

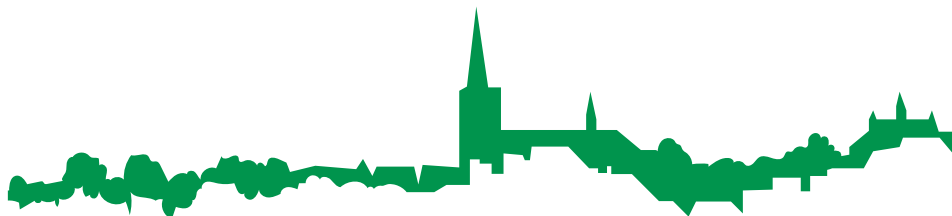
TAM-OMGEVINGSPLAN
HOOFDSTUK 22A, GRENS 32
BAARLE NASSAU
GEMEENTE BAARLE-NASSAU





TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22A, GRENS 32 BAARLE NASSAU GEMEENTE BAARLE-NASSAU

Datum **augustus 2025**
Auteur(s) **Ordito b.v.**



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	3
1.3	Het omgevingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Wijziging van de fysieke leefomgeving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Landschappelijk inpassingsplan	17
2.4	Verkeer en parkeren	17
3.	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	33
4.	Bescherming van gezondheid en milieu	36
4.1	Geluid	36
4.2	Bodemkwaliteit	40
4.3	Luchtkwaliteit	42
4.4	Geur	43
4.5	Bedrijven en milieuzonering	45
5.	Bescherming van de waterbelangen	49
6.	Waarborgen van de veiligheid	53
7.	Bescherming van de landschappelijke- en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	54
8.	Natuurbescherming	62
9.	Behouden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen	65
10.	Milieueffectrapportage	66
11.	Uitvoerbaarheid	67
11.1	Economische uitvoerbaarheid	67
11.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
12.	Juridische toelichting	69
12.1	Algemeen	69
12.2	Regels	69

Bijlagen

- Bijlage 1 Ontwikkelingsrichting
- Bijlage 2 Vooronderzoek bodem
- Bijlage 3 Geluidonderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4 Stikstofberekening
- Bijlage 5 Quikscan natuurwetgeving
- Bijlage 6 Geuronderzoek
- Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8 Selectiebesluit Archeologie
- Bijlage 9 Quick scan houtopstanden
- Bijlage 10 Weging Waterbelangen
- Bijlage 11 Toelichting kostenverhaalregels
- Bijlage 12 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 13 Wateradvies
- Bijlage 14 Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de kern Baarle-Nassau, in het buitengebied en tegen de Belgische grens ligt de voormalige Markthal aan de Grens 32 (het plangebied). Voorheen werden hier (voornamelijk op zondag) markten georganiseerd. Deze activiteiten zijn beëindigd in april 2023.

Het plangebied aan de Grens 32 biedt op basis van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt of andersoortige vormen van detailhandel. Een dergelijke functie wordt in het buitengebied én omgeving Grens door de gemeente als ongewenst gezien. De gemeente zet met een herontwikkeling van het plangebied in op een waardevolle transformatie binnen de kaders van het buitengebied. Belangrijke kaders voor de herontwikkeling zijn beperking van de detailhandel, woningbouw als prioriteit en landschappelijke en ecologische versterking.

Gezien de ligging in het buitengebied kan er in dit gebied geen grootschalige stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. Er is echter ruimte voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij maximaal 12 woningen kunnen worden gerealiseerd, inclusief de reeds toegestane (bedrijfs)woning op het perceel.

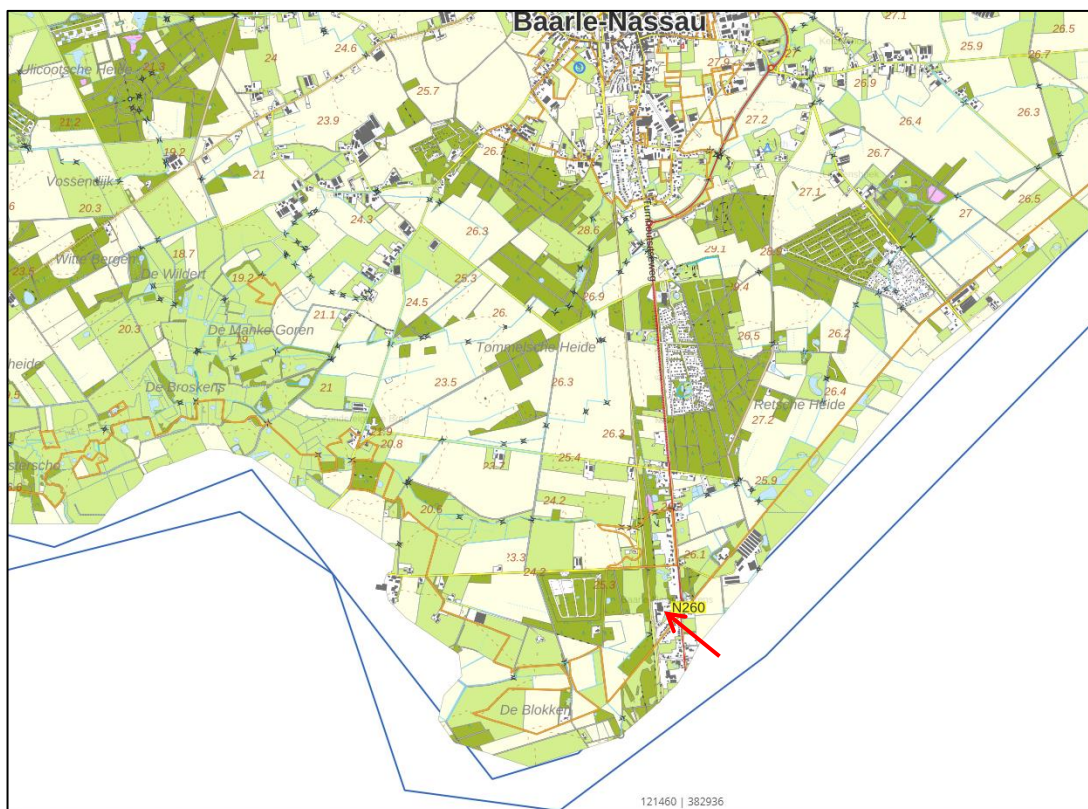
Het geldende omgevingsplan van rechtswege biedt geen mogelijkheid om op deze locatie rechtstreeks woningbouw te realiseren. Om woningbouw op de locatie Grens 32 mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd.

1.2 Ligging van het plangebied

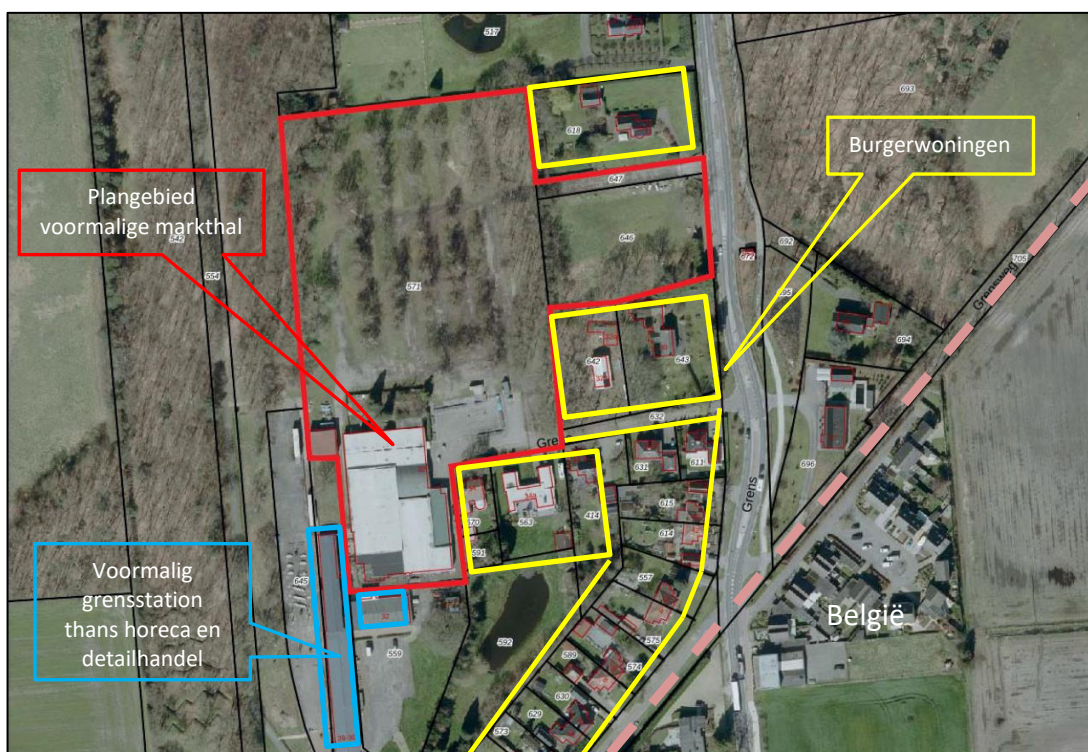
Het plangebied aan Grens 32 ligt in het buitengebied van Baarle-Nassau, binnen de gelijknamige gemeente, specifiek in kadastrale sectie I. Dit gebied omvat drie kadastrale percelen: nummers 571, 646 en 647, die gezamenlijk een totale omvang hebben van 27.960 m².

Het plangebied ligt op circa 4,6 kilometer ten zuiden van het centrum van Baarle-Nassau nabij het grensgebied Nederland- België. De Belgisch – Nederlandse grens bevindt zich op circa 120 meter ten zuiden van het plangebied. Aan de noordzijde ligt op circa 220 meter een Belgische enclave.

De Grens is een provinciale weg (N260) en ligt aan de oostzijde van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied ligt een strook bomen met aangrenzend het 'Bels Lijntje', ooit een spoorlijn, thans een fietspad. Aan de zuidwestelijke zijde bevindt zich het voormalige grensstation van Baarle- Nassau met de voormalige dienstwoningen. In het voormalig grensstation zit nu horecabedrijf en een bedrijf met detailhandel. Rondom het stationsgebied is een bebouwingscluster ontstaan met hoofdzakelijk woningen.



Ligging (plangebied rode pijl)



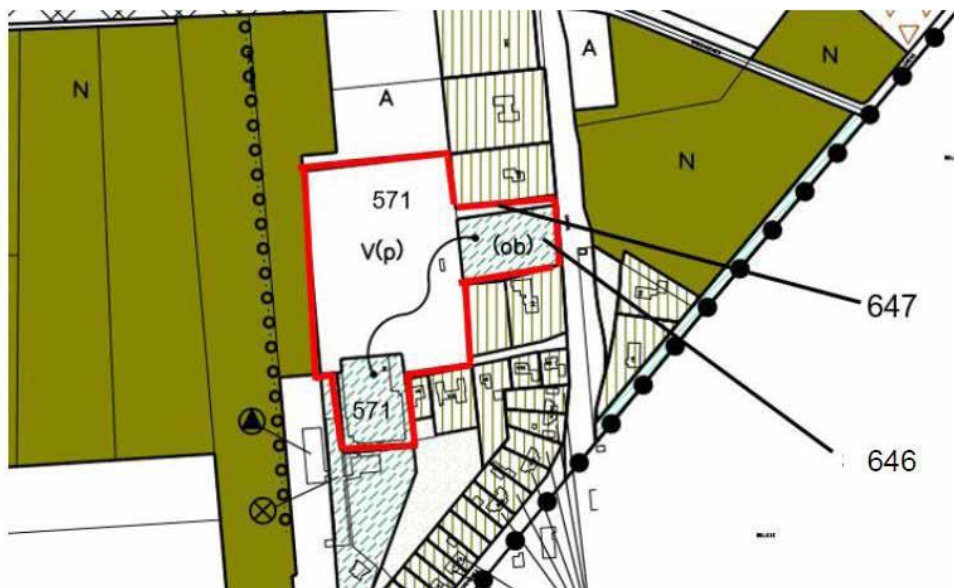
Luchtfoto (plangebied rood omlijnd)

1.3 Het omgevingsplan

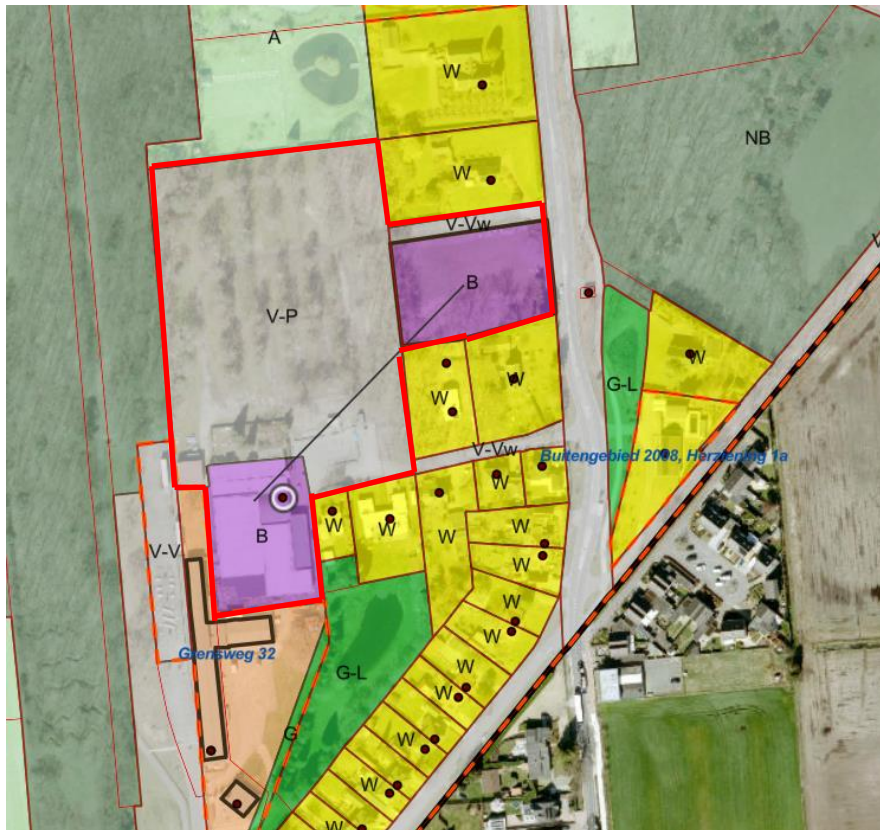
Het plangebied maakt onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Baarle-Nassau, zoals in werking getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de Bruidsschat, alle ruimtelijke gemeentelijke regels en bestemmingsplannen. Op basis van het tijdelijke omgevingsplan geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, herziening 1b', onherroepelijk op 6 november 2013. Daarnaast geldt het voorbereidingsbesluit 'Grens 32 te Baarle-Nassau' vastgesteld op 20 december 2023.

Het plangebied met perceelnummers 571, 646 en 647 heeft een totale oppervlakte van 27.960 m². Het grootste deel van perceel 571 is bestemd als Verkeer met de aanduiding "parkeren". Op het zuidelijk deel van perceel 571 geldt de enkelbestemming 'Bedrijf', nader aangeduid in de staat van bedrijven als detailhandel en ondergeschikte horeca. De maximaal toegestane oppervlakte voor bedrijfsgebouwen betreft 3.351 m². Dit is een maatwerkbestemming voor de ter plaatse gevestigde Markthal. Echter biedt de bestemming ook de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt of andersoortige vormen van detailhandel.

Op perceel 646 geldt eveneens de bestemming 'Bedrijf', met de aanduiding (ob) = 'onbebouwd'. In tegenstelling tot het andere perceel is perceel 646 onbebouwd. Beide percelen zijn wel aan elkaar gekoppeld. Perceel 647 functioneert als in- en uitrit met de bestemming Verkeer.



Bestemmingsplan met perceelnummers (plangebied rood omlijnd)



Digitale versie Bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, herziening 1b' (plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Deze motivering is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat de bestaande situatie, de toekomstige situatie en de landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 t/m 10 wordt het planvoornemen getoetst aan de relevante aspecten in het kader van gezondheid en milieu. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 11 beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 12 afgesloten met de juridische toelichting.

2. WIJZIGING VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied Grens 32 ligt aan de provinciale weg N260 in het buitengebied van Baarle-Nassau nabij de Belgische grens. Het plangebied bestaat uit 'De Markthal' en omliggende gronden. Het plangebied bestaat uit drie percelen (571, 646 en 647) met een totale oppervlakte van circa 27.960 m².

Aan de westzijde van het plangebied ligt de voormalige spoorlijn tussen Tilburg en Turnhout het "Bels lijntje". Thans is het traject een fietspad. Langs deze voormalige spoorlijn is met de oprichting van een grensstation een bebouwingsconcentratie ontstaan. Onder de bebouwing valt het voormalig grensstation Baarle- Nassau & Weelde, de voormalige dienstwoningen en de markthal.

De bebouwingsconcentratie is ontstaan met de oprichting van het grensstation, net na 1900. De eerste woningen in het gebied waren de dienstwoningen, nu de woningen aan de Grensweg. In dezelfde periode zijn ook de eerste woningen in de Belgische enclave aan de N260 gebouwd. Rondom het grensgebied hebben tot ca. 1950 alleen aan de Belgische zijde wat ontwikkelingen plaatsgevonden. Daarna is ook de bebouwing rondom de kruising Eindegoorweg/Grens in Baarle-Nassau toegenomen.

Vervolgens neemt de bebouwing systematisch toe. Op Nederlands grondgebied met o.a. de bouw van de Markthal, maar ook met diverse nieuwe woningen langs de N260. Op Belgische grondgebied, zowel in de enclave als aan Belgische zijde, wordt er meer gebouwd dan aan Nederlandse zijde. Deze trend zet zich vanaf 1980 door met de ontwikkeling van Weelde-Statie. Op Nederlandse grondgebied worden voornamelijk woningen toegevoegd aan de westzijde van de N260. De laatste 20 jaar zijn de ontwikkelingen in Baarle-Nassau beperkt door strenger beleid ten aanzien van bouwen in het buitengebied.

Het plangebied met de markthal heeft een industrieel verleden. De realisatie van de markthal stamt uit 1952. Destijds was er een schoenenfabriek in gevestigd. Sinds 1984 is de markthal in gebruik als vrije markt in verband met de verkoop van diverse goederen, en het bakken en verkopen van patates frites en visproducten. In het begin was de markthal meerdere dagen geopend, later alleen nog maar op zondag waarbij ook op het parkeerterrein marktkramen en/of verkoopwagens werden geplaatst. De markthal is sinds april 2023 niet meer in gebruik en vinden er geen activiteiten meer plaats op het terrein.

De markthal betreft een half ingegraven opstal met een kelder en een bedrijfswoning. De omvang van dit gebouw is ongeveer 70 bij 45 meter, met een vloeroppervlakte van circa 3.150 m². An de noordwestzijde van het gebouw bevindt zich een kleine opslag in de vorm van opgestapelde containers met een oppervlakte van circa 170 m².

