

Motivering wijzigen omgevingsplan (TAM-IMRO)

Oordeelsestraat 66, 66a en 68 te Baarle-
Nassau

Colofon

Projectlocatie: Oordeelsestraat 66, 66a en 68, 5111 PL te Baarle-Nassau

Datum: 27-06-2025 / gewijzigd 24-11-2025

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**

Raadhuisstraat 32
5126CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711ET Someren
T. 0493 745 015

Heijtmorgen 10
5375AN Reek
T. 0486 450 160

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Kenmerk: TvW/93023.017

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Inleiding & aanduiding projectgebied.....	5
1.2. Wijzigen van het omgevingsplan	5
1.3. Leeswijzer	6
2. Huidige en toekomstige situatie	7
2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel.....	7
2.2. Toekomstige situatie	7
2.3. Participatie.....	9
2.3.1. Omgevingstafel	9
2.3.2. Bestuurlijk overleg	9
2.3.3. Participatie omgeving.....	9
3. Visie en beleid op locatie.....	11
3.1. Provinciaal beleid.....	11
3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
3.1.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.2. Gemeentelijk beleid	15
3.2.1. Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau	15
3.2.2. Woonvisie 2018-2023.....	16
3.2.3. Sloopkwaliteitsregeling Buitengebied	16
4. Toetsing aan het omgevingsplan	19
4.1.1. Toetsing artikel 34, lid 1, sub c vormverandering bouwvlak.....	19
4.1.2. Toetsing artikel 34, lid 1, sub h bestemmingswijziging naar wonen	21
5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	24
5.1. M.e.r.-beoordeling	24
5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	24
5.3. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren	25
5.3.1. Verkeer.....	25
5.3.2. Parkeren.....	25
5.4. Natuur	25
5.4.1. Gebiedsbescherming	26
5.4.2. Soortenbescherming	27
5.5. Activiteiten en milieuzonering	28
5.6. Luchtkwaliteit.....	30
5.6.1. Toetsing normen luchtkwaliteit	30
5.6.2. Woon- en leefklimaat.....	31
5.7. Geluid.....	33
5.8. Geur	34

5.8.1.	Belemmering bedrijvigheid	34
5.8.2.	Woon- en leefklimaat	35
5.9.	Omgevingsveiligheid	37
5.9.1.	Beleid	37
5.9.2.	Toetsing aan beleid	39
5.10.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	40
5.10.1.	Archeologie	40
5.10.2.	Cultuurhistorie en landschap	42
5.11.	Bodem	46
5.12.	Weging van waterbelang	47
5.12.1.	Waterrelevant beleid	47
5.12.1.1.	Provinciaal beleid	47
5.12.1.2.	Beleid Waterschap Brabantse Delta	48
5.12.1.3.	Gemeentelijk waterbeleid	49
5.12.2.	Bestaande waterhuishoudkundige situatie	49
5.12.3.	Beoogde waterhuishoudkundige situatie	50
5.13.	Technische infrastructuur	50
5.13.1.	Ondergrondse leidingen	50
5.13.2.	Hoogspanningslijnen	50
5.13.3.	Radarverstoringgebied	51
5.14.	Lichthinder	51
5.15.	Trillingen	52
5.16.	Ontplobbare oorlogsresten	53
5.17.	Gezondheid	54
5.17.1.	Endotoxinen en volksgezondheid	54
5.17.2.	Geitenhouderijen	55
5.17.3.	Spuitzones	56
5.17.4.	Conclusie	57
6.	Financiële haalbaarheid	58
7.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	59
8.	Bijlagen	60

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de inleiding, de aanleiding voor het opstellen van een Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Inleiding & aanduiding projectgebied

Initiatiefnemer exploiteert aan de Oordeelsestraat 66a en 68 te Baarle-Nassau een agrarisch bedrijf in de vorm van een pluimveehouderij. Op deze locatie worden in totaal 39.990 leghennen gehouden. De overheid heeft inmiddels de subsidieregeling Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV-regeling) opgesteld voor veehouders die hun bedrijf willen beëindigen. Deze regeling is gericht op het reduceren van de stikstofuitstoot vanuit de veehouderijsector, ten behoeve van het herstel van stikstofgevoelige natuur.

