbindingzones.

Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een





landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

#### **3.2.2.4 Afspraken in RRO-verband**

Binnen de regio West-Brabant zijn regionale afspraken gemaakt over de toepassing van kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio. De afspraken zijn ook door de gemeente Baarle-Nassau onderschreven. In de Notitie zijn 3 categorieën vastgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij categorie 1 wordt geen kwaliteitsinspanning in het landschap geëist.

Bij categorie 2 wordt enkel een landschappelijke inspanning geëist

Bij categorie 3 wordt behalve een landschappelijke inspanning ook een financiële bijdrage gevraagd

Geconstateerd kan worden dat de wijziging van een agrarische bestemming in een bestemming waarbij een klein deel een specifieke aanduiding krijgt ten behoeve van het mogelijk maken van een recreatief gebruik en van de ten dienste daarvan staande bebouwing niet specifiek is opgenomen in één van de genoemde categorieën. In juridisch opzicht is sprake van de toepassing van een uitsterfbeleid. Een uitsterfbeleid dat met de realisering van een landschappelijke inpassing.

In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gaan we nader in op de landschappelijke inpassing.

#### **Conclusie**

De voorgestelde ontwikkeling is niet strijdig met het provinciale beleid. Vanuit de voorgeschiedenis, de bestaande situatie, de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen verantwoording en de inspanningen voor de kwaliteitsverbetering wordt voldaan aan de regels in de Verordening ruimte, zoals hiervoor genoemd.

#### **3.2.2.4 Artikel 7.10 Niet-agrarische functies**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;

b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

#### Toetsing

- a. De omvang van het bouwperceel bedraagt minder dan 5000 m<sup>2</sup>
- b. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt draagt het mogelijk maken van beperkt recreatief gebruik en bebouwing ter plaatse bij aan een gemengde economie
- c. Overtollige bebouwing is volledig in gebruik en doet zich dan ook niet voor.
- d. De activiteiten zijn niet bedrijfsmatig van opzet
- e. Er is geen sprake van een zelfstandig bedrijf
- f. Er is niet voorzien in een zelfstandige kantoorvoorziening
- g. Er is niet voorzien in een detailhandelsvestiging
- h. Het is de bedoeling dat de ruimtelijke ontwikkeling beperkt blijft tot de huidige omvang.
- i. Het betreft geen grootschalige ontwikkeling

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2008.

#### **3.3.1 Bestemmingsplan buitengebied 2008**

Op 16 juli 2009 stelde de raad van de gemeente Baarle-Nassau het bestemmingsplan buitengebied 2008 vast. In het bestemmingsplan is onder meer een zonering opgenomen van de agrarische gebieden. Gebieden met weinig waarden hebben de bestemming "agrarisch" gekregen, gebieden met meer waarden de bestemming Agrarisch met waarden of Natuur. De percelen die in de (toenmalige) EHS waren opgenomen, hebben alle de bestemming Natuur gekregen.

Het bestemmingsplan Buitengebied is na beroep door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gedeeltelijk vernietigd. De raad heeft twee correctieve herzieningen vastgesteld. Deze correctieve herzieningen beogen tegemoet te komen aan de opmerkingen die de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft gemaakt.

De correctieve herziening voor het onderhavige perceel moet nog worden opgesteld. Bij de correctieve herziening wordt het beleid uit het bestemmingsplan buitengebied 2008 voortgezet inclusief het inmiddels gewijzigde provinciale beleid. Dat betekent dat ten behoeve van de nieuwe bestemming van het perceel een zogenaamde voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen.

## Hoofdstuk 4      Onderbouwing op onderdelen

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk kader en de hierin geformuleerde uitgangspunten op de relevante onderdelen nader onderbouwd. Aan bod komen cultuurhistorie en archeologie, verkeer, woonomgeving, groen, flora en fauna en water.

### 4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

#### 4.1.1 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient aandacht te worden besteed aan het aspect cultuurhistorie.

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

Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beoordeling

Uit toetsing van de deellocaties aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat binnen de projectlocatie geen waardevolle objecten zijn.

#### 4.1.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit Verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een belangrijk uitgangspunt van dit Verdrag is



de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Er bestaan geen normen in interventiewaarden in de Nederlandse archeologie en daarmee is zowel hetgeen wordt geadviseerd door de uitvoerder (selectieadvies) als wat wordt besloten door de bevoegde overheid (selectiebesluit) op en voor discussie.