Ten oosten van de bebouwing bevindt zich een verharde binnenplaats met voormalige marktkramen. De oppervlakte van deze verharde binnenplaats bedraagt circa 1.100 m². De overige gronden bestaan uit een onverharde parkeerplaats met een totale oppervlakte van circa 6.500 m². Deze voormalige parkeerplaats is inmiddels begroeid en overwoekerd door verschillende planten en bomen. Aan de westzijde van het plangebied ligt een bosschage met veel hoge bomen.



Bestaande situatie (plangebied rood omlijnd)



Voormalige bedrijfswoning met Markthal (rechts), Opslag (links)



Verharde Marktplaats (links), onverharde parkeerterrein (rechts)

2.2 Quick scan houtopstanden

In het plangebied staan bomen. Voor het plangebied is daarom op 20 december 2024 een quick scan houtopstanden uitgevoerd (opgenomen als bijlage).

Op basis van aanwezige begroeiing is het terrein opgedeeld in zeven verschillende vakken, zie onderstaande afbeelding.



Kenmerken vakken

Vak 1

In dit vak staan ongeveer 180 bomen met een stamdiameter groter dan 25 cm. Het gaat voornamelijk om zomereiken (*Quercus robur*) en enkele Amerikaanse eiken (*Quercus rubra*). De gemiddelde conditie van de bomen is voldoende en de bomen hebben een goede toekomstverwachting.

De gemeente Baarle-Nassau eist in de vervolgfase het uitvoeren van een nadere BomenEffectAnalyse (BEA) voor de bomen in vak 1, waarin de effecten op de bomen en eventuele compensatiemaatregelen worden onderzocht.

Vak 2

In dit vak staan vijf Amerikaanse eiken (*Quercus rubra*) met een diameter tot ongeveer 70 cm. Verder bestaat het vak uit spontane opslag van Amerikaanse eiken met een stamdiameter van minder 15 cm. De gemiddelde conditie van de bomen is voldoende en de bomen hebben gemiddeld een goede toekomstverwachting.

De gemeente Baarle-Nassau eist in de vervolgfase het uitvoeren van een nadere BomenEffectAnalyse (BEA) voor de bomen in vak 2, waarin de effecten op de bomen en eventuele compensatiemaatregelen worden onderzocht.

Vak 3

Het gaat om een oude, verwaarloosde coniferen haag van reuzenlebensboom (*Thuja plicata*). De conditie van de bomen is gemiddeld voldoende en de bomen hebben een goede toekomstverwachting. Ze staan echter dicht op elkaar, waardoor in de toekomst mogelijk exemplaren verdrongen worden en uitvallen.

De gemeente Baarle-Nassau heeft aangegeven dat de bomen in vak 3 in principe gekapt mogen worden.

Vak 4

Hier staat een solitaire zomereik (*Quercus robur*) met een stamdiameter van ongeveer 70 cm. De conditie van de boom is voldoende en de boom heeft een goede toekomstverwachting.

De gemeente Baarle-Nassau heeft aangegeven dat de boom in vak 4 in principe behouden moet blijven.

Vak 5

In dit vak staan rijen bomen waarin ongeveer vijftig ruwe berken (*Betula pendula*). Deze hebben een stamdiameter van ongeveer 25 cm tot 40 cm. Daartussen staan ongeveer dertig sierkersen (*Prunus spec.*) met een gemiddelde stamdiameter van ongeveer 20 cm. De gemiddelde conditie van de bomen is voldoende en de bomen hebben een goede toekomstverwachting.

De gemeente Baarle-Nassau heeft aangegeven dat de bomen in vak 5 in principe zonder vergunning gekapt mogen worden.

Vak 6

Dit vak kenmerkt zich als een bosstrook. Er staan hier vijf zomereiken, twee grove dennen (*Pinus sylvestris*), ongeveer tien valse acacia's (*Robinia pseudoacacia*), acht ruwe berken, een appel (*Malus spec.*), een Hollandse linde (*Tilia x europaea*) en een wilg (*Salix spec.*). Al deze bomen hebben een stamdiameter van circa 25 cm tot 50 cm. De gemiddelde conditie van de bomen is voldoende en de bomen hebben gemiddeld een goede toekomstverwachting. Alleen de Hollandse linde heeft een onvoldoende conditie.

De gemeente Baarle-Nassau heeft aangegeven dat de boom in vak 6 in principe behouden moet blijven, mede vanwege het feit dat het onderdeel is van het Natuur Netwerk Brabant.

Vak 7

Dit vak betreft een ommuurde, voormalige tuin met veel opslag van hazelaar (*Corylus avellana*), schietwilg (*Salix alba*) en ruwe berk met een stamdiameter van minder dan 10 cm. Hier staan ook enkele sierkersen (*Prunus spec.*) met ook een stamdiameter kleiner dan 10 cm. Verder staat aan de

buitenrand een haag van Leylandcipressen (*Cupressocyparis x leylandii*). In de tuin staan twee Californische cipressen met een stamdiameter van ongeveer 35 cm en nog twee buiten de tuin met een stamdiameter van ongeveer 20 cm. De gemiddelde conditie van de bomen is voldoende en de meeste bomen en struiken hebben een goede toekomstverwachting.

De gemeente Baarle-Nassau heeft aangegeven dat de bomen in vak 7 grotendeels gekapt mogen worden.

2.3 Toekomstige situatie

Ontwikkelingsrichting

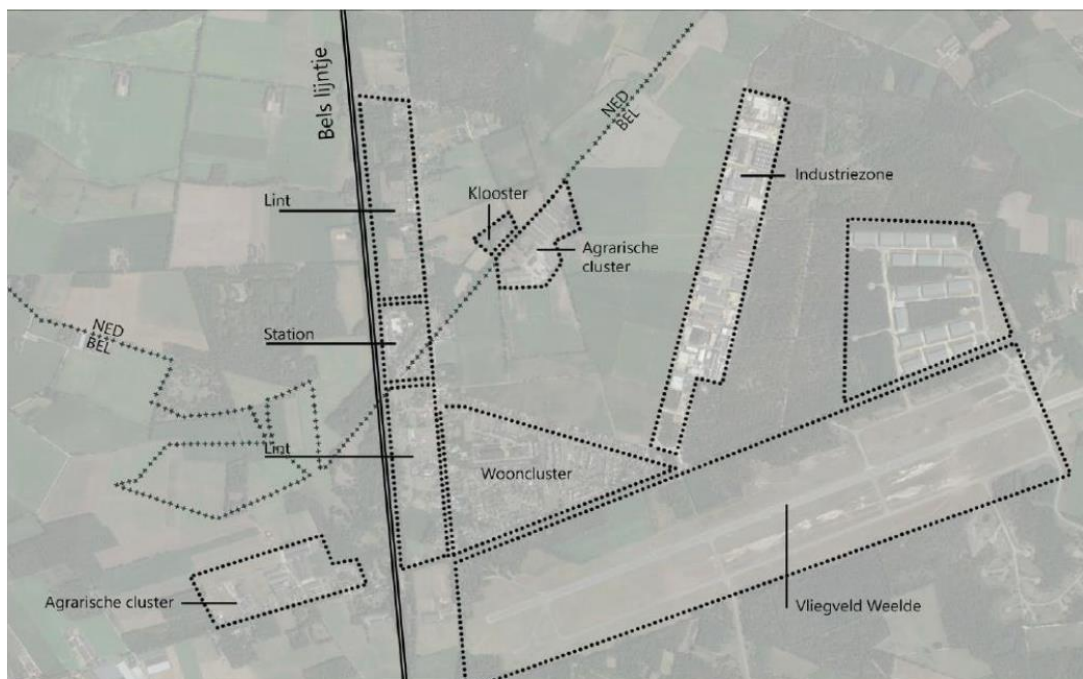
Voor de omgeving van het plangebied aan de grens 32 heeft de gemeente Baarle- Nassau een ontwikkelingsrichting opgesteld. De volledige ontwikkelingsrichting is opgenomen als bijlage bij deze motivering (Ontwikkelingsrichting omgeving Grens 32 Gemeente Baarle- Nassau d.d. 4 november 2024).

Ruimtelijke analyse

Het plangebied Grens 32 ligt in een bijzondere omgeving, het grensgebied. Ruim 150 meter ten zuiden van het plangebied ligt de Belgische grens. Ruim 120 m ten noorden van het plangebied ligt ook de Belgische grens, hier bevindt zich een Belgische enclave.

Ondanks dat het plangebied is gelegen in het buitengebied, kenmerkt het gebied zich door veel bebouwing. De bebouwing is in eerste instantie ontstaan door het oprichten van het grensstation. De eerste woningen in de omgeving, aan de Grensweg, waren dienstwoningen. Door de jaren heen is het aantal woningen steeds verder uitgebreid. Eerst met bebouwing langs de N260, voornamelijk op Belgisch grondgebied, maar later ook op Nederlands grondgebied. Uiteindelijk is er aan de Belgische zijde een woonkern ontstaan, nu bekend als Weelde-Statie.

Op Nederlands grondgebied zijn buiten de Markthal en het grensstation, beperkt andere functies dan wonen te vinden. Het Bels lijntje heeft naast een recreatieve functie ook landschappelijk en qua natuurwaarden een belangrijke functie. Het aantal (grondgebonden) woningen op Nederlands grondgebied rondom de Grens bedraagt ca 30. Deze woningen zijn verdeeld over de Grensweg, langs de Grens (N260) en een aantal aan de insteekweg (ook Grens) naar de Markthal. Daarnaast zijn er bij het klooster (Grens 23) 32 woningen toegestaan. Ten noorden van de Belgische enclave (rondom Eindegoorweg/Zevenhuizenbaan) liggen ook nog ca. 20 woningen. Hier is sprake van enige functiemenging met enkele (agrarische) bedrijfsfuncties en recreatiefuncties.



Bebouwingsconcentratie / - clusters omgeving ontwikkelingslocatie Grens Baarle Nassau

Op Belgisch grondgebied is een grotere diversiteit aan functies. Door de jaren heen heeft Weelde-Statie zich vanaf de N119 voornamelijk in oostelijke richting ontwikkeld tot een dorp. Het dorp bestaat uit ca. 300 woningen. Daarnaast zijn er diverse functies als een kerk, basisschool, fitnesscentrum en enkele winkels restaurants cafetaria's. Daarnaast zijn er net buiten Weelde-Statie nog enkele andere functies zoals het bedrijventerrein en enkele agrarische bedrijven.

Concluderend kan er worden gesproken over een grensoverschrijdend dorp. Baarle-Nassau Grens aan Nederlandse zijde, Weelde-Statie aan Belgische zijde. De ontwikkeling van dit dorp is begonnen bij het realiseren van het grensstation Baarle Grens en Weelde Station. Later heeft de ontwikkeling van dit dorp zich steeds verder voortgezet, maar uiteindelijk vooral aan Belgische zijde.

Ruimtelijke visie

Qua ontwikkeling is het Nederlandse deel sinds de jaren 80 "achtergebleven" bij het Belgische deel. In het Belgische deel lijkt de ruimte voor toekomstige uitbreiding beperkt, omdat de daarvoor aangewezen gebieden inmiddels grotendeels zijn ingevuld. Het lijkt daardoor niet onlogisch dat er ook op Nederlands grondgebied ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen.

Nu er een grootschalige functie, de Markthal, op het punt staat te verdwijnen kan dit worden opgevuld met een andere functie. Kijkend naar de omgeving is de meest voor de hand liggende functie wonen. Door de ligging aan de provinciale weg is er sprake van een goede ontsluiting. Daarnaast zijn er veel functies in de directe nabijheid te vinden. Hiervoor moet dan vooral naar Weelde-Statie worden gekeken aangezien de kern van Baarle-Nassau op ca. 5 km afstand ligt. De verbinding naar Baarle-Nassau is echter wel goed, omdat het één weg betreft (de N260) die rechtstreeks naar het centrum van Baarle-Nassau leidt. Ook is er een directe fietsverbinding (Bels lijntje) en de buslijn 460. Deze buslijn zorgt voor een goede verbinding met het openbaar vervoer naar zowel Baarle-Nassau als Turnhout.

De ontwikkeling van een nieuwe detailhandelsfunctie op deze locatie is in de basis niet wenselijk. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Grens 32 bevat de mogelijkheid voor detailhandel en ondergeschikte horeca, met een groot oppervlak aan bedrijfsgebouwen (3.351 m²). Dit betekent dat supermarkten, kledingwinkels, drogisterijen enz. op dit moment zijn toegestaan. Een dergelijke functie wordt in dit gebied als ongewenst gezien. Er wordt ingezet op behoud van consumentenverzorging binnen de kern van Baarle-Nassau, om het centrum van Baarle-Nassau aantrekkelijk te houden als winkelgebied. De aanwezigheid van supermarkten in het dorp speelt hierbij een centrale rol. In het buitengebied worden daarom geen bestemmingen opgenomen ten behoeve van detailhandel in de vorm van supermarkten. Mogelijk zou een toekomstige invulling met perifere detailhandel wél wenselijk zijn. Daarbij doelen we op detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor uitstalling, zoals verkoop van auto's en caravans, tuininrichtingsartikelen en woninginrichtingsartikelen. Deze functie zou passend kunnen zijn op deze locatie. Maar ook deze functie kan een intensief gebruik van de locatie betekenen. Dit is wellicht minder passend in de overwegend aanwezige woonfunctie van het gebied.

Een andere passende functie zou een bedrijfstype met een lage milieucategorie (1 of 2) kunnen zijn. Dit zijn bedrijven met een lage milieubelasting en daarom passend in het buitengebied. De locatie is goed ontsloten en leent zich dus voor bepaalde typen bedrijvigheid. Gezien de beschikbare ruimte en de beschikbare oppervlakte bebouwing is de vraag of een bedrijf dat zich hier wil vestigen, ook daadwerkelijk in dit profiel past. Statische opslag behoort tot de mogelijkheden, maar de vraag is of dit wegens economische redenen haalbaar is.

Gezien deze conclusies is het meest voor de hand liggende scenario een woningbouwontwikkeling. Hiermee kan een deel van de woningbehoefte worden ingevuld en kan er aansluiting worden gezocht bij de omgeving. Bij de ontwikkeling van het plangebied kan ook naar het aangrenzende Bels Lijntje worden gekeken. Hier kan een groene overgang worden gecreëerd zodat het gebied wordt voorzien van een kwaliteitsimpuls. Indien het ontwikkelen van woningen niet wenselijk of haalbaar blijkt kan er eventueel worden gekeken naar een andere op deze locatie passende functie. Zoals eerder benoemd kan dan worden gekeken naar een bedrijfstype met een lage milieucategorie, die veel ruimte en een goede ontsluiting nodig heeft.

Woningbouwontwikkeling

Gezien de ligging in het buitengebied en de aanwijzing als ‘bebouwd gebied’ volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant, is woningbouwontwikkeling op deze locatie in beginsel toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 12 woningen blijft onder de grens van wat wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, waardoor deze ontwikkeling binnen de beleidsmatige kaders past. Vanwege de ligging en het landelijke karakter is de realisatie van vrijstaande woningen een passende keuze. Dit type woning sluit goed aan bij de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving, waar rust, ruimte en natuur centraal staan. De beschikbare ruimte op het perceel maakt het mogelijk om kavels van circa 1.000 tot 1.500 m² te realiseren, waarbij tevens voldoende aandacht is voor landschappelijke inpassing, waterberging, toegangswegen en overige groenvoorzieningen.

Landschappelijke inpassing

Bij de herontwikkeling blijft het behoud van het landschap centraal staan. De ligging nabij het Bels Lijntje, een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding, biedt mogelijkheden om de groene infrastructuur in het gebied te versterken. Het aanplanten van houtwallen en het creëren van een groene overgang rond de woningen zijn concrete maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren en de natuurwaarden te beschermen.

Concept verkaveling

Er is een conceptverkaveling opgesteld die dient als illustratieve weergave van een mogelijke stedenbouwkundige invulling. Deze verkaveling is nadrukkelijk bedoeld ter verbeelding en heeft geen formele status. In een vervolgtraject dient het college van burgemeester en wethouders een definitief stedenbouwkundig plan vast te stellen, dat in opzet materieel kan afwijken van het huidige concept. Bij de vaststelling van dit plan moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. Daarnaast vormt een zorgvuldige toepassing van de lagenbenadering een essentieel uitgangspunt bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

Het gaat om 12 vrijstaande woningen. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegangsweg op perceel 647 richting de provinciale weg. De woning het dichtst bij de provinciale weg is in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen geprojecteerd. De overige woningen worden met de voorgevel naar de weg gepositioneerd. In het midden is ruimte gereserveerd voor waterberging en groenvoorzieningen. Tevens zijn er langspaarkeerplaatsen voorzien in de openbare ruimte. De gronden waar het huidige gebouw van de Markthal staat zijn buiten de verkaveling gehouden, maar behoren wel degelijk tot het plangebied. Dit heeft te maken met de richtafstand tot de functies die in het voormalige grensgebouw zitten gevestigd. Zeker is wel dat de huidige bebouwing en voorzieningen worden gesloopt/gesaneerd. Deze gronden kunnen wellicht worden gebruikt voor waterberging, landschappelijke inpassing of andere bijbehorende functies.

Het noordwestdeel betreft NNB, de gronden grenzend aan het Bels Lijntje. Deze gronden worden afgewaardeerd naar Natuur en daar waar mogelijk wordt de groenstructuur versterkt.

Conclusie ontwikkelingsrichting Grens

De herontwikkeling van Grens 32, waar voorheen de Markthal was gevestigd, biedt een kans om een waardevolle transformatie te realiseren binnen de kaders van het buitengebied van Baarle-Nassau. Gezien de ligging in het buitengebied kan er in dit gebied geen grootschalige stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. Er is echter ruimte voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij maximaal 12 woningen kunnen worden gerealiseerd, inclusief de reeds toegestane woning op het perceel. Deze ontwikkeling sluit aan op de behoefte aan zorgvuldig geplande woningbouw in het buitengebied en respecteert de landelijke en landschappelijke kenmerken van het gebied.

Belangrijke kaders voor de Herontwikkeling

- Beperking van detailhandel: Detailhandel, zoals supermarkten en andere vergelijkbare commerciële functies, blijft ongewenst voor deze locatie om de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum in Baarle-Nassau te waarborgen. De bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan, waaronder detailhandel en horeca, moeten worden herzien ten gunste van een meer passende invulling met woningbouw.
- Woningbouw als prioriteit: Binnen de mogelijkheden van het buitengebied en de beperkingen van kleinschalige ontwikkelingen, is het meest voor de hand liggend dat het perceel wordt herontwikkeld voor een woningbouwproject met 12 vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling voldoet aan de eisen van een niet-stedelijke ontwikkeling en draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte in de regio. Bovendien sluit het goed aan op de reeds bestaande woonfuncties in de omgeving, met name aan de Belgische zijde in Weelde-Statie
- Landschappelijke en ecologische versterking: Bij de herontwikkeling blijft het behoud van het landschap centraal staan. De ligging nabij het Bels Lijntje, een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding, biedt mogelijkheden om de groene infrastructuur in het gebied te versterken. Het aanplanten van houtwallen en het creëren van een groene overgang rond de woningen zijn concrete maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren en de natuurwaarden te beschermen.