Gelet op de onzekere wet- en regelgeving voor veehouderijen heeft initiatiefnemer besloten deel te nemen aan de LBV-regeling. Bij deelname aan deze regeling dient het planologisch onmogelijk te worden gemaakt om op de locatie bedrijfsmatig landbouwhuisdieren te houden. Bebouwing die in gebruik is (of was) voor het houden van dieren en die wordt aangemeld voor de LBV-regeling, moet worden gesloopt. Andere bebouwing mag behouden blijven.

In de toekomstige situatie zal het pluimveebedrijf worden gesaneerd. Beide bedrijfswoningen op de locatie zullen worden herbestemd tot burgerwoningen met bijbehorende bijgebouwen. De agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, waarbij het bouwvlak wordt teruggebracht tot een passende omvang die past bij de functie 'wonen'. Middels deze wijziging wordt burgerbewoning planologisch mogelijk gemaakt.

Daarnaast wordt in deze procedure ook de locatie aan de Oordeelsestraat 66 meegenomen. Dit betreft een agrarische locatie waar kleinschalige akkerbouw plaatsvindt. Dit akkerbouwbedrijf maakt feitelijk en bedrijfsmatig onderdeel uit van de locaties Oordeelsestraat 66a en 68, maar beschikt planologisch over een eigen bestemming en bouwvlak. De aanduiding 'intensieve veehouderij' zal worden verwijderd waardoor uitvoering van een veehouderij op locatie niet meer mogelijk is. Het akkerbouwbedrijf zal blijven bestaan, waarbij het bestaande bouwvlak in vorm wordt aangepast. Een voormalig bedrijfsgebouw van het pluimveebedrijf, dat momenteel dienstdoet als loods, zal hierbij worden betrokken. In de toekomstige situatie zal dit gebouw als loods in gebruik worden genomen ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.

1.2. Wijzigen van het omgevingsplan

Voor het gewenste initiatief wordt een wijziging van het Omgevingsplan voorbereid. Een wijziging van het Omgevingsplan wordt voorbereid op het moment dat bijvoorbeeld gelijktijdig met het initiatief een aanpassing van de regels nodig is voor de verkleining van bouw- of gebruiksregels. Dit kan namelijk niet met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Het wijzigen van het Omgevingsplan valt onder de werking van artikel 16.30, lid 1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerpomgevingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Nadat het ontwerpomgevingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het omgevingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen. Het plan heeft van 16 december 2025 tot en met 26 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen op het ontwerpplan.

Nadat het omgevingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan een ieder die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het omgevingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het omgevingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.3. Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding van de omgevingsplanactiviteit is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. Daarna wordt in hoofdstuk 4 het voorgenomen plan getoetst aan het geldende omgevingsplan en worden de strijdigheden met het omgevingsplan in beeld gebracht.

In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Hiermee wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties getoetst.