#### Beleid gemeente Baarle-Nassau

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente het bevoegd gezag ten aanzien van archeologie. De gemeenteraad heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld.



| 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.                  |
| <b>overig</b>                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                                   |                         |                         |
| bosgebied: goede voorwaarden voor de gaafheid van archeologische vindplaatsen                                                                                                                                                      |           | conform onderliggende verwachting/beleids categorie, maar bij overschrijding:     | 10 cm -Mv               |                         |
| gemeentegrens                                                                                                                                                                                                                      |           |                                                                                   |                         |                         |
| * jv = jager-verzamelaars, lb = landbouwers<br>** 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. |           |                                                                                   |                         |                         |

Afbeelding 13 uitsnede archeologische beleidskaart en het renvooi. Met een pijl is de locatie aangegeven.

## Beoordeling

Op grond van de archeologische beleidskaart is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent dat bij een grotere ontgravingsdiepte dan 40 cm en een grotere oppervlakte dan 1000 m2 een aanlegvergunning vereist is. In het bestemmingsplan zal dit aanlegvergunningvereiste worden opgenomen. Gelet op de bestaande voornemens is het niet de bedoeling om op een grotere diepte dan 40 cm te gaan ontgraven, zodat voor de voornemens geen archeologische onderzoek vereist is. Door middel van de regels zal de locatie op het gebied van archeologie zodanig worden beschermd dat wordt voldaan aan de archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau.

## 4.2 Verkeer

### 4.2.1 Wegenstructuur en bereikbaarheid

Het perceel aan de Eindegoorweg is ontsloten via een smalle verharde weg. Gelet op de zeer beperkte verkeersaantrekkende werking is de bereikbaarheid gewaarborgd.

### 4.2.2 Parkeren

Gezien het extensieve gebruik zijn geen parkeerproblemen te verwachten. Er is voldoende ruimte voor het parkeren op eigen terrein.

## 4.4 Flora en Fauna

Sinds 2002 is een groot deel van de inheemse planten- en diersoorten via de Natuurbeschermingswet (Flora- en Faunawet) beschermd. In deze wet is bepaald dat, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen die van invloed kunnen zijn op de bestaande flora en fauna, onderzoek plaats dient te vinden naar de aanwezige flora en fauna. Als de

ruimtelijke ingrepen significant negatieve gevolgen hebben ten aanzien van de instandhouding van beschermde soorten zullen mitigerende, dan wel compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

Het plangebied is gelegen in een kwetsbaar gebied. Het wijzigen van de juridische bestemming zal geen gevolgen hebben uit een oogpunt van flora en fauna. Immers, het bestaande feitelijke gebruik dat al vele decennia plaatsvindt, wordt gecontinueerd. Als gevolg van het bestaande gebruik dat thans planologisch mogelijk wordt gemaakt, zullen geen ingrepen plaatsvinden die verstorend zijn voor de aanwezige flora en fauna.

Het realiseren van het landschapsplan heeft juist een positief effect op de aanwezige flora en fauna en verdient dan ook alle waardering.

Vanwege deze omstandigheden is afgezien van een flora- en faunaonderzoek. Het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt gelet op het voorgaande niet noodzakelijk geacht.

#### 4.5 Water

Er wordt geen invloed op de waterhuishouding of de riolering in het gebied verwacht. Gezien het volledig neutrale karakter voor de waterhuishouding, is een nadere invulling van deze waterparagraaf niet aan de orde en als overbodig te beschouwen.





## Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

Hoofdstuk 5 gaat in op de relevante milieuaspecten. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten behandeld: bedrijven en milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodem.

### 5.1 Bedrijven en milieuzonering

#### 5.1.1 Inleiding

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (b.v. bedrijven) en milieugevoelige functies (bv. woningen) ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

#### 5.1.4 Invloed van het project op de omgeving

Gesteld moet worden dat de realisering van het project geen invloed heeft op de omgeving. Er is geen sprake van toename van potentiële hinder op de gevels van nabijgelegen gevoelige functies. Om die reden is het aspect milieuzonering dan ook niet aan de orde

#### Conclusie

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het realiseren van de geplande ontwikkeling..