Planvoornemen Grens 32

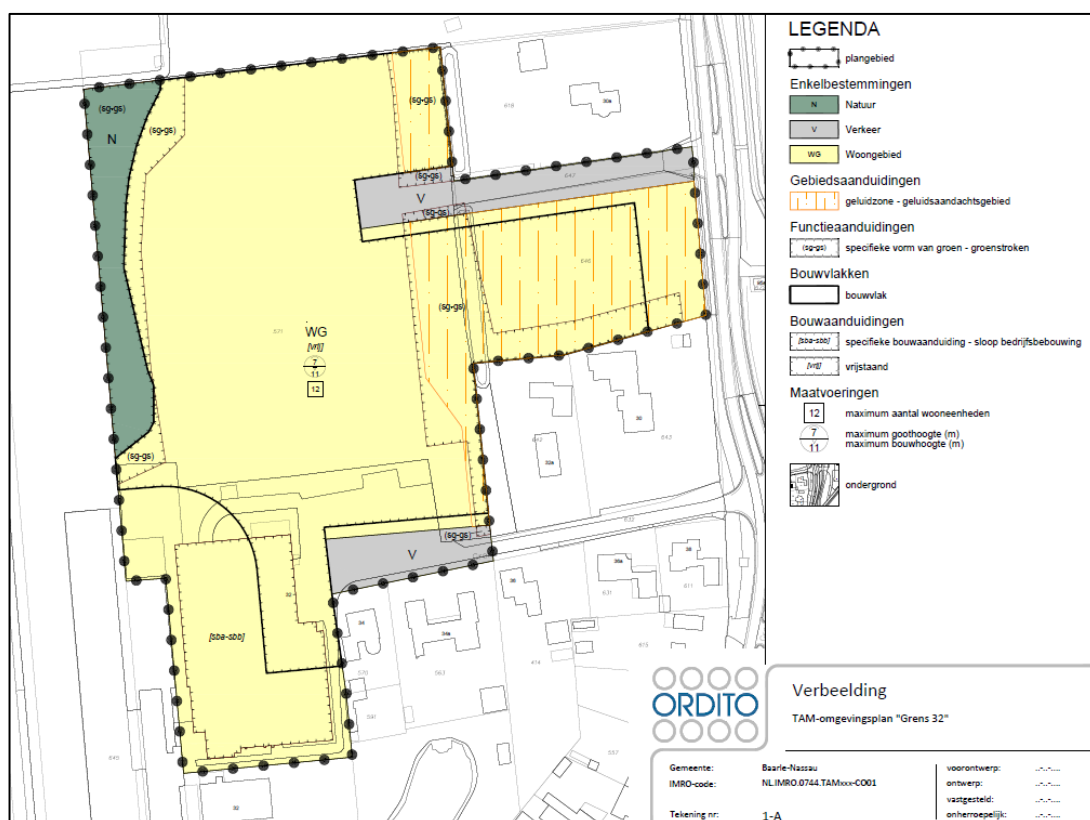
Het planvoornemen betreft een herontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw. Ondanks dat het plangebied is gelegen in het buitengebied kenmerkt het ligt gebied zich door veel bebouwing. De meeste bebouwing rondom het plangebied betreft woningen. De gemeente Baarle-Nassau vindt het daarom logisch en passend om het plangebied te transformeren naar woningbouw.

In eerste instantie wordt alle bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied gesloopt. Dit betreft de markthal en opslag. Op de plaats van de huidige parkeerplaats is ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 12 woningen. Het voornemen gaat uit van 12 vrijstaande woningen op percelen met een oppervlakte variërend van 1.000 tot 1.500 m². Voor de 12 woningen geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De inhoud per woning bedraagt maximaal 1.000 m³. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter, de minimale afstand tot de achterste perceelsgrenzen bedraagt 8 meter en minimaal 5 meter afstand tot de voorste perceelsgrenzen.

De gronden waar het huidige gebouw van de Markthal staat zijn buiten de verkaveling gehouden. Dit heeft te maken met de richtafstand tot de functies die in het voormalige grensgebouw zijn gevestigd. De nadere invulling van dit deel wordt nog onderzocht.

Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegangsweg op perceel 647 richting de provinciale weg. De woning het dichtst bij de provinciale weg is in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen geprojecteerd. De overige woningen worden met de voorgevel naar de weg gepositioneerd. In het midden is ruimte gereserveerd voor waterberging en groenvoorzieningen. Tevens zijn er langspaarkeerplaatsen voorzien in de openbare ruimte.

Het noordwestelijk deel betreft Natuurnetwerk Brabant (NNB), de gronden grenzend aan het Bels Lijntje. Deze NNB-gronden worden voorzien van de functie Natuur waarbij de ecologische en natuurwaarden worden versterkt.



verbeelding Grens 32 Baarle-Nassau

Bomen

De bestaande bomen in het plangebied zijn door middel van een quick scan houtopstanden nader in beeld gebracht (zie paragraaf 2.2.). Hieruit komen de volgende conclusies:

- Uitvoeren BEA in vervolgfase voor vakken 1 en 2, waarin de effecten op de bomen en eventuele compensatiemaatregelen worden onderzocht;
- Behouden bomen in vakken 4 en 6;
- Mogelijkheid tot kappen bomen in vakken 3, 5 en 7.

In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.



impressie mogelijke uitwerking

2.4 Landschappelijk inpassingsplan

Om aan te sluiten bij het omliggende landschap, zal het plangebied landschappelijk worden ingepast. Dit is als een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels van dit TAM Omgevingsplan.

2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de provinciale weg Grens. De verkeersgeneratie van de toekomstige situatie is in onderstaande tabel weergegeven. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'.

Verkeersgeneratie huidige situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens Crow	Maximale verkeersgeneratie
Grote supermarkt: bvo 3.351 m ²	135,3 per 100 m ² bvo	135,3 x 31,50 m ² bvo= 4.261,95 mvt/etmaal
Bedrijfswoning	8,6 mvt/etmaal	8,4 mvt x 1 woning= 8,4
Totaal		4.270,55 motorvoertuigen

Verkeersgeneratie nieuwe situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens Crow	Maximale verkeersgeneratie
Vrijstaande woning	8,6 mvt/etmaal	8,6 mvt x 11 woningen= 94,6
Totaal		94,6 motorvoertuigen

In de toekomstige situatie is er een forse afname in de verkeersgeneratie, namelijk een afname van 4.175,95 mvt/etmaal.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de

voorzieningen en de parkeernormen die bij de betreffende ontwikkeling hoort. Hiervoor is gebruik gemaakt van de 'Nota Parkeernormen 2011'. Voor de parkeernorm is uitgegaan van het gebied 'Overig gemeente Baarle-Nassau'; het gebied buiten het centrum van Baarle-Nassau.

Parkeerbehoefte nieuwe situatie

<i>Functie</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Parkeerbehoefte</i>
Woning > 100 m ²	2,00 pp/woning	2,00 pp x 12 woning = 24,00 parkeerplaatsen
Totaal (afgerond)		24 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte van de beoogde woningen bedraagt afgerond 24 parkeerplaatsen. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. In de planregels van dit TAM-IMRO plan zijn beoordelingsregels voor het parkeren opgenomen om te garanderen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar moet zijn. Een omgevingsvergunning wordt pas verleend wanneer er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 werd de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is volledig geïntegreerd in deze visie.

De NOVI biedt een duurzaam perspectief op de leefomgeving en stelt het Rijk in staat om effectief in te spelen op de aanzienlijke uitdagingen waarmee het wordt geconfronteerd. Diverse trends en ontwikkelingen beïnvloeden de leefomgeving, waaronder veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Hoewel dit kansen biedt, vereist het ook zorgvuldige keuzes, gezien de beperkte ruimte, zowel boven- als ondergronds. Het combineren van deze uitdagingen vergt een nieuwe benadering, gebaseerd op samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar mogelijk. Tegelijkertijd laat de ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid grotendeels bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, is regionale besluitvorming in veel gevallen het meest geschikt. De NOVI initieert een proces waarmee keuzes voor de leefomgeving efficiënter en effectiever kunnen worden gemaakt.

Met een toekomstgericht perspectief op 2050 schetst de NOVI de langetermijnvisie. Het Rijk beoogt te sturen en richting te geven aan nationale belangen, die samenkomen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Vanwege het nationale karakter van de NOVI en de beperkte schaal van het onderhavige planvoornemen, heeft het voornemen nauwelijks raakvlakken met dit nationale kader. Er zijn geen nationale belangen in het geding bij het onderhavige planvoornemen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een BOPA.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA geweigerd wordt als:

1. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan;
3. De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat zijn:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)

- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4),
- Waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In voorliggende motivering wordt nader, wanneer van toepassing, ingegaan op de bovengenoemde hoofdonderwerpen uit het Bkl.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. De wet regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven komen voort vanuit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdogaven:

- Hoofdogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant, zoals in werking getreden vanaf 1 januari 2024, is een uitvoeringsinstrument van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op het omgevingsplan. De instructieregels uit deze hoofdstukken zijn ook van toepassing op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bepaalt de wet dat de instructieregels uit deze verordening gelden als beoordelingsregels voor de vergunningverlening.

Het plangebied valt volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant onder de volgende gebieden:

- Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant:
 - Landelijk gebied
 - Beperking grootschalige logistiek
- Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen:
 - Geen attentiezone waterhuishouding
 - Beperkingen veehouderij
 - Diep grondwaterlichaam
- Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden en Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied en Natuur Netwerk Brabant:
 - Natuur Netwerk Brabant
 - Attentiezone waterhuishouding
- Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen
 - Beperkingen veehouderij
 - Stalderingsgebied
- Instructieregels voor waterschappen: watersystemen- veiligheid en -berging:
 - Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied
- Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: Infrastructuur:
 - Attentiezone geluid provinciale weg

Voor het planvoornemen zijn de volgende instructieregels c.q. beoordelingsregels van toepassing:



Uitsnede Basiskaart Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant (plangebied rood omlijnd)

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
Het bestaande ruimtebeslag op het terrein bestaat uit het pand van de voormalige markthal met een oppervlakte van maximaal 3.351 m² en een parkeerterrein/verharding met een oppervlakte van ca. 15.000 m². De Markthal heeft een hoogte van 6 tot 8 meter, waardoor er ca. 25.000 m³ aan bebouwing op het terrein aanwezig is.

In de planregels is vastgelegd dat de nieuwe woningen een inhoud van maximaal 1.000 m³ mogen hebben. Daarnaast is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per woning toegestaan, met een maximale goothoogte van 3,5 meter en bouwhoogte van 6 meter. Dit betekent dat per vrijstaande woning maximaal ca. 1.500 m³ aan bebouwing (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken) aanwezig mag zijn. Er zijn maximaal 12 woningen toegestaan, zodat de totale hoeveelheid bebouwing 18.000 m³ bedraagt. Dit is een beperkter ruimtebeslag dan de huidige 25.000 m³ aan bebouwing op het terrein.

- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
Gezien de aard van de omgeving met aan één zijde NNB gebied, de cultuurhistorische waardevolle elementen rond het Bels Lijntje en de bestaande woningen aan de zuid- en

oostzijde is een verdere intensivering van het bestaande ruimtebeslag niet wenselijk.

- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
Het planvoornemen met een toename van 11 woningen wordt op basis van artikel 5.129g Bkl niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk.
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
Het plan betreft een globaal omgevingsplan, waarbij het ruimtebeslag op de plankaart ruim is weergegeven om flexibiliteit te bieden voor de nadere uitwerking. Binnen het plangebied zal bij realisatie invulling worden gegeven aan diverse ruimtelijke kwaliteitsvoorwaarden, waaronder waterberging, landschappelijke inpassing, en de aanleg van groene overgangen. Hierdoor wordt het ruimtegebruik binnen de bestemming effectief en zorgvuldig benut. Daarnaast is de locatie van de huidige markthal beperkt inzetbaar voor woningbouw, onder meer vanwege de aanwezigheid van het voormalige spoorstation met horeca en detailhandel. De voormalige dienstwoningen aan de Grensweg en de Grens zijn aangewezen als rijksmonument. Ze hebben ensemblewaarde wegens de situering, verbonden met de ontwikkeling van de streek. Vanwege richtafstanden voor milieubelastende functies (zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering') is het realiseren van woningen op korte afstand van deze functies mogelijk niet wenselijk of haalbaar. Hierdoor is de benutting van de markthallocatie beperkt en is een iets ruimer plangebied noodzakelijk voor een goede en zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe woonfunctie.
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.
Het volledige terrein van de voormalige markthal met parkeerterrein wordt getransformeerd naar een nieuwe woonbuurt met 12 woningen. Er wordt gebruik gemaakt van de maatwerkregeling.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 5.9)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- 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.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing

Voor het plan is een Ontwikkelingsrichting opgesteld (bijlage 1). In de Ontwikkelingsrichting is de gewenste ontwikkeling beschreven en getoetst vanuit de lagenbenadering. De ondergrond, de

netwerklaag en de bovenste laag zijn beschreven in de ontwikkelingsrichting en hebben geleid tot de gewenste invulling van het plangebied.

Op dit moment ligt een globaal omgevingsplan ter inzage, waarin nog niet het definitieve stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen. De daadwerkelijke stedenbouwkundige inrichting zal in een later stadium worden vastgesteld.

Om het definitieve stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerp zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de provinciale verordening is de lagenbenadering als extra voorwaarde opgenomen in de regels. Zo moet bij de uitwerking van het ontwerp de lagenbenadering als uitgangspunt dienen. Hierdoor kunnen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten worden benut en versterkt, kan er rekening worden gehouden met het grensstation, het Bels lijntje en het NNB.

Meerwaardecreatie (art. 5.10)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Toetsing:

De ontwikkeling biedt kans om de in de gemeente benodigde woningen te realiseren in combinatie met een versterking van andere opgaven in het gebied in de vorm van het NNB en de cultuurhistorische waarden rondom het Bels Lijntje en het voormalige grensstation. Er wordt detailhandel in het buitengebied weg bestemd. Detailhandel in het buitengebied is zowel in het provinciale beleid als gemeentelijke beleid niet wenselijk en het weg bestemmen draagt bij aan de doelstelling om de voorzieningen in de kern te behouden en te versterken

Artikel 5.57 Maatwerk in Bebouwd gebied

De locatie Grens 32 ligt formeel in landelijk gebied, maar maakt deel uit van een aaneengesloten grensoverschrijdende bebouwingslint met België. Omdat deze kernstructuur en functiemenging kenmerken vertoont van 'bebouwd gebied', sluit toepassing van artikel 5.57 van de Omgevingsverordening Noord Brabant aan. Hiermee kan kleinschalige woningbouw worden toegestaan onder maatwerkvoorwaarden, mits wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering en een passende rood groenverhouding. Formeel is de locatie nog niet aangewezen als bebouwd gebied, maar hiervoor is een verzoek ingediend bij de provincie en dit wordt in de volgende kaartaanpassing meegenomen. Hieronder is per onderdeel van artikel 5.57 een onderbouwing opgenomen.

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Bebouwd gebied kan een nieuwe bouw- of gebruiksactiviteit toedelen als:

- a. dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en bij de omliggende functies;

We zien de locatie Grens 32 in combinatie met Statie-Weelde als onderdeel van het grensoverschrijdende dorpslint van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog. In de directe omgeving is sprake van een gemengd bebouwingspatroon met een combinatie van voornamelijk wonen, maar ook bedrijvigheid en voorzieningen. De huidige bestemming maakt een supermarkt mogelijk, maar de gewenste ontwikkelingsrichting richt zich op versterking van het woonmilieu en behoud van het landelijke karakter. De invulling met vrijstaande woningen sluit hierbij aan. Door de

woningbouwontwikkeling wordt het bedrijvige karakter van de locatie omgezet naar een rustige woonomgeving, passend bij de omliggende functies en het karakter van de bebouwingsconcentratie. hiermee draagt de ontwikkeling bij aan een logische ruimtelijke afronding en versterking van het bestaande woongebied.

De gewenste ontwikkelingsrichting is uitgebreider beschreven in bijlage 1 van het omgevingsplan.

- b. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied, zoals door sloop van bebouwing, ontwikkeling van landschapskwaliteit, sanering van een milieuhinderlijke activiteit of behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;

De ontwikkeling op Grens 32 draagt aantoonbaar bij aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit. Door het weg bestemmen van de detailhandelsfunctie – waaronder de mogelijkheid van een supermarkt – wordt een ontwikkeling voorkomen die qua aard en schaal niet past op deze locatie en in het landelijke gebied. Tevens vorm een mogelijke supermarkt op deze locatie een bedreiging voor het verzorgingsgebied in de kern van Baarle-Nassau. Het weg bestemmen van de detailhandel draagt daarom bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit in de kern van Baarle-Nassau.

De sloop van de bestaande verouderde bebouwing, verhardingen, parkeerterreinen en overige voorzieningen levert daarnaast een directe fysieke kwaliteitsverbetering op. De landschappelijke inpassing en de aanleg van waterberging is, met een voorwaardelijke verplichting, in het omgevingsplan geborgd. Dit geldt ook voor het rekening houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals het nabijgelegen grensstation en het Bels Lijntje. Dit is vastgelegd als randvoorwaarde bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

- c. het versterken van de omgevingskwaliteit wordt geborgd;
Het versterken van de omgevingskwaliteit is op meerdere manieren geborgd in het omgevingsplan. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van het plangebied (zie artikel 4.2.2.3). Daarnaast is ook de sloop van de bestaande verouderde bebouwing, verhardingen en voorzieningen als voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 4.2.2.2), wat bijdraagt aan een fysieke verbetering van het gebied. Tevens is geborgd dat er nog een definitief stedenbouwkundig plan vastgesteld moet worden door het college van B&W. In dit stedenbouwkundige plan moet verplicht rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden (d.m.v. een cultuurhistorische analyse) en een goede lagenbenadering (artikel 4.2.2.1).

In de toelichting op het omgevingsplan is daarnaast een financiële onderbouwing opgenomen van de vereiste tegenprestatie voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciale beleid. Deze onderbouwing toont welke fysieke maatregelen binnen het plangebied worden gerealiseerd en welk deel via een storting in het gemeentelijk kwaliteitsfonds buiten het plangebied wordt ingevuld. Op die manier is ook de financiële borging van de omgevingskwaliteit gewaarborgd.