### 5.2 Geur

#### 5.2.1 Inleiding

Nabij het perceel is een agrarisch bedrijf gelegen. Er is sprake van een afstand van meer dan 100 meter ten opzichte van de beide gebouwen waarvoor een aanduiding zal



worden opgenomen. Op basis daarvan kan worden gesteld dat wordt voldaan de de afstandseis uit de Brochure bedrijven en milieuzonerin

### Conclusie

Knelpunten met betrekking tot geur zijn niet te verwachten. Het aspect geur levert geen beletsel of beperking op voor het initiatief.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

### **5.3.1 Inleiding**

Het wettelijk kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit NIBM;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling NIBM;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen. Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

In artikel 5.16 Wm is geregeld dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. Zo kan een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen. Namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat. Het ministerie van I&M is bij het benoemen van de NIBM-grenzen, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Uitgaande van dat kengetal, komen 3.000 woningen overeen met 7.800 voertuigbewegingen per weekdag.

Het Besluit gevoelige bestemmingen houdt de verplichting in om bij de realisering van zogenaamde gevoelige bestemmingen binnen de zones van respectievelijk 300 meter vanaf de rand van een rijksweg en 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg, een luchtkwaliteitsonderzoek te doen. Hiervan is in dit geval geen sprake.



### 5.3.2 Niet in betekenende mate

In dit geval gaat het om de wijziging van een agrarische bestemming naar een natuurbestemming en een wijziging van een natuurbestemming naar een agrarische bestemming, die geen extra voertuigbewegingen met zich zal meebrengen. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

### 5.3.3 Gevoelige bestemmingen

Het bestemmingsplan in kwestie voorziet niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen, zodat die algemene maatregel van bestuur daarop niet van toepassing is. Overigens is in de buurt van het plangebied geen sprake van (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2. Ook vanuit die kennis is op het gebied van de luchtkwaliteit geen belemmering te verwachten.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

## 5.4 Geluid

### 5.4.1 Inleiding

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

### 5.4.2 Geluidbelasting op de projectlocatie

De aanvraag om omgevingsvergunning waarvoor onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient, voorziet niet in de realisatie van een geluidgevoelige bestemming. Om deze reden is geen onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de projectlocatie door ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Er is in de directe omgeving ook geen sprake van dergelijke zones op grond van de Wet geluidhinder.

#### Conclusie

Het aspect geluid levert geen beletsel of beperking op voor het bestemmingsplan.

## 5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie



mede de ruimtelijke mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Mede op basis hiervan dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en eventuele toename hiervan, bepaald te worden. Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

#### **5.5.1 Toetsingskader Bevi-bedrijven**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht het bevoegde gezag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) –in dezen de gemeente en de provincie- afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Aangezien het hier niet gaat om de toevoeging van een beperkt kwetsbaar object is er geen nader onderzoek gedaan naar de risico's uit een oogpunt van Bevi. Aangezien het voorgenomen gebruik ook niet is aan te merken als een beperkt kwetsbaar object heeft geen toetsing plaatsgevonden aan het besluit externe veiligheid buisleidingen.

### **5.6 Bodem**

#### **5.6.1 Inleiding**

Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het legaliseren van een bestaande situatie. Ten behoeve van het uitvoeren van het landschapsplan zullen uitsluitend de inrichtingsmaatregelen worden getroffen zoals is aangegeven in de bijlage.

#### Conclusie

Gezien het feit dat uitsluitend een legalisering plaatsvindt van een bestaande situatie en er geen enkele aanwijzing is dat sprake is van een historische verontreiniging en inrichtingsmaatregelen worden getroffen die niet of nauwelijks van toepassing zijn vanuit een oogpunt van bodemkwaliteit of risico's di daarmee zijn gemoeid, heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden.





## Hoofdstuk 6 Financiële aspecten en procedure

### 6.1 Financiële overwegingen en dekking

Er zal een anterieure overeenkomst worden getekend voor de betaling van eventueel uit het verlenen van een omgevingsvergunning voor van het bestemmingsplan afwijkend gebruik voortvloeiende planschade alsmede voor de vergoeding van gemeentelijke plankosten.

### 6.2 Procedurele aspecten

#### 6.2.1 Bevoegdheid

Deze ruimtelijke onderbouwing zal worden opgenomen in de toelichting op het beste correctieve herziening bestemmingsplan buitengebied 2008



## Hoofdstuk 7      Projectbeoordeling

Ten behoeve van de legalisering van bebouwing en gebruik van een perceel aan de Eindegoorweg te Baarle-Nassau is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Het initiatief past binnen het vastgestelde gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid.



## Landschappelijk inpassing perceel Eindegoorweg te Baarle Nassau



In opdracht van Emphasis is ons gevraagd om te bekijken welke landschappelijke inpassing wenselijk is om de situatie van het perceel, gelegen aan de Eindegoorweg te Baarle Nassau, nadere invulling te geven.

## Situering

Het perceel is gelegen aan de Eindegoorweg tegen een bosachtig gebied aan. Vanuit provinciaal beleid gezien dient o.a. rekening te worden gehouden met de structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid tot 2025 aan. Op basis van de visiekaart is het gebied gelegen in het mozaiklandschap en op basis van de structurenkaart is het gebied aangeduid als gemengd landelijk gebied. De opgave om rode en groene ontwikkelingen in dit gebied in balans te houden en daarmee het contrast tussen stad en land (mozaiek) te behouden.

Vanuit de ecologische hoofdstructuur kan worden vermeld dat de Schouwloop zich in het stroomgebied Het Merkske bevindt. De Schouwloop grenst aan het plangebied en oefent daarmee invloed hierop uit. Het Merkske wordt gevormd door de Noordermark en de Schouwloop. De Schouwloop vindt zijn oorsprong in een voormalig vennengebied op de Belgisch-Nederlandse grens. De Schouwloop is gegraven in de 19<sup>e</sup> eeuw om vennen, natte heide- en moerasgebieden te kunnen ontginnen. De dalen van Het Merkske, Noordermark en Schouwloop behoren tot de best bewaarde beekdallandschappen in Noord-Brabant. Daarbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat de natuurwaarde vooral na 1970 in bepaalde delen sterk achteruit is gegaan als gevolg van een intensivering van de landbouw en zijn diverse hooilanden nog omgezet naar wei- of bouwland.

## Natuur- landschapsdoelstellingen

In de beekdalen het Merkske, Noordermark en de Schouwloop zijn de doelstellingen gericht op het behoud, optimalisering en verdere ontwikkeling van het kleinschalige beekdallandschap en de daarbij behorende gebiedsspecifieke natuurdoeltypen, planten- en diersoorten. Concreet zullen de beekdalen vooral blijven en gaan bestaan uit bloemen- en soortenrijke graslanden, die omzoomd worden door singels en knotbomenrijen. De graslanden zijn gelegen aan weerszijden van de beken en worden afgewisseld door poelen, ruigten, moerasjes, struwelen en natuurbosjes. De beekdalen zullen geleidelijk overgaan naar droge graslanden, ruigten en/of struwelen, alsmede plaatselijk bloemrijke akkers.

Voor de dalen van de Mark en Schouwloop wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een brede natuurstrook, bestaande uit ruigte, moeras en struweel. Plaatselijk zullen landbouwgronden weer omgezet worden naar bloem- en soortenrijke graslanden.

## Gebiedsgebonden soorten

In de benoemde beekdalen komen op bepaalde locaties specifieke planten- en diersoorten voor. Bijzonder zijn vooral de bloemrijke en soortenrijke graslanden met Knolsteenbreek, Slanke sleutelbloem, Moerasstreekzaad, Grote pimpernel, en plaatselijk ook brede orchis, Waterdriehblad, Addertong en Paardehaarzegge. In verruigde graslanden en natte ruigte groeit de zeldzame Moesdistel en plaatselijk ook de uiterst zeldzame Kawijselie. In bossen en houtsingels komen onder Muskuskruid, Bosanemoon



en Slanke sleutelbloem voor. Naast de vele plantensoorten zijn de beekdalen ook rijk aan diverse diersoorten, zoals de Waterral, Sprinkhaanzanger, kleine bonte specht, nagtegaal, Bont dikkopje, Alpenwatersalamander en de Vinpootsalamander.

## **Ontwerp**

Het ontwerp is afgestemd op het behoud en versterking van de huidige landschapselementen en verdere uitwerking van de natuur en landschapsdoelstellingen vanuit de ecologische hoofdstructuur.

Het perceel zal grotendeels behouden blijven en verder ingevuld worden om de natuurwaarden van het perceel te verhogen. Met een aantal ingrepen kan hier invulling aan gegeven worden.

### *Houtwal*

Een deel van de houtwal die gelegen is naast het perceel Eindegoorweg 3a zal aangevuld worden tot aan de Schouwloop. Hiermee wordt enerzijds de stal op natuurlijke wijze weggewerkt en anderzijds wordt er een natuurlijke verbinding gemaakt met de Schouwloop.