- d. de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij de toedeling van een nieuwe woonfunctie qua omvang in verhouding staat tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel;

De fysieke tegenprestatie die bij deze ontwikkeling is gevraagd, is afgestemd met de provincie Noord-Brabant en sluit aan bij de maatstaven die binnen de Omgevingsverordening gelden voor vergelijkbare ontwikkelingen. In het geval van ruimte-voor-ruimte wordt doorgaans uitgegaan van een tegenprestatie van circa € 125.000 per woning. In bebouwd gebied kan dit normbedrag lager liggen, omdat het gaat om verdichting in bestaand bebouwd weefsel met minder impact op het buitengebied.

Voor Grens 32 is in een tegenprestatie vastgesteld van € 47.500 per woning. Dit bedrag houdt rekening met de bijzondere ligging van de locatie: het betreft een gebied in het formele buitengebied, maar feitelijk met een stedelijk karakter als onderdeel van het grensoverschrijdende dorpslint van Baarle, gelegen zeer dicht bij de Belgische grens. Bovendien wordt met het plan een ongewenste detailhandelsontwikkeling (supermarkt) planologisch onmogelijk gemaakt. Deze ingreep heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit en sluit aan bij gemeentelijke en provinciale beleidsdoelen.

De tegenprestatie wordt deels fysiek geleverd binnen het plangebied (door sloop, landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling) en deels financieel via een storting in het gemeentelijk kwaliteitsfonds. Zie onderstaand de verdere onderbouwing.

- e. de activiteit vanuit een bij de omgeving passende rood-groenverhouding van het gebied, die wordt vastgelegd in het omgevingsplan, aanvaardbaar is;

De ontwikkeling van maximaal 12 vrijstaande woningen op de locatie Grens 32 past binnen de bestaande bebouwingsstructuur van het grensoverschrijdende dorpslint Baarle-Nassau/Baarle-Hertog. Het plan voorziet in een kleinschalige woningbouwontwikkeling met behoud van openheid en aansluiting op de bestaande ruimtelijke structuur. Daarmee blijft de rood-groenverhouding evenwichtig.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2,8 hectare, waarvan slechts een beperkt deel wordt bebouwd. Binnen het plan is ruimte gereserveerd voor landschappelijke inpassing, waterberging en ecologische versterking, onder meer langs het Bels Lijntje. Daarnaast wordt een deel van het gebied bestemd als natuur, waarmee ook een substantiële groenblauwe kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd

De huidige verouderde bebouwing, bestaande uit de voormalige markthal en bijbehorende verhardingen, wordt gesloopt en vervangen door een kleinschalig woonmilieu met ruime percelen (circa 1.000 – 1.500 m² per woning). Dit draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en sluit aan bij het karakter van het omliggende gebied waarin voornamelijk grotere vrijstaande woningen staan. Daarmee wordt voldaan aan de eis van een bij de omgeving passende en aanvaardbare rood-groenverhouding.

- f. voor zover van toepassing is voldaan aan de bepalingen uit Paragraaf 5.2.5 of Paragraaf 5.2.6; *Een klein gedeelte van het plangebied Grens 32 ligt binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Voor deze gronden is in het omgevingsplan een natuurfunctie opgenomen. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van de ecologische waarden in lijn met artikel 5.30 van de Omgevingsverordening. Er worden binnen het NNB geen bebouwing of gebruiksactiviteiten toegestaan anders dan in overeenstemming met de natuurfunctie. Daarmee is voldaan aan de relevante bepalingen van paragraaf 5.2.5.*

Voor paragraaf 5.2.6 geldt dat bij het stedenbouwkundig plan nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden, inpassing in het landschap en de aanwezige groenblauwe structuren. Het behoud en de versterking van deze waarden zijn geborgd in de regels van het omgevingsplan (artikel 4.2.2.1). Daarmee wordt ook voldaan aan de eisen die voortvloeien uit paragraaf 5.2.6.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Bij de totstandkoming van het plan is intensief overleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant. Vanuit de provincie is inhoudelijk meegedacht over het plan en dan met name over de toepassing van het artikel 'bebouwd gebied' en de invulling van de fysieke tegenprestatie. Hiermee is invulling gegeven aan de vereiste betrokkenheid van provinciale deskundigheid conform artikel 5.57, lid 1, onderdeel g, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Lid 2

In het geval dat een toegelaten bouw- of gebruiksactiviteit in of aansluitend op Bebouwd gebied leidt tot een stedelijke ontwikkeling, is Artikel 5.56 van overeenkomstige toepassing en wordt de omvang van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit mede bepaald op grond van de voor het gebied te bereiken doelen.

Hoewel het plan voorziet in 12 woningen, ligt dit binnen de reikwijdte van artikel 5.57 lid 2 van de Omgevingsverordening: het betreft hier een kleinschalige, maar planmatige stedelijke ontwikkeling, passend bij de schaal van de grensoverschrijdende bebouwingsconcentratie bij Grens 32. Jurisprudentie leert dat wat in grotere steden als 'stedelijk' wordt aangemerkt, in kleinere kernen al bij een beperkt aantal woningen kan gelden als 'planmatig stedelijke ontwikkeling'.

Hierdoor kwalificeert Het omgevingsplan Grens 32 als stedelijke ontwikkeling in bebouwd gebied, zonder dat een grootschalige uitbreiding wordt toegestaan. De berekening voor de kwaliteitsbijdrage is op de volgende grondslag gebaseerd: 'de fysieke tegenprestatie is afgestemd op een stedelijke ontwikkeling in bebouwd gebied, maar houdt rekening met de kleinschaligheid en context van het project'. Daarmee is voldaan aan de voorwaarden van lid 2.

Berekening maatwerk in bebouwd gebied

Hieronder is de onderbouwing van de kwaliteitsverbeteringsberekening zoals opgenomen in de bijlage "grens 32 berekening kwaliteitsverbetering" uiteengezet. Deze berekening is opgesteld op basis van de maatwerkregeling 'bebouwd gebied' uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Berekening Maatwerkregeling bebouwd gebied			
Tegenprestatie per woning	€	47.500,00	
aantal nieuwe woningen		11	
totaal tegenprestatie	€	522.500,00	
Maatregelen tegeprestatie	Tegenprestatie per m2	oppervlakte	totaal
m2 sloop bebouwing	€	56,00	3100 € 173.600,00
m2 sloop voorzieningen	€	17,50	11000 € 192.500,00
Afwaardering Natuur	€	7,00	1650 € 11.550,00
Landschappelijke maatregelen plangebied			€ 25.000,00
Afdracht in gemeentelijk fonds			€ 119.350,00
Totaal			€ 522.000,00
Afdracht gemeentelijk fonds			
Natuurpoort Grens/Bels lijntje			€ 25.000,00
Ontwikkeling Grensstation Baarle			€ 50.000,00
Ecologische verbindingzones			€ 44.350,00
Totaal			€ 119.350,00

Toelichting per onderdeel:

- Tegenprestatie per woning (€ 47.500,-)

Voor de ontwikkeling van 11 nieuwe woningen is in overleg met de provincie een tegenprestatie van € 47.500 per woning vastgesteld. Dit bedrag is passend gezien de bijzondere ligging van het plangebied, de complexiteit van de situatie en de ruimtelijke kwaliteitswinst door het wegbestemmen van de detailhandelsfunctie.

- *Aantal woningen (11 stuks)*
De berekening is gebaseerd op 11 nieuwe woningen. Eén woning betreft de bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar een burgerwoning, hiervoor geldt geen tegenprestatie.
- *Sloopkosten bebouwing (€ 173.600,-)*
Het betreft de sloop van circa 3.100 m² bebouwing van de voormalige Markthal. Er is gerekend met een bedrag van €56 per m², conform de maatwerkregeling van de provincie.
- *Sloopkosten voorzieningen (€ 192.500,-)*
Het gaat om circa 11.000 m² aan verhardingen en overige voorzieningen zoals parkeerplaatsen en wegen. Hiervoor is een bedrag van € 17,50 per m² gehanteerd, conform de provinciale maatwerkregeling.
- *Afwaardering natuurgebieden (€ 11.550,-)*
Het betreft hier circa 1.650 m² aan gronden die naast het Bels Lijntje liggen en onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant. Deze krijgen de functie 'natuur' met bijhorende inrichting. De afwaardering bedraagt € 7 per m².
- *Landschappelijke maatregelen (€ 25.000,-)*
Voor de landschappelijke inpassing is een reservering van € 25.000 opgenomen. De concrete invulling volgt na vaststelling van het omgevingsplan.
- *Afdracht gemeentelijk kwaliteitsfonds (€ 119.350,-)*
Het resterende bedrag van de tegenprestatie wordt gestort in het gemeentelijk kwaliteitsfonds. De exacte besteding en definitieve toewijzing van deze middelen worden nog met de provincie afgestemd en door de gemeenteraad vastgesteld. Vooralsnog wordt voorgesteld dit bedrag als volgt te verdelen:
 - *Natuurpoort Grens / Bels Lijntje: € 25.000*
De locatie rond het Spoorhuis, nabij het Bels Lijntje, biedt kansen voor de ontwikkeling van een natuurpoort. Deze vormt een herkenbaar startpunt voor recreatie in de Brabantse natuur. Met de bijdrage vanuit Grens 32 kan worden geïnvesteerd in basisvoorzieningen zoals bebording en meubilair, en mogelijk aanvullende infrastructurele aanpassingen.
 - *Ontwikkeling Grensstation Baarle: € 50.000*
Het grensstation was historisch een belangrijk knooppunt en ligt letterlijk op de landsgrens. Met de bijdrage vanuit Grens 32 willen we de zichtbaarheid van het voormalig emplacement vergroten door bijvoorbeeld spoorelementen terug te plaatsen. Hiermee wordt het grensverhaal tastbaar en krijgt het station zijn centrale belevingswaarde terug. Dit levert bovendien een directe bijdrage aan de instandhouding en versterking van het cultuurhistorisch waardevolle complex.
 - *Ecologische verbindingzones: € 44.350*
Voor de aanleg van ecologische verbindingzones (EVZ's) werkt de gemeente samen met waterschap Brabantse Delta. De middelen vanuit Grens 32 kunnen worden ingezet voor realisatie van EVZ-opgaven waarvoor grondaankoop of uitvoering nog moet plaatsvinden, zoals EVZ Het Groot Vergoor, EVZ Leij en overige waterlopen. De gemeente en het Waterschap hebben een samenwerkingsovereenkomst waarin deze doelen zijn opgenomen.

Deze berekening resulteert in een totale tegenprestatie van € 522.000 en vormt een evenwichtige invulling van de provinciale eis tot kwaliteitsverbetering.

5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.56 is niet van toepassing is, maar voor de motivering vanuit artikel 5.57 lid 2 wordt dit artikel hieronder wel getoetst.

Lid 1

In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is

De voorgestelde ontwikkeling betreft de realisatie van 12 vrijstaande woningen op ruime kavels van 900 m² tot 2.300 m². Dit ruimtebeslag is niet haalbaar binnen het bestaande stedelijk gebied van Baarle-Nassau vanwege fysieke en kwalitatieve beperkingen. Het Stedelijk gebied heeft een concentratie van functies die het behoud van een vitaal centrum vereisen. De gemeentelijke omgevingsvisie benadrukt het belang van het behoud van een compacte kern, waar transformatie en hergebruik prioriteit hebben boven uitbreidingen. Echter, binnen het stedelijk gebied is onvoldoende ruimte om een dergelijke woonontwikkeling te realiseren zonder afbreuk te doen aan de bestaande structuur en leefkwaliteit. De locatie Grens 32 bevindt zich in een grensoverschrijdend dorp waar transformatie naar woningbouw de kwaliteit van het gebied versterkt zonder druk te zetten op het centrum van Baarle-Nassau. Dit sluit aan bij de provinciale doelstelling om duurzame herontwikkeling in het buitengebied te stimuleren wanneer inbreidingsopties onvoldoende zijn. Daarnaast sluit deze ontwikkeling aan bij de provinciale doelstelling om duurzame herontwikkeling in het buitengebied te faciliteren, mits er geen alternatieven binnen het stedelijk gebied beschikbaar zijn. Het plan draagt bij aan de woningbehoefte zonder het centrum van Baarle-Nassau onnodig te belasten.

- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;

De Markthal, die centraal staat in de voorgestelde herontwikkeling, heeft geen status als cultuurhistorisch waardevol object. Het gebouw is verouderd en niet geschikt voor herbestemming naar hedendaagse gebruiksdoelen zoals woningen of moderne bedrijvigheid. In de omgeving zijn weinig geschikte cultuurhistorische waardevolle of leegstaande locaties die in aanmerking komen voor woningbouw. Daarnaast is in het nabij gelegen klooster de woonfunctie al mogelijk gemaakt. Daarom zet de gemeente in op transformatie van de locatie die bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit. Dit biedt de kans om deze locatie te revitaliseren op een manier die aansluit bij de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving.

- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;

De ontwikkelingsrichting is bijgevoegd in bijlage 1 van het omgevingsplan. Uit de ontwikkelingsrichting voor Grens 32 blijkt dat het gebied functioneert als een grensoverschrijdend dorp, waarbij een kleinschalige woningbouwontwikkeling past binnen de ruimtelijke en landschappelijke structuren.

De locatie bevindt zich op een plek waar de huidige bestemming detailhandel ongewenst is en de gemeente inzet op woningbouw als een betere ruimtelijke invulling. Dit sluit aan bij de gemeentelijke omgevingsvisie, waarin het belang van goed ingepaste woningbouw in het buitengebied wordt benadrukt.

- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;

Deze ontwikkeling is in lijn met de regionale afspraken over woningbouw in het buitengebied. De kleinschalige aard van de ontwikkeling (12 woningen) maakt het passend binnen de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering.

Bovendien is deze woningbouwontwikkeling besproken met de provincie, die akkoord is gegaan met het plan, mits het voldoet aan de provinciale omgevingsverordening. Dit bevestigt dat het plan voldoet aan de beleidsmatige kaders en regionale woningbouwafspraken.

- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en

De voorgestelde ontwikkeling op Grens 32 draagt bij aan een kwalitatieve versterking van de ruimtelijke structuur en het landschap. De landschappelijke inpassing ligt nog niet vast, maar moet zorgvuldig worden afgestemd op zowel de bestaande bebouwing als het omliggende landschap en voldoet aan de uitgangspunten van de Brabantse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De locatie maakt deel uit van een grensoverschrijdend dorp met een ruimtelijke structuur die aan de Belgische zijde een hogere bebouwingsdichtheid kent dan aan de Nederlandse zijde. De geplande ontwikkeling sluit hierop aan door een geleidelijke overgang te creëren tussen de bebouwde omgeving en het omliggende landschap. Dit voorkomt ongecontroleerde verstedelijking en draagt bij aan een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling.

Een belangrijk uitgangspunt binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant is het respecteren en versterken van landschappelijke kwaliteiten. De ontwikkeling wordt daarom ingepast met oog voor de bestaande structuren, zoals het Bels Lijntje en de omliggende natuur. Dit wordt gerealiseerd door middel van landschappelijke versterking, waaronder de aanleg van houtwallen, waterberging en groene buffers. Dit draagt niet alleen bij aan een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, maar ook aan de ecologische en hydrologische robuustheid van het gebied, in lijn met de provinciale doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de basisprincipes uit de Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant', waarin wordt ingezet op het behoud en de verbetering van omgevingskwaliteit door middel van zorgvuldig ruimtegebruik en een evenwichtige afstemming tussen bebouwing en landschap. De herontwikkeling van Grens 32 draagt hieraan bij door geen versnippering te veroorzaken, maar juist een samenhangende en goed ingepaste uitbreiding te realiseren. Tot slot is in het plan rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden in het gebied. De bebouwing wordt zodanig gesitueerd en vormgegeven dat deze aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur en de historische karakteristieken van het gebied respecteert. Door deze integrale benadering draagt de ontwikkeling bij aan een duurzame en hoogwaardige inrichting van de omgeving, conform de eisen van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

De locatie Grens 32 vormt een overgangsgebied tussen de bestaande bebouwing en het open landschap. De herontwikkeling draagt bij aan een logische en duurzame afronding van het bebouwde gebied, zonder verdere verspreiding van bebouwing in het buitengebied.

Door een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet met aandacht voor groeninpassing sluit de ontwikkeling aan op het bestaande landschap en de infrastructuur. De nieuwe bebouwing wordt op een wijze gepositioneerd die de ruimtelijke samenhang versterkt en verrommeling voorkomt.

Daarnaast vormt de herontwikkeling een natuurlijke afronding van de grensoverschrijdende bebouwingsconcentratie. De bebouwing wordt zodanig ingepast dat er een vloeiende overgang

ontstaat tussen het stedelijk gebied en het omliggende landschap, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het grensgebied wordt gewaarborgd.

Lid 2

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern, maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

De voorgestelde ontwikkeling betreft 11 nieuwe woningen en de omzetting van één bedrijfswoning naar een burgerwoning. Volgens vaste jurisprudentie wordt een dergelijke ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Deze woningen sluiten aan op de bestaande bebouwingsstructuur en voorzien in de woningbouw behoefte van Baarle-Nassau. Het plan draagt bij aan de samenhang van de bebouwingsstructuur en voorziet in een duurzame invulling die is afgestemd op de ruimtelijke context.

Conclusie toetsing 5.56

De herontwikkeling van Grens 32 voldoet aan alle criteria van Artikel 5.56 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan:

- past binnen de regionale en gemeentelijke woningbouwopgave,
- versterkt de ruimtelijke kwaliteit en voorkomt verrommeling,
- is afgestemd op de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren,
- draagt bij aan een duurzame afronding van het bebouwde gebied.

Deze woningbouwontwikkeling is zorgvuldig afgewogen en sluit volledig aan op de beleidsmatige kaders van zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Baarle-Nassau.

Natuur Netwerk Brabant

Het provinciale ruimtelijke beleid voor het NNB is vastgelegd in paragraaf 5.2.5. van de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. De instructieregels bevatten de kern voor de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Bij het opstellen van een omgevingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Beide kaarten vormen de kern van het natuurbeheerplan. De beheertypenkaart brengt in beeld wat de actuele situatie is. De ambitiekaart geeft de gewenste eindsituatie (ambitie) aan. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Wel wordt de activiteit uiteraard nog getoetst aan ander beleid of regelgeving.

Naast behoud en ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken streeft de provincie binnen het NNB ook behoud na van cultuurhistorische waarden en andere wezenlijke kenmerken zoals rust en stilte. Op provinciaal niveau zijn de cultuurhistorische waarden en kenmerken vastgelegd op de Cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant. In hoofdstuk 8 van deze motivering komt Natuurbescherming aan bod en wordt getoetst aan het NNB.

Attentiezone geluid provinciale weg (artikel 5.27)

Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de attentiezone geluid van de provinciale weg. Een omgevingsplan ter plaatse de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting tussen de 55 dB L_{den} en 60dB L_{den} als is geborgd dat ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Voor de herontwikkeling naar 12 woningen aan de Grens 32 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is nader toegelicht in paragraaf 4.1.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)

Een ontwikkeling in 'Landelijk gebied' moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van de afspraken in regionaal verband met het Hart van Brabant. Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering wordt aangesloten bij het afsprakenkader kwaliteitsverbetering West-Brabant. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen een drietal categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkeling waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De herontwikkeling van de locatie Grens 32 ten behoeve van 12 woningen kan gezien worden als een categorie 3 ontwikkeling waarmee de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en er een ruimtelijk kwaliteitsverbetering plaats vindt. Conform de regeling moet 1% van de uitgifteprijs worden besteed aan kwaliteitsverbetering, omdat het een stedelijke uitbreiding betreft. De uitwerking van deze basisinspanning gaat opgenomen en gemotiveerd worden bij vaststelling van het omgevingsplan.

Bij de herontwikkeling blijft het behoud van het landschap centraal staan. De ligging nabij het Bels Lijntje, een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding, biedt mogelijkheden om de groene infrastructuur in het gebied te versterken. Het aanplanten van houtwallen en het creëren van een groene overgang rond de woningen zijn concrete maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren en de natuurwaarden te beschermen.

De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn geborgd als een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit TAM Omgevingsplan.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de doelstelling en het beleid van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

De gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau heeft op 26 juni 2019 de omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie geeft aan wat de gemeente Baarle-Nassau de komende 20 jaar wil bereiken binnen de gemeentegrenzen. Voor de ontwikkeling zijn de onderstaande onderdelen uit de omgevingsvisie van toepassing.

DNA buitengebied gemeente:

“Buitengebied: van oudsher heeft Baarle een groot buitengebied. In dit buitengebied is er prachtige natuur, rust en ruimte, cultuurlandschappen en tevens is dit het thuis van onze agrarische sector. Je kunt er heerlijk fietsen, wandelen en al snel ben je in een andere wereld. In Baarle-Nassau bestaan er nog plaatsen waar je geen bebouwing om je heen ziet. Die rust en ruimte willen we behouden. We streven naar een goede balans tussen de belangen van de agrarische sector, bewoners, natuur, milieu en recreatie.”

Thema goed wonen en bouwen:

“In het buitengebied staan we in de aangewezen bebouwingsconcentraties toe dat er huizen en andere functies kunnen komen, indien deze in de plaats komen van agrarische bedrijfsbebouwing. Bouwen in het buitengebied moet bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Hierbij toetsen we aan onze identiteit en de draagkracht van de omgeving. In de gebiedsgerichte uitwerking van deze omgevingsvisie is te vinden welke uitgangspunten en voorwaarden we hanteren in de verschillende bebouwingsconcentraties.”

Thema Beleefbare en hoogwaardige economie

“Het buitengebied van Baarle-Nassau blijft een mooi en gevarieerd landschap bieden en heeft ruimte voor uitbreiding van toeristische en recreatieve functies. Hierbij bewaren we wel de aandacht voor rust en ruimte in het gebied. Op gebied van recreatie realiseren we dit door kleinschalige, lokale initiatieven die passen bij onze identiteit. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven, maar alleen als die initiatieven kwalitatief hoogwaardig en een aanvulling op het huidige aanbod zijn. We zien hier ook kansen voor initiatieven van agrariërs die op zoek zijn naar verbreding naar de vrijetijdsector. We moeten ervoor waken dat er geen overaanbod ontstaat, omdat dit verloedering en verdringing in de hand werkt. We zetten daarom in op het behoud en versterken van de kwaliteit en het moderniseren van het huidige aanbod. Hierbij hebben we ook oog voor verduurzaming”.

Thema evenwichtig Buitengebied:

“Een belangrijk doel is het tegengaan van verrommeling in het buitengebied. We willen voorkomen dat ons landschap versnipperd raakt door ons te richten op doordachte en goed ingepaste ontwikkelingen. Om ervoor te zorgen dat alle ontwikkelingen, functies en activiteiten in lijn zijn met onze visie, hanteren we een afwegingskader met duidelijke en toetsbare randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden hebben we per gebied uitgewerkt en zijn in hoofdstuk 4 van de omgevingsvisie terug te vinden. Nieuwe ontwikkelingen en functies moeten landschappelijk worden ingepast, waarbij de haalbaarheid hiervan afhangt van het gebied, de functie en de bijdrage aan de omgevingskwaliteit.”

Jonge landschappen

In het buitengebied van Baarle-Nassau is naast de algemene doelen ook aandacht voor specifieke doelen gericht op het jonge landschap. Deze gebieden onderscheiden zich door hun grotere schaal, rechtlijnige ontginningen en beperkte bebouwing. Sommige, zoals de Bedafse heide, de Tommelsche heide en de Strumptsche heide, behouden een open karakter, terwijl andere juist een

meer besloten karakter hebben door bosaanplant. Daarnaast is de herkenbaarheid van verschillende landschapstypen een cruciale kwaliteit in dit gebied. Deze diversiteit biedt niet alleen afwisseling, maar ook oriëntatiemogelijkheden en maakt het landschap leesbaar. Zo wordt de ontstaansgeschiedenis als het ware uit het landschap afgelezen.

Onderstaand staan de doelen van gemeente Baarle-Nassau voor het Jonge landschap:

- De karakteristiek van de jonge ontginningslandschappen in stand houden en versterken, met name door de open jonge heideontginningen open te houden.
- De meer besloten jonge ontginningen beiden in principe opnamecapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande bossen decor bieden en afscherming naar de omgeving.
- Rond Baarle-Nassau Grens staat veel bebouwing waarvan de oorsprong deels voorkomt uit de douanevoorzieningen en het station. Het sluit aan op Weelde-Statie in België en samen vormen ze een grensoverschrijdend 'dorpje'. Gezien de dichtheid aan bebouwing kunnen gepaste ontwikkelingen worden toegestaan, mits deze bebouwingsconcentratie niet steeds groter wordt en ontwikkelingen op een robuuste manier wordt ingepast in het landschap.

Toetsing

Het plangebied Grens 32 is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie van het grensgebied. De huidige planologische mogelijkheden aan de Grens 32 sluiten niet aan op de Omgevingsvisie en worden door de gemeente dan ook als ongewenst gezien. De locatie is gezien de ligging nabij Weelde- Statie geschikt voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling.

De belangrijkste landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Baarle-Nassau is de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen. De kenmerken van de landschapstypen zijn verschillend, zorgen voor afwisseling, maken oriëntatie mogelijk en maken het landschap leesbaar. Hierdoor is de ontstaansgeschiedenis als het ware uit het landschap af te lezen.

Met het planvoornemen wordt ter plaatse de kwaliteit van het landschap verbeterd en wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Hierdoor zijn de landschappelijke karakteristieken gewaarborgd.

Woonvisie 2018-2023 Baarle-Nassau

In de woonvisie krijgen vijf thema's de prioriteit in de gemeente Baarle-Nassau:

- Identiteit van het wonen in Baarle-Nassau. Inzetten op het behoud en waar mogelijk versterken van de bruisende identiteit van de gemeente en de kernen. Bij woningbouwinitiatieven wordt aangesloten bij de kernwaarden van de gemeente: dorps karakter en een groene landschappelijke uitstraling. Bovendien wordt rekening gehouden met de schaal en het karakter van de kernen.
- Demografie en de woningbehoefte. De provinciale prognoses worden als richtinggevend beschouwd, nadrukkelijk niet als maximum. De gemeente streeft naar een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief aansluit op de woonbehoeften van huidige en toekomstige inwoners. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw is aanvullend. Desalniettemin wordt gestreefd naar een continue nieuwbouwproductie. - Met de focus op het bieden van een passend aanbod voor gezinnen (ruimere, dure koopwoningen). - Voldoende aanbod voor huishoudens met lagere en middeninkomens blijft een aandachtspunt, waaronder voor jongeren en/of starters. - Bij nieuwbouw op centrumlocaties wordt ingezet op toevoeging van levensloopgeschikte woningen, geschikt voor meerdere doelgroepen. - De gemeente zet in op het op peil houden van het bouwtempo en richt zich de komende jaren op ontwikkeling van de rest van Limfa en de locatie Maaijkant (Ulicoten).

- Betaalbaar wonen. Hierbij zet de gemeente in op voldoende beschikbaar woningaanbod in de sociale huursector en een toereikend aanbod betaalbare koopwoningen.
- Kwaliteit van de woningvoorraad. In de bestaande voorraad is structureel aandacht voor woningverduurzaming, zowel in de sociale huursector als in de particuliere huur en de koopsector. Nieuwbouw is in principe gasloos en gaat waar mogelijk verder dan het Bouwbesluit.
- Wonen met zorg en welzijn. Met als ambitie dat er voor ouderen die willen verhuizen voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn.

Toetsing

De herontwikkeling van Grens 32, waar voorheen de Markthal was gevestigd, biedt een kans om een waardevolle transformatie te realiseren binnen de kaders van het buitengebied van Baarle-Nassau. Gezien de ligging in het buitengebied kan er in dit gebied geen grootschalige stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. Er is echter ruimte voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij maximaal 12 woningen kunnen worden gerealiseerd, inclusief de reeds toegestane woning op het perceel. Deze ontwikkeling sluit aan op de behoefte aan zorgvuldig geplande woningbouw in het buitengebied, draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte in de regio en respecteert de landelijke en landschappelijke kenmerken van het gebied.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de doelstelling en het beleid van de gemeente.

4. BESCHERMING VAN GEZONDHEID EN MILIEU

4.1 Geluid

Wettelijk kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van autowegen, spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Bruidsschat

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald.

Geluidsgevoelige gebouwen

Artikel 3.21 Bkl omschrijft wat er wordt verstaan onder geluidsgevoelige gebouwen. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidsproductieplafond

De Omgevingswet werkt met geluidsaandachtsgebieden. De omvang van de geluidsaandachtsgebieden wordt bepaald op basis van berekeningen en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk worden overschreden. De wijze waarop het gebied moet worden bepaald is opgenomen in de Aanvullingsregeling geluid (Arg).

De bepaling van een geluidsaandachtsgebied is afhankelijk van de juridische status van de bron. Als een geluidsproductieplafond is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van de gegevens bij vaststelling daarvan. Dit betreft met name rijkswegen, hoofdspoorwegen, provinciale wegen en industrieterreinen. Hetzelfde geldt voor een waterschapsweg, lokale weg of lokale spoorweg als daarvoor een geluidsproductieplafond is vastgesteld. Als geen geluidsproductieplafond is vastgesteld wordt gebruik gemaakt van basisgeluidsemissies voor die bronnen.

Basisgeluidemissie

Met het invoeren van de Omgevingswet wordt de basisgeluidemissie (BGE) geïntroduceerd. De basisgeluidemissie is een instrument op de geluidsproductie van lokale bronnen te monitoren. Daarnaast wordt het ook gebruikt om het geluidsaandachtsgebied te bepalen.

Voor alle bronnen die buiten de bovengenoemde geluidsproductieplafond-systematiek vallen wordt onder de Omgevingswet een BGE vastgesteld om zo de geluidsproductie vast te leggen en te monitoren. Het gaat in dit geval om gemeentelijke wegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen als daarvoor geen geluidsproductieplafond is vastgesteld. Het BGE wordt in ieder geval vastgesteld voor wegen met een intensiteit hoger dan 4.500 motorvoertuigen per etmaal. De verplichting voor de overige wegen vanaf een intensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal wordt pas later van kracht, namelijk 1 januari 2026.

Overgangsrecht geluidsaandachtsgebied

Totdat het bevoegd gezag geluidproductieplafonds heeft vastgesteld, bestaat het geluidsaandachtsgebied uit het gebied dat zich aan weerszijden van de as van de weg uitstrekt tot de volgende afstand, gemeten vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf van de spoorweg:

- a. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- b. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- c. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Als een lokale spoorweg grotendeels is verweven of gebundeld met een gemeenteweg wordt bij de toepassing van het voorgaande het totaal van het aantal sporen of rijstroken beschouwd

Onderzoek

Voor de realisatie van nieuwbouw woningen aan de Grens 32 te Baarle-Nassau, is een akoestisch onderzoek (bijlage, K+ adviesgroep, Rm240599aaA0, 27 januari 2025) verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van de N260 en de Grensweg. Van de provinciale weg N260 zijn nog geen geluidproductieplafonds vastgesteld. Om deze reden dient conform artikelen 3.5 en 3.6 van de Aanvullingswet geluid te worden uitgegaan van de oude wetgeving. Derhalve zijn de geluidbelastingen ten gevolge van de N260 getoetst conform de Wet geluidhinder (Wgh).

Besluit kwaliteit leefomgeving

Gemeentewegen

- De geluidbelasting ten gevolge van de Grens is maximaal 25 dB waarmee deze onder de standaardwaarde ligt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Wet Geluidhinder

Provinciale wegen

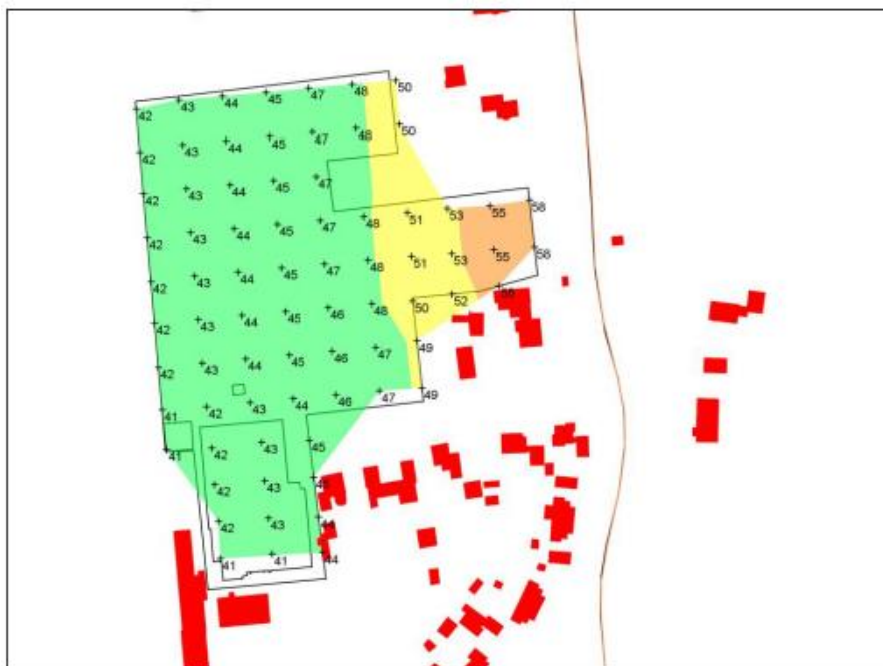
- De voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde worden beiden op een gedeelte van het plangebied overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de N260 is maximaal 63 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Indien gewenst is om te bouwen waar de maximale ontheffingswaarde binnenstedelijk gebied wordt overschreden is nieuwbouw in dit gebied alleen mogelijk door het toepassen van een of meer dove gevels of door middel van het treffen van bouwkundige voorzieningen waarmee gezorgd wordt dat optredende gevelbelasting aan de maximale ontheffingswaarde voldoet. Een

dove gevel is een gevel waarin, voor zover zich daarachter een verblijfsruimte bevindt, geen te openen delen zijn opgenomen. Bij bouwkundige voorzieningen kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het toepassen van geluidschermen, voorhangschermen en loggia's. Door de nieuwe woningen akoestisch slim te ontwerpen kan het aantal gevels/bouwkundige maatregelen wellicht beperkt blijven.

- Indien gewenst is om te bouwen in het gebied waar de voorkeursgrenswaarde maar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden kan bij de gemeente Baarle-Nassau een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In het gebied waar de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het plan.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject een open plaats opvult.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot onder de maximale ontheffingswaarde. De kosten voor degelijke maatregelen worden geraamd op € 100.000,- (250 m * 8 m * € 50,-) en stuit daarmee op bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de N260 terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk. Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar gezien de inritten van de woningen dan niet te bereiken zijn. Een scherm langs een oprit realiseren brengt de verkeersveiligheid in gevaar, het uitzicht op de weg wordt namelijk belemmerd, ook met een glazen scherm.
- Indien gekozen wordt om te bouwen waar de standaardwaarde maar niet de grenswaarde wordt overschreden, stelt de gemeente Baarle-Nassau aanvullende voorwaarden aan deze ontheffing. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit betekent dat woningen met een geluidbelasting tussen de 55 dB en 60 dB ten minste één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe (dove) gevel aanwezig is met ten minste één te openen deel. Bij woningen met een geluidbelasting van 60 dB en hoger dienen de gevels met deze geluidbelasting te worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel en ten minste één geluidgevoelige ruimte dient te beschikken over een geluidluwe zijde met ten minste één te openen deel. Dit staat tevens benoemd in paragraaf 3.7. van het akoestisch onderzoek (Attentiezone geluid provinciale weg).

Gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 63 dB, dit is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort provinciale wegen. Indien woningen worden gerealiseerd in het gebied waar de standaardwaarde wordt overschreden kan het bevoegd gezag, mede aan de hand van de gecumuleerde geluidbelasting, beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.



Figuur 5.6: Berekeningsresultaten provinciale wegen incl. aftrek artikel 110 Wgh op 7,8 m hoogte (in dB).

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving

Het gezamenlijk geluid is maximaal 63 dB. Indien woningen worden gerealiseerd in het gebied waar de standaardwaarde wordt overschreden worden conform het Besluit bouwwerken leefomgeving eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuw te bouwen woningen worden aangetoond welke geluidbelasting op de gevel heerst en welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in de gezamenlijke geluidbelasting en 33 dB.

Afhankelijk van hoe de woningen worden gerealiseerd is het aannemelijk dat iedere woning zal beschikken over een niet-geluidgevoelige gevel (of dove gevel onder Wet geluidhinder). Daar waar een niet-geluidgevoelige gevel (of dove gevel onder Wet geluidhinder) wordt toegepast dient bij de bepaling van de gevelgeluidwering rekening gehouden te worden met artikel 4.103b van het Bbl waarbij het gezamenlijk geluid met 3 dB moet worden verhoogd.

Regeling TAM-Omgevingsplan

In het Tam-Omgevingsplan is als gevolg van de berekende geluidbelastingen een Geluidszone – Geluidsaandachtsgebied opgenomen. Binnen deze geluidszone is het toetsingskader en afwegingskader voor het realiseren van geluidsgevoelige functies opgenomen. Tevens is de vereiste berekeningsmethodiek opgenomen. Op basis van deze regeling kan op basis van de concrete uitwerking van de plannen getoetst worden of aan de standaardwaarden of grenswaarden voldaan kan worden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits voldaan wordt aan het toetsingskader en afwegingskader voor het realiseren van geluidsgevoelige functies.

4.2 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Onderzoek

Vooronderzoek bodem

Voor het plangebied is een vooronderzoek bodem uitgevoerd, conform NEN 5725 (bijlage, Aeres Milieu, AM24401, 12 februari 2025).

Uit het vooronderzoek komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Bij woningbouw en natuurontwikkeling met grondwerkzaamheden is sanering volgens de BUS IMMO Melding noodzakelijk geacht.