Met name de noord- en een deel van de westrand zijn omgeven door een houtwal. Om deze visueel en als natuurlijk element meer te benadrukken, kan deze ingevuld worden met andere soorten. Hierdoor wordt de natuurlijke rand versterkt en zal voor met name de fauna extra fourageer- en schuilgelegenheden in dit landschapselement worden gecreëerd.

### *Grasstrook langs de Schouwloop*

De grasstrook die naast de Schouwloop is gelegen, wordt momenteel extensief gemaaid. Om invulling te geven aan de wens om meerdere weilanden om te vormen naar hooiland, zal een strook naast de beek hiervoor ingevuld en extensief beheerd gaan worden als hooiland. Om hier verdere invulling aan te geven kan er voor gekozen worden om het maaisel op te ruimen om zodoende een verschraling te laten plaatsvinden en een kruidenrijke vegetatiestrook te ontwikkelen waarbij gebiedsgebonden soorten zich kunnen vestigen. Daarnaast kunnen er soorten zich vestigen die bijen en vlinders aan te trekken.

### *Knotwilgen*

Om de aanwezige paardenbak natuurlijk te begrenzen zal een rij knotwilgen aangeplant worden. Ook wordt voorgesteld om de kruidenrijke vegetatiestrook te begrenzen met een rij knotwilgen. Knotwilgen zijn daarnaast erg nuttig als het gaat om biodiversiteit. Voor met name fauna dienen ze als schuilplek en / of broedplek en zijn deze markante bomen voor insecten, vogels, padden erg aantrekkelijk.

Hierbij kan de op den duur nog een gekozen worden om de stammen die bij het knotten vrij komen op rillen te leggen om zodoende extra voorzieningen te treffen voor de aanwezige fauna.

### **Beplantingsplan**

De te planten houtwal zal bestaan uit inheemse soorten. De beplanting kent een diversiteit als het gaat om bloei, blad en vruchtdracht. Hier is voor gekozen om de beplanting aantrekkelijk te laten zijn voor aanwezige fauna en naar het buitengebied en door de seizoenen heen eveneens aantrekkelijk is. De volgende soorten zullen aangeplant worden: *Ilex aquifolium* (gewone hulst), *Amelanchier lamarckii* (krent), *Viburnum opulus* (gelderse roos), *Cornus sanguinea* (rode kornoelje), *Ligustrum vulgare* (liguster).

Als knotwilg wordt voorgesteld om *salix alba* 'Chermesina' aan te planten. Een knotwilg die met zijn oranje-rode twijgen een extra dimensie geeft.



DHR. M. VAN GLABBEK,  
MEVR. S. TIGGELOOYE  
EINDEGOORWEG TE BAARLE - NASSAU  
LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN  
DATUM: 20-05-2015



STROOK MET KRUIDEN-  
RIJKE VEGETATIE

POEL

AANLEG KNOTWILGEN





Baarle-Nassau

Baarle-Hertog

Provincie Noord-Brabant (NL)  
Provincie Antwerpen (BE)

30 enclaves, 2 gemeenten, 2 landen

Fam. Tiggeloove-Glabbeek  
Copernicuslaan 140  
2561 VM Den Haag



uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

14uit03013/JKL

verzonden d.d.

19 NOV. 2014

Onderwerp: Bestemming Eindegoorweg ong.

Geachte mevrouw Tiggeloove, heer Glabbeek,

Naar aanleiding van enkele gesprekken met dhr. Klei van de afdeling Ruimtelijke Zaken ontvangt u hierbij een bevestiging van de gemaakte afspraken met betrekking tot uw gronden aan de Eindegoorweg ong. te Baarle-Nassau.

#### *Situatie*

Op de gronden zijn paardenstallen, een rijbak en een caravan aanwezig. Tevens is een gedeelte van het terrein ingericht als (landschaps)tuin. De rijbak past binnen de agrarische bestemming. De overige bouwwerken zijn hierin echter niet toegestaan. Eerdere pogingen om het een en ander formeel vast te leggen hebben helaas niet tot het gewenste resultaat geleid.