Tevens wordt er in het niet eerder onderzochte deel van de onderzoekslocatie (zie de situatietekening in bijlage 3) een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 noodzakelijk geacht. Deze dient conform de strategie ‘VED-HE_NL’ uitgevoerd te worden waarbij de bovengrond verdacht is op het voorkomen van zware metalen, PAK, OCB, minerale olie en PFAS.

Tijdens het vervolgonderzoek zal er tevens inpassend onderzoek uitgevoerd dienen worden. Dit om eventuele bronnen van bodemverontreiniging in kaart te brengen en/of uit te sluiten.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan niet uitgesloten worden (verdacht). Het betreft het aangetroffen granulaat ter plaatse van de weg aan de westzijde van het perceel en

een asbestverdacht dak (met druipline) aan de zuidzijde het perceel en van de bebouwing. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) te onderzoeken, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 / 5897 uit te voeren ter plaatse van de (granulaat) weg en de druipline (asbestverdachte dak). Wordt er tijdens de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek asbestverdacht materiaal op de niet eerder onderzochte locatie aangetroffen dan zal hier tevens een verkennend asbestonderzoek noodzakelijk zijn.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften voor milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Uit het vooronderzoek kwam naar voren dat nog niet het gehele plangebied was onderzocht. Voor het nog niet onderzochte percelen en locaties is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM24401-3, 1 mei 2025)

Eerder aangetoonde interventiewaarde overschrijdingen:

Bekend is het historisch geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK en chroom (beide interventiewaarde overschrijdend) ter plaatse van het plangebied. De ernstige bodemverontreinigingen met PAK heeft een omvang van minimaal 300m³ en twee spots met een omvang van 64m³ en 58m³, de chroom verontreiniging heeft een omvang van minimaal 1800m³.

Er is een BUS IMMO Melding opgesteld, sanering heeft echter nog niet plaatsgevonden. Bij natuurontwikkeling en woningbouw met grondwerkzaamheden is sanering volgens de BUS IMMO Melding noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van het niet eerder onderzochte terreindeel:

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is.

De verontreinigingen in grondmengmonsters MM2 en OCB2 vallen binnen de indicatieve toetsingskwaliteit 'wonen'. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met xylenen (0,7 factor) en dichloorethenen.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen of op basis van de huidige bodemkwaliteit de bodem geschikt is voor het beoogd toekomstig gebruik.

Asbest:

Ter plaatse van de druipline van het asbestdak is een marginaal verhoogde asbestconcentratie geconstateerd van 0,55 mg/kg d.s. Er is geen overschrijding van de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. aangetoond. Ter plaatse van het granulaatpad kan de aanwezigheid van asbest in de bodem uitgesloten worden. Er zijn geen verhoogde asbestconcentraties aangetoond.

De resultaten van dit asbestonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt, betreffende asbest, geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw en natuurontwikkeling.

Algemeen:

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is mogelijk niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Voor het aspect bodem dienen saneringen plaats te vinden. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is dit juridisch geborgd.

4.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Grenswaarden

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, koolmonoxide, lood, benzeen en ozon. In Nederland zijn met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn conform artikel 2.4 en 2.5 Bkl en weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel Grenswaarden

Niet in betekenende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijks omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de

luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen; en
- Kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlakte met een enkele ontsluitingsweg.

Onderzoek

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied dient getoetst te worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof. De waarden zijn bepaald aan de hand van de Atlas leefomgeving. De concentratie PM_{2,5} is ter plaatse 8,9 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is 16,3 µg/m³ en de concentratie NO₂ 13,5 µg/m³. Op basis van deze kaarten is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

De ontwikkeling van 12 woningen ligt ver onder de drempelwaarde van 1.500 woningen. Daarnaast zoals gesteld in paragraaf 2.4 neemt de verkeersgeneratie fors af, wat betekent dat de luchtkwaliteit ter plaatse verbetert. Het planvoornemen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan luchtverontreiniging. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Geur

Wettelijke kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geur veroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is. Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteiten' van het Bkl staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

Geurgedragsvisie gemeente Baarle-Nassau

De gemeente Baarle-Nassau heeft op 15 juli 2022 de ‘Verordening geurhinder en veehouderij Gemeente Baarle-Nassau 2022’ vastgesteld. In de geurverordening van de gemeente Baarle-Nassau zijn de volgende regels opgenomen:

- De maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende en gewaarmerkte kaart, als volgt:
 - Deelgebied A: 3,0 odour units;
 - Deelgebied B: 5,0 odour units;
 - Deelgebied C: 8,0 odour units;
 - Deelgebied D: 10,0 odour units.
- Ruimtelijke initiatieven en plannen waar er sprake is van een nieuw voor geurhinder gevoelig object zoals aangeduid in de Wgv c.q. de uitvoeringsregels van de Omgevingswet wordt als vertaling van het criterium ‘een aanvaardbaar woon- en leefklimaat’ voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd:

Deelgebied	Type object conform artikel 3	Voldoende	Onvoldoende
Deelgebied A	Wonen	< 10,0 Ou	>= 10,0 Ou
	Vab—niet-wonen		
Deelgebied B	wonen	< 13,0 Ou	>= 13,0 Ou
	Vab/niet-wonen	< 20,0 Ou	>= 20,0 Ou
Deelgebied C	Wonen	< 20,0 Ou	>= 20,0 Ou
	Vab/niet-wonen		
Deelgebied d	wonen	< 20,0 Ou	>= 20,0 Ou
	Vab/niet-wonen	< 28,0 Ou	>= 28,0 Ou

Onderzoek

Voor het planvoornemen is door Derks Advies een Geuronderzoek Veehouderijen uitgevoerd (Bijlage Geurrapportage versie 1.1, d.d. 5 december 2024). Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze motivering.

In dit onderzoek is aan de hand van de gemeentelijke gebiedsvisie onderzocht of met het planvoornemen aan de Grens 32 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is aan de hand van een geurberekening onderzocht of de omliggende bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Uit het onderzoek kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven als gevolg van het planvoornemen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Daarom is een inventarisatie naar de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten, specifiek ten aanzien van bedrijven, in de directe omgeving van het plangebied (of andersom) noodzakelijk.

Het begrip ‘milieubelastende activiteit’ is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet gedefinieerd als een “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben, met uitzondering van ‘directe lozingen’ en wateronttrekkingsactiviteiten.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten zijn rijksregels opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen, bevat gemeentelijke regels voor milieubelastende activiteiten. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. Daarnaast kunnen er decentrale regels voor milieubelastende activiteiten in het (tijdelijk) omgevingsplan, de Omgevingsverordening, of de Waterschapsverordening staan.

Handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2023’

De handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2023’ van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering’ gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

Ten behoeve van voorgenomen planinitiatief is een analyse bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de regelgeving onder het oude stelsel (Wro). Op moment van schrijven is er nog geen vastgestelde regelgeving vanuit de overheid. Ten behoeve van voorliggend planinitiatief is daarom gebruik gemaakt van de toetsing die gedaan is aan de hand van het Wro. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van activiteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen. Te verwachten is dat dit ook onder het nieuwe stelsel het geval zal zijn. Om dit te onderbouwen is ook de nieuwe VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering (oktober 2024) benoemd. Hieronder zijn de bevindingen opgenomen.

Onderzoek

De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als een rustige woonwijk. Onderstaand is in tabelvorm te zien welke andere functies dan wonen zich rondom het plangebied bevinden. Hierbij

zijn de categorieën en de afstand gemeten tot het plangebied opgenomen. Hierbij is uitgegaan van de planologische situatie van het bestemmingsplan Grensweg 32 (2017).



Planologisch mogelijke functies Grensweg 26, 28-30 en 32 Baarle-Nassau

Op basis van dat bestemmingsplan zijn de volgende functies toegestaan op de percelen Grensweg 26, 28-30 en 32:

Bestemming Gemend:

a. cultuur en ontspanning (gehele perceel):

voorzieningen ten behoeve van educatie en cultuur, waaronder worden verstaan atelieractiviteiten, cursussen voor ambachtswerk (zoals imkerij, bloemschikken), tentoonstellingen, workshops, excursies en bijeenkomsten en daarmee gelijk te stellen activiteiten;

voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven dat gerelateerd is aan de cultuurhistorische en ecologische waarden in en rond het plangebied.

b. groothandelsactiviteiten (gehele perceel):

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

c. Detailhandel (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'):

Het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel bedraagt maximaal 200 m2 en dient

door de inrichting als zodanig onderscheidend te zijn;

d. *Horeca (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'):*

Horeca tot en met cat 1b uit de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij deze regels in de dag- en avondperiode. Hieronder vallen de volgende horecabedrijven:

- 1a: Horecabedrijven zoals: broodjeszaak, crêperie, croissanterie; cafetaria, koffiebar, theehuis; lunchroom; ijssalon; snackbar
- 1b: overige lichte horeca: bed & breakfast; bistro, eetcafé; poffertjeszaak/pannenkoekenhuis; restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice); wijn- of whiskyproeverij.

Maximaal 175 m² en dient door een aparte ingang en door middel van een muur of wand als zodanig fysiek afgescheiden te zijn van andere functies. Het gebruik van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'horeca' voor het hebben van gasten, anders dan ten behoeve van een Bed & Breakfast, is niet toegestaan tussen 23.00 uur en 07.00 uur;

Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied

a. *Geén parkeervoorzieningen*

b. *Terras Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras':*

het gebruik van gronden als terras ter plaatse van de aanduiding 'terras' is in de dag- en avondperiode toegestaan en uitgesloten tussen 23.00 uur en 07.00 uur; Er is ten hoogste één terras toegestaan; De oppervlakte van een terras bedraagt maximaal 175 m²; Het gebruik als parkeervoorziening is niet toegestaan.

Gezien bovenstaande gelden voor de bedrijven de volgende milieucategorieën en richtafstanden op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering:

Functie	Locatie	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Cultuur en ontspanning	Grensweg 26, 28-30 en 32	1	10	0
Groothandelsactiviteiten	Grensweg 26, 28-30 en 32	2	30	0
Detailhandel	Grensweg 28-30	1	10	53
Horeca	Grensweg 30	1	10	5
Terras	Bij Grensweg 30	1	10	17

Tabel nabijgelegen bedrijven met milieucategorieën en richtafstanden op basis VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

De richtafstanden als gevolg van het horecabedrijf, de cultuur en ontspanning functies en de groothandelsactiviteiten liggen (deels) over het plangebied van Grens 32. Om te voldoen aan de grootste richtafstand van 30 meter vanwege de planologische groothandelsactiviteiten is het bouwvlak voor de nieuwe woningen binnen het plangebied Grens 32 op 30 meter vanuit de perceelsgrens ingetekend.

VNG Handreiking Activiteiten en Milieuzonering

In de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering (oktober 2024) is in bijlage A5 een 'Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur opgenomen. Op basis hiervan zouden de aanwezige activiteiten als indicatie als volgt ingeschaald kunnen worden:

Activiteit	Locatie	Positie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Cultuur en ontspanning	Grensweg 26, 28-30 en 32	FM	10	0
Groothandelsactiviteiten	Grensweg 26, 28-30 en 32	1	30	0
Detailhandel	Grensweg 28-30	FM	10	53
Horeca	Grensweg 30	FM	10	5
Terras	Bij Grensweg 30	FM	10	17

Tabel nabijgelegen bedrijven met indicatie positie en richtafstanden op basis VNG-Handreiking Activiteiten en milieuzonering (2024).

Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor planvoornemen.

5. BESCHERMING VAN DE WATERBELANGEN

Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- Het bouwen binnen kunstfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- Het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeenten op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kader voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Provincie Noord-Brabant

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Samenwerking met water- en bodempartners

De provincie heeft de koers voor de komende jaren niet alleen bepaald. In dialoogsessies hebben vele partners en belanghebbenden actief meegedacht. Naast de Brabantse waterschappen, terreinbeherende organisaties (TBO's), de Vereniging Industriewater, drinkwaterbedrijven, de Brabantse Milieu Federatie, Zuidelijke Land- en Tuinbouw Organisatie (ZLTO) en verschillende onderwijsinstellingen, waren ook een groot aantal gemeenten aangesloten.

Water en bodemsysteem herstellen

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma 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. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. 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'.

Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater;
- Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

In alle gevallen geldt (ook) het gemeentelijke beleid.

Gemeentelijk waterbeleid Baarle-Nassau

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2021 – 2025 (vGRP)

Het waterbeleid van de gemeente Baarle-Nassau is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025.

In het waterbeleid zijn de zorgplichten uit de Waterwet verder ingevuld. Het gemeentelijke waterbeleid schrijft onder meer voor dat stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater op een deugdelijke manier moeten worden ingezameld, geborgen, getransporteerd en/of lokaal gezuiverd. Alle nieuwe nieuwbouw- en herstructureringsprojecten dienen in principe hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd waarbij de wettelijke voorkeursvolgorden gehanteerd worden. Hemelwater wordt daarom, ook als er geen toename is van het verhard oppervlak, bij voorkeur in de bodem geïnfiltreerd en schoon gehouden.

Bij vervanging geldt een bergingsnorm van minimaal 7 mm (7 liter per m² of 70 m³ per hectare) voor het vernieuwd verhard oppervlak. Voor de toename van het toekomstige aangesloten verhard oppervlak (daken en verharding) geldt conform het gemeentelijke beleid een norm van minimaal 78 mm voor het nieuwe verhard oppervlak.

De gemeente rekent niet met een gevoeligheidsfactor. Oppervlak wat niet aangepakt wordt, hoeft niet gecompenseerd te worden.

De bestaande watersystemen zoals greppels en vijvers dienen gehandhaafd te blijven tenzij de bergende, afvoerende, infiltrerende en drainerende functie gecompenseerd wordt.

Watertoets

In het kader van de watertoets is door Aeres Milieu en onderzoek "Weging van het waterbelang Grens 32 te Baarle- Nassau" uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting (Projectnr: AM24401, d.d. 23 januari 2025)

Het toekomstig verhard oppervlak voor de 12 bouwkavels is ingeschat op 50% van het perceel. In onderstaande tabel is een overzicht van het huidig en toekomstig verhard oppervlak door het planvoornemen opgenomen.

Type oppervlak	Huidige Situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dak ca.	3.043	12 percelen: 18.316 (9.158 als 50% verhard)
Overig verhard ca.	2.931	Straat: 2.134
Totaal ca.	4.430	11.292 (+ 6.862)

Tabel huidige en toekomstig verhard oppervlak

Door het planvoornemen zal de totale verharding naar verwachting toenemen met ca. 6.862 m². Opgemerkt wordt dat dit een inschatting betreft van de toekomstige verharding binnen het plangebied zonder rekening te houden met open/waterdoorlatende verhardingen. Het vervangend oppervlak bedraagt ca. 4.430 m². Vanuit het waterschapsbeleid wordt 60 mm waterverwerking voor de uitbreiding aan verharding vereist. De gemeentelijk norm is hoger met tevens een opgave voor de bestaande verharding, namelijk in totaal ca. (6.862 m² x 78 mm) + (4.430 m² x 7 mm) = 566 m³.

In het planvoornemen is westelijk ruimte voorzien voor de aanleg van 2 wadi's. Dit oppervlak van in totaal ca. 1.240 m² biedt bij een aanlegdiepte van ca. 0,5-0,6 meter ruimte voor ca. 500 m³ hemelwater. Dit is net onvoldoende voor de benodigde waterberging. Oplossing is het uitbreiden van de wadi of om aanvullend langs of onder de toekomstige eigen ontsluitingsweg de resterende 66 m³ water in te passen. Een bovengrondse verzamelwijze in een verlaging langs de verharding heeft de voorkeur. Een alternatief betreft de aanleg van een IT-riool dat verbonden wordt met de wadi's. Dit IT-riool heeft dan een berging-, infiltratie- en transportfunctie richting de geplande wadi's.

Bij de nieuwbouw wordt een geheel gescheiden stelsel aangelegd. Door de bijkomende woningen zal de vuilwaterhoeveelheid vanuit het plangebied toenemen naar in totaal ca. 0,3 tot 0,4 m³/u.

Binnen het plangebied wordt geen grondwateroverlast of problemen met grondwater en/of afstromend hemelwater verwacht. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het nabijgelegen groen of HWA-stelsel zodat wateroverlast bij panden vermeden wordt.

Conclusie

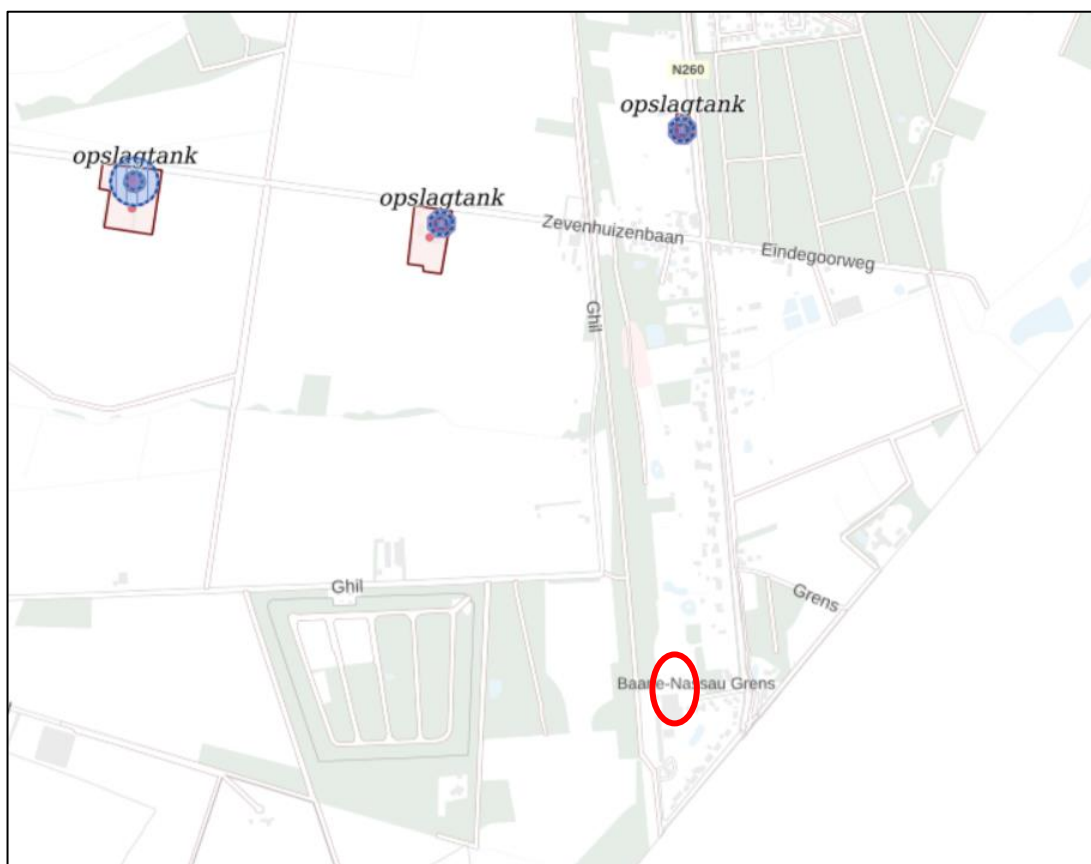
Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6. WAARBORGEN VAN DE VEILIGHEID

Wettelijk kader

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crisis als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.



Uitsnede kaart Veilige Omgeving Atlas Leefomgeving (plangebied rood omcirkeld)

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen het aandachtsgebied van een risicobron c.q. risicovolle activiteit. Ten noorden op meer dan 1 kilometer bevinden zich locaties met een opslagtank.

Conclusie

Vanuit het aspect veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7. BESCHERMING VAN DE LANDSCHAPPELIJKE- EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN EN CULTUREEL ERFGOED

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Omgevingskwaliteit duidt daarbij op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van een gebied en aan dier- en plantensoorten.

Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet wet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. Voor onderhavige herontwikkeling betreffen dit de volgende waarden:

Cultureel erfgoed

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Rijksmonumenten

Dienstwoningen Grensweg

Ten zuiden van het plangebied is het complex dienstwoningen van architect GW van Heukelom aan de Grens en Grensweg aangewezen als rijksmonument:

“Complex dienstwoningen, gebouwd in 1906 in opdracht van de Nederlandse Spoorwegen voor haar personeel bij het reeds verdwenen treinstation aan de spoorlijn van Tilburg naar Turnhout, op de grens van Nederland en België. De woningen zijn ontworpen door G.W. van Heukelom met elementen van Traditionalisme en Chaletstijl.

Grensweg 24 hoort bij het complex maar wordt niet beschermd omdat gewijzigde raamindelingen de gevel te zeer aangetast hebben.

Omschrijving

Deel van oorspronkelijk drie complexen van dienstwoningen voor spoorweg- en grenspersoneel. Eén complex aan de Grens ligt op Belgisch grondgebied (Baarle-Hertog, grens), een tweede complex aan de Grensweg, nu in bezit van diverse particulieren en het derde complex ligt eveneens aan de Grensweg, op de hoek met de Grens. Dit laatstgenoemde gedeelte wordt beschermd en bestaat uit een aantal dubbele en enkele woningen.

Aanvankelijk werd het complex als geheel door de N.S. verkocht. Inmiddels is het grootste deel van de woningen in diverse particuliere handen wat afbreuk doet aan het homogene karakter. Slechts twee woningen worden nog gehuurd en verkeren ook qua interieur in oorspronkelijke staat. De

bebouwing kent een hiërarchie, aflopend vanaf de plek waar zich oorspronkelijk het grensstation bevond. Hier zijn de woningen voor het hoger personeel gebouwd, naar de Turnhoutseweg toe staan de dienstwoningen voor lagere beambten. De vormgeving en indeling van de huizen wordt met de afstand van het station soberder.

Voor het complex ontwierp Van Heukelom vijf verschillende typen huizen waarbij de variatie dicht bij het oorspronkelijke grensstation het grootst is.

Waardering

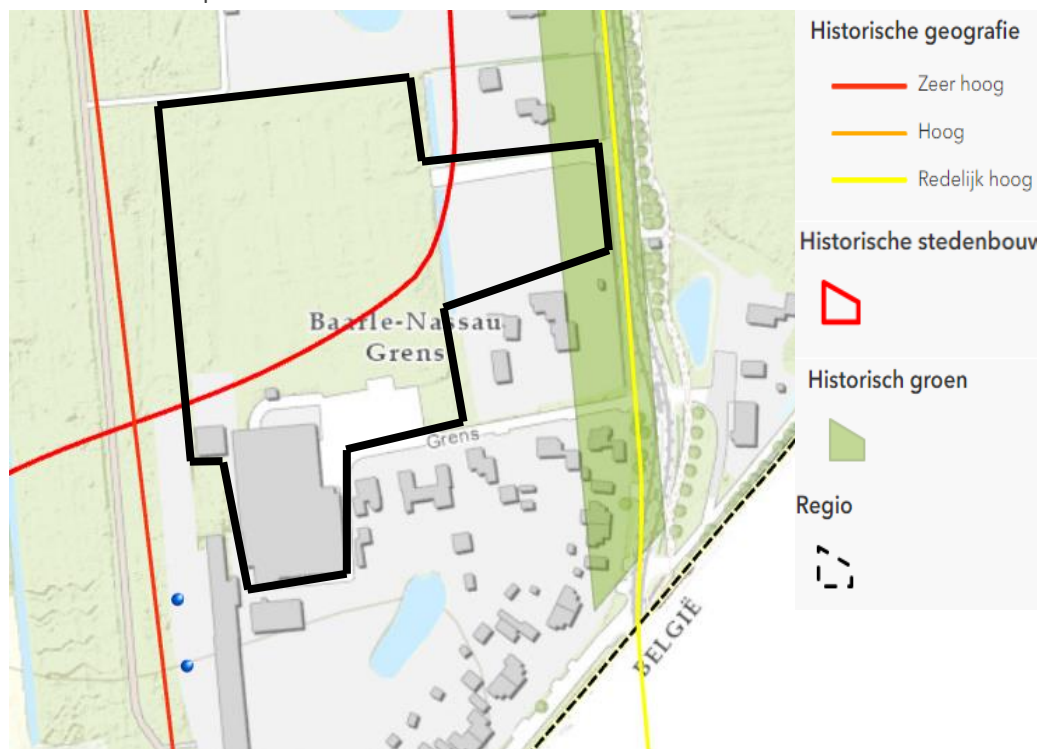
Het complex van dienstwoningen is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorisch belang als uitdrukking van de typologische ontwikkeling van de dienstwoning en als uitdrukking van een sociaal-economische ontwikkeling, in het bijzonder de totstandkoming van een groot, intussen verdwenen, grensstation met annexen. Het complex is van architectuurhistorisch belang wegens de stijl en detaillering en de plaats die het inneemt in het oeuvre van de architect. Het heeft ensemblewaarde wegens de situering, verbonden met de ontwikkeling van de streek. Het is gaaf bewaard gebleven en het laatste relict van een belangrijke historische ruimtelijke en infrastructurele ontwikkeling.

Gemeentelijk monument

Het gebouw Grensweg 32, onderdeel van het stationscomplex, is aangewezen als gemeentelijk monument.

Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

In Noord-Brabant moeten worden getoetst aan de hand van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) om waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen te behouden. Deze kaart geeft de belangrijkste cultuurhistorische kenmerken aan die bepalend zijn voor het landschap.



Cultuurhistorische waarden kaart (CHW) plangebied zwart omlijnd

Baronie

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) geeft aan dat het plangebied in de regio 'Baronie' ligt, gekenmerkt door een mix van oude en nieuwe zandontginningen en bossen op het dekzandplateau. Oude ontginningen tonen dorpen zonder open akkercomplexen, terwijl jongere ontginningen een gestructureerd patroon van wegen en percelen hebben, soms onderbroken door erf- en wegbeplanting. Daarnaast zijn er meer afgesloten jonge ontginningen met bebouwing langs oude wegen en kleinschalige landschappen van akkers, weiden en bosjes. Het gebied heeft ook coulisselandschappen langs bos- en beekranden, met doorzichtige bomenrijen gericht op de beek.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

- Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
- De cultuurhistorische waarden van de Baronie in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen.;
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Beekdal van de Mark" en "Dekzandeiland Alphen-Baarle".

Historische stedenbouw

Op de CHW is af te lezen dat het zuidelijke deel van het plangebied zich bevindt binnen 'historische stedenbouw'. Hiervoor is de volgende omschrijving opgenomen:

"Planmatig opgezette, zeer kleine companytown uit 1905-1906 van de Maatschappij tot Exploitatie van de Staats-Spoorwegen, voor douane- en spoorwegpersoneel, aan de staatsgrens met België bij voormalig hoofd-grensstation (gesloopt circa 1950), bestaande uit groep van negen (deels gewijzigde) woonhuizen voor douanepersoneel, sedert circa 1980 gelegen in Belgische enclave aan Turnhoutse Baan, zeven dubbele woonhuizen voor beampten"

Historisch groen

De laanbeplanting langs de Grens zijn aangewezen als historisch groen. Het betreft laanbeplanting van Amerikaanse eik uit 1893-191. Deze laanbeplanting blijft met het planvoornemen intact.

Historische geografie

Bels lijntje

Het Bels lijntje ten westen van het plangebied heeft een zeer hoge waarde. De volgende omschrijving is opgenomen:

"Spoorlijn Tilburg-Turnhout aangelegd in 1867. Vanaf 1934 geen reizigersverkeer meer. In de jaren '50 werd in Tilburg een omleidingsboog aangelegd om de recente uitbreidingen van de stad van het treinverkeer te ontlasten. In 1973 stopte ook het goederenvervoer. Tot 1984 heeft er nog een toeristische stoomtrein gereden."

Grens

De weg Grens heeft een redelijk hoge historische-geografische waarde. De cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze lijn blijven met het planvoornemen intact.

Overige bouwkunst

Stationsgebouw

Het stationsgebouw is op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als MIP-pand. Van het gebouw van architect G.W. van Heukelom zijn zowel het Nederlandse als het Belgisch kantoorgedeelte van het Belgisch-Nederlandse station Baarle-Weelde beschreven.

Grensweg 2 t/m 22

Woningen van architect G.W. van Heukelom. Onderdeel van complex van 14 woningen, gebouwd voor Nederlandse spoorwegambtenaren.

Grensweg 24

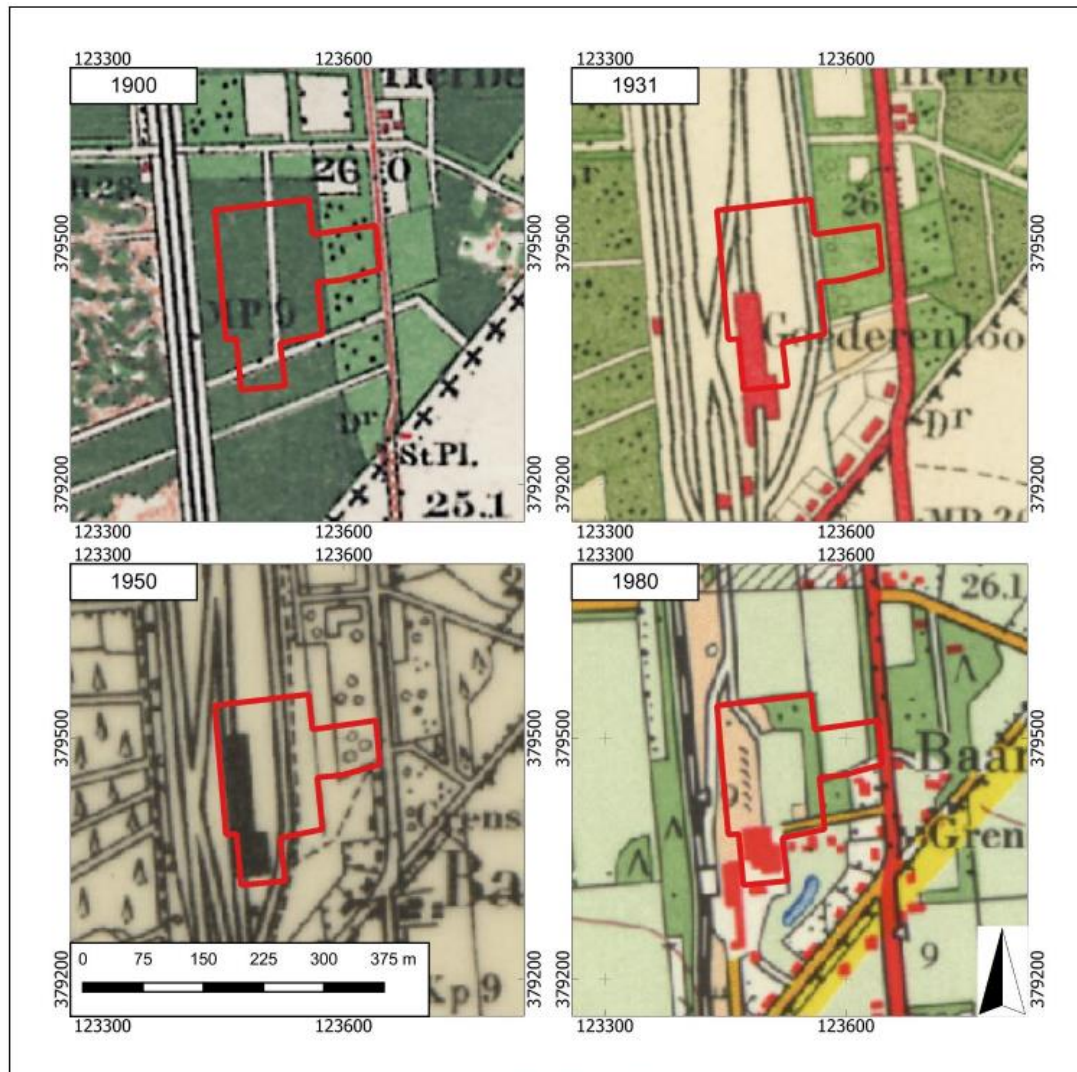
Woning van architect G.W. van Heukelom De huizen zijn niet identiek maar met variatie in grootte, dakvorm en de bescheiden versieringen aan goot en dak. Onderdeel van complex van 14 woningen, gebouwd voor Nederlandse spoorwegambtenaren.

Bewoningsgeschiedenis

In het archeologisch onderzoek is de bewoningsgeschiedenis van het plangebied als volgt beschreven:

“Op het minuutplan uit het begin van de 19e eeuw is de situatie op kadastraal niveau te zien. Het plangebied en directe omgeving is onbebouwd en ligt binnen een enkel groot perceel. Volgens de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels (OAT) behorende bij het minuutplan, is het perceel in gebruik als bouwland en is onderdeel van het bouwland- en heidegebied de ‘*Moleriet Heyde*’. Langs de oostelijke grens van het plangebied staat de voorloper van de huidige N260 ingetekend. Het gaat om de ‘*De Bosch Straat*’ die fungeerde als een weg tussen Turnhout en Baarle. Ten noordoosten en noordwesten van het plangebied zijn enkele vennen te zien waaronder ook het ‘*het Moleriet Ven*’.

Op de kaart uit 1900 is te zien dat het plangebied nog onbebouwd is en voornamelijk in gebruik is als bos- en/of heidegebied. De eerste spoorlijn ten westen van het plangebied is wel al te zien alsook een (land)weg in het midden van het plangebied, de grote percelen lijken verder te zijn opgedeeld. Gedurende de eerste helft van de 20e eeuw verandert de situatie drastisch. De grote douaneloods voor beide spoordiensten wordt binnen het westelijk en zuidelijk deel van het plangebied gebouwd, de spoorinfrastructuur direct ten westen van het plangebied wordt sterk uitgebreid. Ook de (land)weg in het midden van het plangebied lijkt te zijn verdwenen. Hiervoor in de plaats is er op de topografische kaarten uit 1931 en 1950 een extra spoorlijn binnen het plangebied te zien. De exacte locatie van de spoorlijn is niet te achterhalen aan de hand van het kaartmateriaal. Op de kaart van 1931 is het namelijk binnen het oosten van het plangebied ingetekend terwijl op de kaart van 1950 de spoorlijn juist de oude locatie van de (land)weg lijkt te volgen. Op de kaart van 1980 is grotendeels de huidige situatie binnen het plangebied te zien. Van zowel de uitgebreide douaneloods als ook het spoorinfrastructuurnetwerk is nog maar weinig te zien in het huidige landschap.”



Figuur 5. Uitsneden van historische kaarten uit de perioden 1901, 1930, 1950 en 1970. Het plangebied is aangegeven met het rode kader (Bron: www.topotijdreis.nl).

Historische structuur – Ontwikkelingsrichting

In de Ontwikkelingsrichting is de volgende beschrijving van de historie omgeving Grens opgenomen:

Bels lijntje

In 1865 werd begonnen met de realisatie van een spoorlijn tussen Turnhout en Tilburg, die op 1 oktober 1867 werd geopend voor het vervoer van personen en goederen. De lijn kreeg in de volksmond de naam 'Bels Lijntje'. Oorspronkelijk lag langs de lijn een aantal relatief kleine stations, waaronder Baarle-dorp en Weelde-Merksplas. Vanwege de ambities verwachten Nederland en België dat deze stations te klein zouden zijn voor de benodigde douanehandelingen. Daarom werd besloten om een gemeenschappelijk grensstationcomplex te bouwen. In 1904 werd begonnen met de bouw van dit station dat in 1906 in gebruik is genomen.

Het stationscomplex bestond uit een hoofdgebouw met een lengte van 164 meter. De grens liep door dit gebouw heen. Daarbij was een uitgebreid spoorwegemplacement met een lengte van 3 kilometer met 23 kilometer aan spoorrails, wissels en een draaischijf met een locomotievenloods. Ook bebouwing zoals opslagloodsen, seinhuizen en dienstwoningen voor de werknemers maakten deel uit van het complex.

De ambitie van de lijn kon echter niet waargemaakt worden. Het internationale treinverkeer maakte vaker gebruik van de verbinding via Roosendaal. Ook lokaal ontstond concurrentie

waardoor het reizigersvervoer in 1934 werd gestaakt. Langzaam raakte ook het station buiten gebruik. Vanaf 1940 en 1960 werd het complex grotendeels ontmanteld. De laatste commerciële trein reed in 1973. Het Bels Lijntje is nog een tijdje gebruikt voor toeristische stoomtreinen. In 1989 werd begonnen met de aanleg van een fietspad op het tracé.

Markthal

De realisatie van de Markthal vond plaats in 1952. In eerste instantie was dit echter niet de Markthal, maar schoenfabriek Lugano, van de familie Snoeker. Deze schoenfabriek begon te draaien in oktober 1952. In de jaren daarna is de fabriekshal nog regelmatig aangepast, aangezien er volgens historische informatie nog 12 bouwvergunningen zijn verleend tot 1967. Op een bepaald moment was de schoenfabriek, eind jaren 60, met ca. 225 werknemers, de grootste werkgever van Baarle-Nassau. Begin jaren 70 kwam de klad er echter in wegens economische omstandigheid. In 1974 sloot de fabriek haar deuren omdat de activiteiten werden verplaatst naar Portugal. Later zijn de gronden en de opstallen aan de Markthal Baarle-Nassau B.V. verkocht.

De oudste vergunning die kan worden teruggevonden voor de Markthal stamt uit 1988. Dit was een oprichtingsvergunning voor: "het oprichten en in werking hebben van een markthal, vrije markt i.v.m. verkoop diverse goederen en bakken en verkopen van patates frites en visprodukten". Uit andere informatie blijkt dat de markthal sinds april 1984 in gebruik is, met de naam de Vrije Markt. Eerst was de markthal op meerdere dagen geopend. Later alleen nog maar op zondag. De Markthal sloot haar deuren in april 2023. Sindsdien is de Markthal niet meer in gebruik.