De brief van 31 mei 2002 (verzonden 18 juni 2002) van de gemeente (zie bijlage) dient opgevat te worden als een zogenaamde zaaksgebonden gedoogbeschikking. Mede op basis van deze brief nemen wij een positieve grondhouding aan ten aanzien van uw voornemen om de aanwezige bebouwing positief te bestemmen. U heeft aangegeven de bestaande opstallen graag te willen vernieuwen zodat deze duurzaam gebruikt kunnen worden. U heeft daarnaast expliciet te kennen gegeven de bebouwing niet voor bewoning of andere permanente verblijfsfuncties te willen gebruiken. Dit zijn belangrijke uitgangspunten voor het vervolg om te komen tot een positieve bestemming.

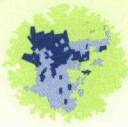
#### *Huidige bestemming*

Momenteel geldt voor de locatie de beheersverordening Buitengebied Baarle-Nassau. In deze beheersverordening is het bestemmingsplan Buitengebied 1990 (part. herz. 1994) van toepassing verklaard. In dat bestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming zonder bouwvlak. De feitelijke situatie is dus zoals bekend niet in overstemming met het planologisch regime.

#### *Bestemmingsplan Buitengebied 2008, correctieve herziening 2*

Zoals door de raad besloten op 29 februari 2012 wordt de locatie Eindegoorweg ong. opnieuw beoordeeld in het kader van het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied 2008, correctieve herziening 2. Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft inmiddels veelvuldig contact met u plaatsgevonden. Mede op basis van de brief d.d. 31 mei 2002 van de gemeente is de casus ambtelijk aan de provincie voorgelegd. De reactie van de provincie heeft u per mail ontvangen en komt kortweg op het volgende neer. De provincie acht handhaving niet haalbaar/wenselijk en acht een beperkte positieve bestemming voorstelbaar door middel van een strak begrensde aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de reactie vraagt de provincie specifiek aandacht voor het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap, volgend uit artikel 3.2 van de Verordening





ruimte 2014. Zoals met u besproken is ter uitwerking van dit artikel door de Regio West-Brabant een regionale notitie opgesteld. Hierin zijn de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen verdeeld in drie categorieën. Bij elke categorie is een bepaalde mate van kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Zoals uit de mail van de provincie blijkt zal in onderhavig geval sprake moeten zijn van maatwerk, aangezien deze situatie niet voorkomt in de lijst met categoriegevallen. Aangegeven is dat wij er op dit moment vanuit gaan dat een goede landschappelijke inpassing, op basis van een landschapsplan, voldoende zal zijn. Deze landschappelijke inpassing dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Mocht in de procedure van het bestemmingsplan blijken dat de provincie een uitgebreidere kwaliteitsverbetering eist dan dient dit in de procedure te worden uitgewerkt. Tot slot merkt de provincie op dat formele toetsing plaatsvindt zodra het (voor)ontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg wordt ingediend bij de provincie. Volledigheidshalve is de mail van de provincie bijgevoegd.

Qua bouwregels dient zo veel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de in 2009 ingediende aanvragen bouwvergunningen ten behoeve van een blokhut en een paardenstalling. De afmetingen van de blokhut bedroegen hierbij 2.35 m (gothoogte) en 3 m (nokhoogte). Voor de paardenstalling werd 2.90 m (gothoogte) en 3.50 m (nokhoogte) gehanteerd.

#### *Procedure*

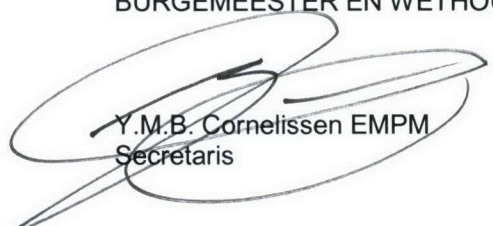
Op basis van deze brief kunt u een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen. In de onderbouwing dient aangetoond te worden dat het initiatief past binnen het gemeentelijke en provinciaal beleid en dat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu. De onderbouwing wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. De kosten van de ruimtelijke onderbouwing en eventueel bijbehorende onderzoeken zijn voor uw rekening.

Aangezien het plan geen bouwplan is als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Omdat sprake is van een correctieve herziening van een algehele actualisatie van het bestemmingsplan worden tevens geen leges in rekening gebracht. De wettelijke verplichting dat eventuele planschadeverzoeken worden afgewenteld op de initiatiefnemer dient wel te worden vastgelegd in een (standaard) planschadeverhaalsovereenkomst. Hierin kunnen eventueel aanvullende zaken worden opgenomen indien dat, bijvoorbeeld als gevolg van de vooroverlegreactie van de provincie, nodig is.