Bebouwingsconcentratie Baarle-Nassau Grens

De bebouwingsconcentratie is ontstaan met de oprichting van het grensstation, net na 1900. De eerste woningen in het gebied waren de dienstwoningen, nu de woningen aan de Grensweg. In dezelfde periode zijn ook de eerste woningen in de Belgische enclave gebouwd, aan de N260. Rondom het grensgebied hebben tot ca. 1950 alleen op Belgische zijde wat ontwikkelingen plaatsgevonden. Daarnaast is ook de bebouwing rondom de kruising Eindegoorweg/Grens in Baarle-Nassau toegenomen. In de jaren daarop neemt de bebouwing systematisch toe. Op Nederlands grondgebied met o.a. de bouw van de Markthal, maar ook met diverse nieuwe woningen langs de N260. Op Belgische grondgebied, zowel in de enclave als aan Belgische zijde, wordt er meer gebouwd dan aan Nederlandse zijde. Deze trend zet zich vanaf 1980 door met de ontwikkeling van Weelde-Statie. Op Nederlandse grondgebied worden voornamelijk woningen toegevoegd aan de westzijde van de N260. De laatste 20 jaar zijn de ontwikkelingen in Baarle-Nassau beperkt door strenger beleid ten aanzien van bouwen in het buitengebied.

Toetsing

Gezien de geschiedenis van het gebied en de aanwezige cultuurhistorische waarden van de omgeving acht de gemeente het van belang dat er een cultuurhistorische analyse wordt uitgevoerd. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan moet rekening gehouden worden met deze cultuurhistorische analyse. Dit is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Archeologische waarden

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend.

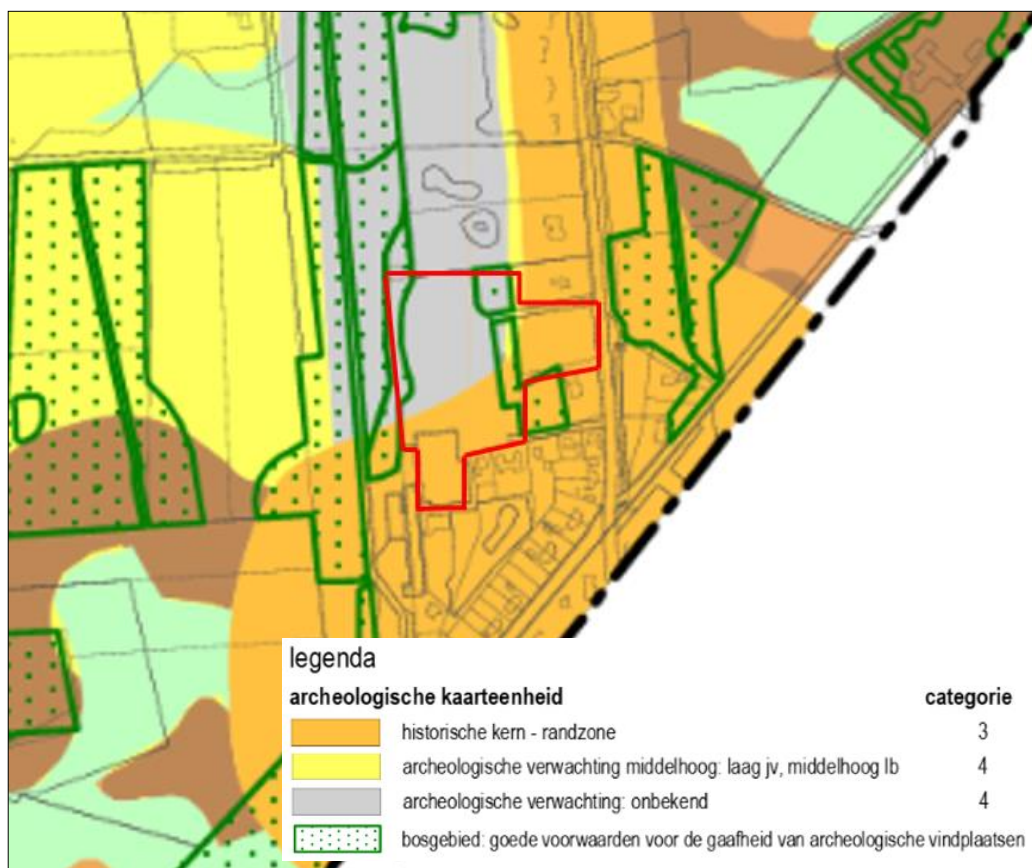
De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet

ruimtelijke ordening (Wro). Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving is sinds 2024 in de nieuwe Omgevingswet geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Gemeentelijk beleidskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.130, lid 1 is bepaald dat in een (tijdelijke) omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van bekende en/of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over behoud van archeologische vindplaatsen in de bodem of archeologisch onderzoek. Om het archeologisch erfgoed te kunnen beschermen heeft de gemeente een gemeentelijke archeologiekartaar opgesteld.



Archeologische beleidskaart gemeente Baarle-Nassau, plangebied rood omlijnd

Volgens deze beleidskaart geldt voor het plangebied een categorie 3 beleid. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m2 en/of dieper dan 40 cm, onder het maaiveld, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek

Het planvoornemen richt zich op de bouw van 12 woningen waarbij de 500 m2 en 40 diepte worden overschreden. Een archeologisch onderzoek is vereist. Door Aeres Milieu is een archeologisch onderzoek op de locatie Grens 32 uitgevoerd. Het volledig rapport is opgenomen als bijlage bij deze

motivering (Archeologisch rapport: AM23550, d.d. 08 februari 2024). Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er in het plangebied geen archeologisch sporen te verwachten zijn.

Selectiebesluit

Op 17 december 2024 is er een selectiebesluit genomen door de gemeente Baarle-Nassau (opgenomen als bijlage 8). Het advies is om in te stemmen met het advies van uit het archeologisch onderzoek om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt dat de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische waarden klein is. Geadviseerd wordt om de Archeologische Monumentenzorg af te ronden en het plangebied vrij te geven voor de geplande bouwactiviteiten. De dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' in het bestemmingsplan kan voor het plangebied verwijderd worden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning BOPA.

Het planvoornemen wordt op basis van artikel 5.129g Bkl niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk.

Landschappelijke waarden en ruimtelijke kwaliteit

Op basis van de Omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau bevindt het plangebied zich in het landschapstype 'jonge landschap'. Voor de omgevingsvisie wordt het jonge landschap als één gebied aangemerkt vanwege de overeenkomsten in karakter en dynamiek. Om het overzicht te behouden, zijn echter wel subgebieden benoemd, zoals De Bedafsche Heide, De Rethsche Heide, De Tommelsche Heide, De Strumptsche Heide en de Ulicootsche Heide. Het plangebied bevindt zich in het subgebied de Tommelsche Heide.

De belangrijkste landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Baarle-Nassau is de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen. De kenmerken van de landschapstypen zijn verschillend, zorgen voor afwisseling, maken oriëntatie mogelijk en maken het landschap leesbaar. Hierdoor is de ontstaansgeschiedenis als het ware uit het landschap af te lezen.

De landschappelijke kenmerken binnen het plangebied zullen worden versterkt met een landschapsplan en kwaliteitsverbetering. In de planregels van dit TAM Omgevingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zodoende zijn de landschappelijke karakteristieken gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

8. NATUURBESCHERMING

Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en Habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn.

Onderzoek

Voor het planvoornemen is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd door BRO. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze motivering (Projectnr: P07084 d.d. 6 december 2023). De quickscan geeft inzicht of ter plaatse beschermde dier- en/of plantsoorten voorkomen.

Soortenbescherming

De sloop van de bebouwing binnen het plangebied kan negatieve gevolgen hebben voor vleermuizen en/of huismus. Door de herinrichting van het terrein kunnen verblijfplaatsen en/of leefgebied van marterachtigen, eekhoorn, poelkikker, vinpootsalamander, alpenwatersalamander en kamsalamander verloren gaan. Vervolgonderzoek naar deze soorten is noodzakelijk

Gebiedsbescherming

De groenstroken gelegen binnen het plangebied betreffen houtopstanden. Indien deze gekapt worden kan een vergunning benodigd zijn.

Quick scan houtopstanden

De bestaande bomen in het plangebied zijn door middel van een quick scan houtopstanden nader in beeld gebracht (zie paragraaf 2.2.). Hieruit komen de volgende conclusies:

- Uitvoeren BEA in vervolgfase voor vakken 1 en 2
- Behouden bomen in vakken 4 en 6
- Mogelijkheid tot kappen bomen in vakken 3, 5 en 7.

In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Het provinciale ruimtelijke beleid voor het NNB is vastgelegd in paragraaf 5.2.5. van de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. De instructieregels bevatten de kern voor de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Bij het opstellen van een omgevingsplan zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. Deze waarden en kenmerken zijn per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Beide kaarten vormen de kern van het natuurbeheerplan. De beheertypenkaart brengt in beeld wat de actuele situatie is. De ambitiekaart geeft de gewenste eindsituatie (ambitie) aan. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om de activiteit tegen te houden. Wel wordt de activiteit uiteraard nog getoetst aan ander beleid of regelgeving.

Naast behoud en ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken streeft de provincie binnen het NNB ook behoud na van cultuurhistorische waarden en andere wezenlijke kenmerken zoals rust en stilte. Op provinciaal niveau zijn de cultuurhistorische waarden en kenmerken vastgelegd op de Cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant.

Uit de provinciale Omgevingsverordening blijkt dat aan de noordwestelijke zijde van het plangebied, grenzend aan het “Bels Lijntje” een kleine strook Natuur Netwerk Brabant ligt. Hoewel deze strook onderdeel is van het plangebied blijft dit gedeelte in de toekomstige situatie onbebouwd en krijgt dit de functie natuur. Het planvoornemen is gericht op de realisatie van vrijstaande woningen. Dit type woning past goed bij de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving, waar rust, ruimte en natuur centraal staan. De groenstructuur zal daarnaast waar mogelijk verder worden versterkt.

Bij de herontwikkeling blijft het behoud van het landschap centraal staan. De ligging nabij het “Bels Lijntje”, een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding, biedt mogelijkheden om de groene infrastructuur in het gebied te versterken. Het aanplanten van houtwallen en het creëren van een groene overgang rond de woningen zijn concrete maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren en de natuurwaarden te beschermen.

Stikstof

Voor het planvoornemen is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het plangebied ligt op circa 180 meter van Natura 2000 gebied. Hiervoor is een Aeries berekening gemaakt. Uit de berekening blijkt dat het planvoornemen geen significante effecten heeft. Op basis van de berekening neemt de stikstof zelfs af op de omliggende Natura 2000-gebieden vanwege de interne saldering met de situatie van de markthal. Het volledige stikstofonderzoek is opgenomen als bijlage bij deze motivering (Ordito, projectnr: 24134, d.d. 26 november 2024).

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat met de herontwikkeling geen negatieve effecten te verwachten zijn op het NNB.

Conclusie

In de vervolgfase is vervolgonderzoek nodig naar de diverse soorten voordat er gebouwd/gesloopt/gekapt kan worden. Het gaat om de volgende soorten:

- (vervolg)onderzoek naar de huismus;
- (vervolg)onderzoek naar vleermuizen binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sloop bedrijfsbebouwing';
- (vervolg)onderzoek naar kleine marters, steenmarters en eekhoorns binnen de aanduiding "specifieke aanduiding-groenstroken";
- (vervolg)onderzoek naar de aanwezigheid van de levendbarende hagedis;
- (vervolg)onderzoek naar de aanwezigheid van poelkikker, vinpootsalamander, alpenwatersalamander en kamsalamander.

9. BEHOUDEN VAN DE STAAT EN WERKING VAN INFRASTRUCTUUR EN VOORZIENINGEN

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en in de nabijheid van het plangebied kunnen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn. Dit betreft kabels en leidingen voor hoofdinfrastructuur en voor nutsvoorzieningen. Voorbeelden zijn aardgasleidingen, hoogspanningskabels, afvalwaterleidingen en gas- en olieproducten. De locaties van de kabels en leidingen worden in het gemeentelijke omgevingsplan weergegeven.

Onderzoek

Er bevinden zich geen kabels en/of leidingen in de nabijheid van het plangebied die bedoeld zijn voor hoofdinfrastructuur of nutsvoorzieningen. De dichtstbijzijnde leiding en/ of kabel die bedoeld is voor hoofdinfrastructuur of nutsvoorziening bevinden zich nabij Alphen op een afstand van circa 8 kilometer. Het plangebied bevindt zich derhalve op ruim voldoende afstand van het invloedsgebied van relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen.

Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

10. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Onderzoek

Het planvoornemen maakt de realisatie van 12 woningen mogelijk op een locatie waar thans de functie bedrijf (detailhandel met ondergeschikte horeca en een bedrijfswoning) geldt. De nieuwe functie Woongebied met de toevoeging van 11 woningen is te beoordelen als project “Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen” zoals opgenomen in bijlage V onder J11 in de bijlagen behorende bij het Besluit milieueffectrapportage.

De m.e.r. beoordelingsplicht geldt voor besluiten over het omgevingsplan, zodoende ook voor een TAM-omgevingsplan. Ten aanzien van het planvoornemen geldt daarom een m.e.r. beoordelingsplicht. Hiertoe dient een motivering opgesteld te worden c.q. een beschrijving gegeven te worden, op basis waarvan beoordeeld kan worden of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. In de motivering/beschrijving wordt in ieder geval verwezen naar de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid (deze kenmerken en maatregelen zijn vergelijkbaar met de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling).

Gelet op de geringe omvang van het plan, ver onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in de navolgende paragrafen van deze motivering afgewogen. Hieruit volgt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

11. UITVOERBAARHEID

11.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de economische uitvoerbaarheid zijn in het omgevingsplan exploitatieregels opgenomen. De exploitatieregels hebben ook een toelichting, zie bijlage 11. Met de exploitatieregels wordt het kostenverhaal geregeld en hieruit blijkt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Participatie bij planvormingsprocessen is een belangrijke ambitie binnen de Omgevingswet. Participatie is maatwerk: per gemeente, per instrument, per gebied of per onderwerp kan het verschillen op welke manier participatie wordt toegepast. Ongeacht de ontwikkeling, dient bij elk initiatief onderbouwd te worden of en hoe er participatie heeft plaatsgevonden. Afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief verschilt ook de omvang van participatie.

In het kader van participatie is er een brief verzonden aan omwonenden en belanghebbenden. In deze brief is het planvoornemen uitgelegd en hebben de omwonenden en belanghebbenden de kans gekregen om op de plannen te reageren. Er zijn 2 omwonenden die op het plan hebben gereageerd. De reacties zijn beantwoord en hebben geleid tot een kleine tekstuele aanpassing van de motivering van het omgevingsplan.

Advies en instemming

In het kader van advies en instemming, wordt Tam omgevingsplan toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de veiligheidsregio.

Wateradvies Brabantse Delta

Op 17 maart 2025 is een wateradvies ontvangen van waterschap Brabantse Delta (bijlage).

“Wateradvies/zienswijze

Het waterschap brengt een advies positief onder voorbehoud uit. De toelichting op het advies en onze eventuele op- en aanmerkingen leest u hieronder.

Toelichting advies

Het plan maakt de realisatie van 15 nieuwe woningen mogelijk. Er is een toename aan verharding en daarvoor worden retentievoorzieningen aangebracht in de vorm van wadi's. Er is geen afstroming naar oppervlaktewater. Vanuit dat oogpunt is er geen belang voor het waterschap, waardoor wij niet negatief zullen adviseren. Als algemeen waterbeheerders willen we echter wel enkele kanttekeningen maken tav de wateropgave.

Bergingscapaciteit wadi's

De bodem van wadi's dienen voor goed functioneren boven de GHG te worden aangelegd. Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van een aanlegdiepte van 0,5-0,6 meter beneden maaiveld. Conform onze data is de GHG in het gebied 20-40 cm beneden maaiveld, er kan zelfs sprake zijn van kwel. Dit komt niet overeen met de gehanteerde waarden. We adviseren om extra grondwateronderzoek te doen bijvoorbeeld door het gericht plaatsen van peilbuizen en zo veel mogelijk beschikbare data te raadplegen.

Infiltratie

Een minimale k-factor van 1 m/dag is nodig voor een goede infiltratie van hemelwater. We lezen dat geen infiltratieonderzoek is uitgevoerd. Gezien het feit dat een deel van het terrein gebruikt is geweest als parkeerplaats, kan het bijvoorbeeld aanvullend nodig zijn grondverbetering toe te moeten passen. Ook met het oog op de infiltratiecapaciteit van de wadi's adviseren we om gedegen vooronderzoek uit te voeren.

De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn verder naar wens opgenomen. Over de toepasbare regels hebben we geen opmerkingen. Over de kaart hebben we geen opmerkingen."

Zienswijzen

De bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Grens 32 Baarle-Nassau' is op 4 maart 2025 gepubliceerd in het gemeentebblad. Onderhavig beleidsvoornemen heeft van 4 maart tot en met 14 april 2025 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoordt in de "Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen Omgevingsplan Grens 32 Baarle-Nassau" (bijlage).

Vaststellingsprocedure

Op voorliggende aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.

12. JURIDISCHE TOELICHTING

12.1 Algemeen

Voorliggend TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De beoogde ontwikkeling aan de Grens 32 in Baarle-Nassau is in strijd met het tijdelijke deel, onderdeel uitmakende van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, herziening 1b', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22.1 van het omgevingsplan.

12.2 Regels

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Alphen-Chaam. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op voorliggende ontwikkeling aan de Grens 32 in Baarle- Nassau (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor de ontwikkeling van de Grens 32. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 -Functies

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij voorliggend plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor het TAM- omgevingsplan Grens 32 in Baarle- Nassau is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan. (Buitengebied 2008, herziening 1b). Deze zijn wel dusdanig gevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet. Voor de bestemmingen zijn een functieomschrijving opgenomen, alsmede regels voor bouwactiviteiten, vergunningplicht voor afwijken en specifieke functieregels.

Hoofdstuk 3- Thema's

In dit hoofdstuk zijn de nadere gebruiksregels en bouwregels opgenomen. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4- Procesregels

In dit hoofdstuk zitten de Algemene bepalingen met betrekking tot rangorde en algemene indienings- en aanvraagvereisten melding en omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 5- Overgangsrecht en slotbepalingen

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen voor het overgangsrecht. Dit zijn het overgangsrecht bouwwerken, gebruik ten dienste van de functie en de eerbiedigende werking overige activiteiten.

Bijlage 1: Begripsbepalingen

Bijlage 1 bevat de begripsbepalingen behorende bij dit TAM- omgevingsplan.

12.2 Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

Het betreft een wijziging van het TAM omgevingsplan, waarbij de locatie Grens 32 in Baarle- Nassau van functie veranderd. De bestemmingen en alle andere aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen en blijven van kracht.