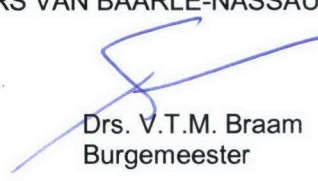
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met dhr. Klei, tel.: 013-5075200 of [jklei@baarle-nassau.nl](mailto:jklei@baarle-nassau.nl).

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



Y.M.B. Cornelissen EMPM  
Secretaris



Drs. V.T.M. Braam  
Burgemeester

Bijlagen:

- Brief zaaksgebonden gedoogbeschikking d.d. 31 mei 2002
- Mail ambtelijk standpunt provincie d.d. 9 september 2014



## Baarle-Nassau

Provincie Noord-Brabant (NL)

30 enclaves, 2 gemeenten, 2 landen

Zorg- en helploket bureau "Schuurbiers"  
De heer Chr. J. Schuurbiers  
Circelpad 7  
5111 BV Baarle-Nassau

uw bericht van  
24 mei 2002

uw kenmerk

ons kenmerk  
0231051022/hem/02.951

verzonden d.d.

18 JUNI 2002

Baarle-Nassau, 31 mei 2002

Onderwerp: verkoop percelen Snijders aan de Zevenhuizenbaan

Geachte heer Schuurbiers,

Bij brief van 24 mei 2002 verzoekt u voor en namens uw cliënt - de heer N. Snijders - duidelijkheid te verschaffen over de verkoop van de aan uw cliënt toebehorende percelen aan de Zevenhuizenlaan, kadastraal bekend gemeente Baarle-Nassau, sectie G nummers 1607, 198 en 272. In dit kader heeft u onlangs een persoonlijk onderhoud gehad met onze medewerker - de heer H.J.M. Marcus - waarbij de mogelijkheden en onmogelijkheden de revue hebben gepasseerd. De volgende punten zijn onderwerp van bespreking geweest:

1. De betreffende percelen die thans te koop worden aangeboden zijn gelegen binnen de contouren van het thans vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". Ingevolge dit bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen als primair agrarisch gebied. Binnen deze bestemming bevindt zich **geen** agrarisch bouwvlak hetgeen betekent dat aldaar geen bebouwingsregeling van toepassing is. Ter illustratie doen wij u hierbij toekomen de tekst van artikel 5 van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende voorschriften waarin de agrarische bestemming nader is gereguleerd. Als hoofdregel geldt samengevat dat er sprake is van agrarische productiegronden waarop geen bebouwing is toegestaan.
2. Op de bewuste percelen bevinden zich momenteel een caravan en een paardenstal met hooiopslag. Voor beide objecten is door ons college niet de daarvoor noodzakelijke bouwvergunning afgegeven. Bij brief van 26 mei 1997, verzonden 27 mei 1997 is uw cliënt uitgenodigd tot het completeren van zijn inmiddels ingediende schetsplan, ten einde te kunnen beoordelen of de paardenstal met hooiopslag voor legalisering in aanmerking komt. Bij brief van 28 januari 1998, verzonden 30 januari 1998, hebben wij uw cliënt medegedeeld dat tegen de paardenstal met hooiopslag geen nadere actie zal worden ondernomen.  
**Juridisch vertaald kan deze mededeling worden gekwalificeerd als een zaaksgebonden gedoogbeschikking.** Dit houdt in dat - behoudens rechten van derden - ook ten aanzien van opvolgende rechthebbenden - geen handhavingstraject zal worden ingezet. **Uiteraard geldt deze gedoogbeschikking voor het object zoals het op dat moment bestond en dus niet voor eventuele latere wijzigingen of uitbreidingen.**

Voor het hobbymatig houden van dieren is sedert enige tijd een beleidsregel ontwikkeld die er op neer komt dat een voor deze dieren bestemde schuilgelegenheid kan worden vergund, onder andere onder de voorwaarden dat de bruto-vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan



25 vierkante meter en de hoogte niet meer bedraagt dan 2,70 meter. Voorts dient er een weide van voldoende omvang aanwezig te zijn. Met ingang van 3 april 2000 is deze beleidsregel ingekaderd in de regeling voor de **planologische** kruimelgevallen zoals omschreven in artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Publicatie van de bouw aanvraag, gevolgd door een tervisielegging van vier weken met vermelding van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen, maakt onderdeel uit van de te volgen procedure. Gegadigden die van deze regeling gebruik wensen te maken wordt aangeraden eerst een schetsplan ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen. Er kan dan tevens worden beoordeeld of het gewenste bouwwerk (ook) valt onder de regeling voor de **bouwkundige** kruimelgevallen als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet juncto het Besluit meldingsplichtige bouwwerken.

3. Op één van de betreffende percelen bevindt zich een caravan ten aanzien waarvan ons college bij brief van 21 januari 1997, verzonden 28 januari 1997 een sommatie tot verwijdering heeft doen uitgaan. Voor en namens uw cliënt is door de heer mr. A.A.M. Simons bij brief van 6 maart 1997, bij ons ingekomen op 10 maart 1997 een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is behandeld tijdens de hoorzitting van de Commissie voor bezwaar- en beroepschriften van 23 april 1997. De commissie heeft op formele gronden ons college geadviseerd het bezwaarschrift gegrond te verklaren en het omstreden besluit in te trekken. Voor zover wij hebben kunnen nagaan is de besluitvorming over deze zaak tot op de dag van vandaag niet meer afgewikkeld.

U vraagt zich thans af of ons college thans nog gerechtigd is het destijds ingezette handhavingstraject te repareren en te vervolgen. Los van de juridische mogelijkheden daartoe delen wij u mede dat wij ten aanzien van de huidige eigenaar van de percelen geen vervolg zullen geven aan de destijds opgestarte handavingsmaatregel mits de overtreding zich niet intensiveert. Indien de percelen in eigendom worden overgedragen aan een nieuwe eigenaar wensen wij ons hierover alsnog te beraden. Een en ander zal mede afhangen van de intenties van de nieuwe eigenaar en de garanties die hij of zij kan geven over het niet verder intensiveren van de overtreding. Het komt ons gepast voor dat een eventuele nieuwe eigenaar hierover eerst contact opneemt met de gemeente, desnoods vóór de formele eigendomsoverdracht.

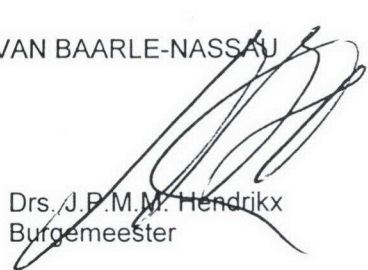
Tot slot delen wij u mede dat ons niet bekend is dat bij aanvragen om informatie een negatief beeld is geschetst omtrent de planologische mogelijkheden van het object. Wij kunnen ons niet geheel aan de indruk onttrekken dat wellicht een negatief beeld is ontstaan bij gegadigden die op de betreffende locatie willen bouwen voor woon- en / of recreatieve doeleinden. Dit is uiteraard niet toegestaan.

Wij vertrouwen erop u met het vorenstaande naar voldoening te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u desgewenst contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Hoogachtend,  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU



K. van Veen  
Secretaris



Drs. J.P.M.M. Hendriks  
Burgemeester

## Klei, Jaap

---

**Van:** Bart Coolen <BCoolen@brabant.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 9 september 2014 11:35  
**Aan:** Klei, Jaap  
**Onderwerp:** RE: Perceel Eindegoorweg ong.

Hallo Jaap,

Gelet op de eerdere brieven en toezeggingen van de zijde van de gemeente lijkt handhaving mij hier ook een lastige kwestie te worden. Ik zou er geen voorstander van zijn om een nieuw bouwblok op te nemen. Een strak begrensde aanduiding lijkt mij een betere oplossing (daarbij uitgaan van de situatie zoals die was ten tijde van de gedoogbeschikking, eventuele latere uitbreidingen niet meenemen). Ee.a. betekent ten opzichte van het vigerend planologisch regime een toename van de mogelijkheden en daar moet op grond van artikel 3.2. van de Verordening Ruimte kwaliteitsverbetering tegenover staan (dat zal in dit geval maatwerk moeten worden). Uitgangspunt van ons beleid voor het buitengebied is immers ruimtelijke kwaliteit. Als het plan bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse draagt dat in ieder geval flink bij aan de aanvaardbaarheid.

Bovenstaande is een eerste snelle inschatting, formele toetsing volgt zodra het (voorontwerp)-bestemmingsplan ter inzage gaat.

Mvg

Bart Coolen  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling Middenwest  
Provincie Noord-Brabant  
073 681 2328