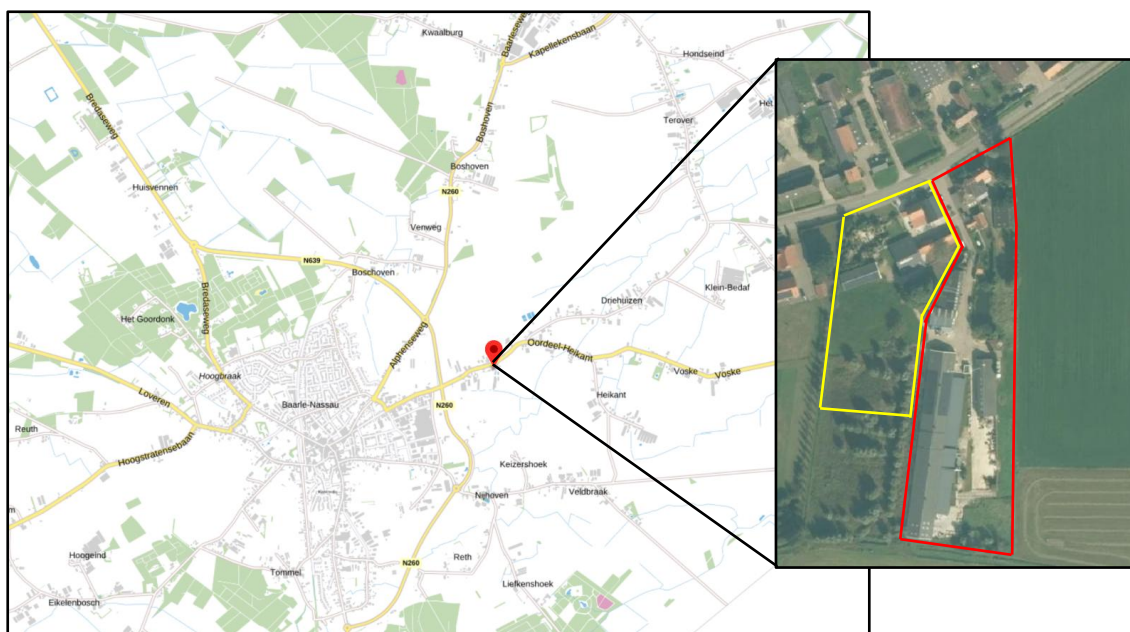
Hoofdstuk 6 bevat de financiële haalbaarheid van het initiatief waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de planologische afweging van het initiatief.

2. Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de projectlocatie.

2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De locaties aan de Oordeelsestraat 66, 66a en 68 te Baarle-Nassau zijn gelegen in het buitengebied. De bebouwde kom van Baarle-Nassau bevindt zich op een afstand van circa 700 meter ten westen van het plangebied. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van meerdere agrarische bedrijven, gecombineerd met enkele burgerwoningen. De locatie waar de pluimveehouderij is gevestigd, staat kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie R, nummers 187 en 188. Het agrarisch perceel aan de Oordeelsestraat 66 te Baarle-Nassau, waarop het akkerbouwbedrijf is gevestigd, staat kadastraal bekend onder gemeente Baarle-Nassau, sectie R, nummers 741, 953 en 1010.



Afbeelding 1: Planlocatie in de omgeving, Oordeelsestraat 66a en 68 (pluimveebedrijf) rood omkaderd, Oordeelsestraat 66 (akkerbouwbedrijf) geel omkaderd.

Zoals aangegeven vormen de locaties Oordeelsestraat 66a en 68 gezamenlijk één planologisch geheel waarop een pluimveebedrijf is gevestigd. Het meest zuidelijk gelegen, langgerekte gebouw betreft de pluimveestal, waarin in totaal 39.900 leghennen worden gehouden. Ten oosten van deze pluimveestal bevindt zich een loods waarin materieel en materiaal ten behoeve van het pluimveebedrijf worden opgeslagen. Ten noorden van de pluimveestal staat een bedrijfsgebouw met daarin een werktuigenberging, werkplaats en opslagruimte. De gebouwen direct achter de bedrijfswoningen op de nummers 66a en 68 zijn in gebruik als bijgebouwen behorende bij de betreffende woningen.

De locatie aan de Oordeelsestraat 66 betreft een kleinschalig akkerbouwbedrijf met meerdere bedrijfsgebouwen, waaronder schuren en loodsen. Deze worden gebruikt voor de opslag van machines, materieel en goederen. Bedrijfstechnisch maakt deze locatie onderdeel uit van het naastgelegen pluimveebedrijf, maar planologisch gezien staat zij daar los van.

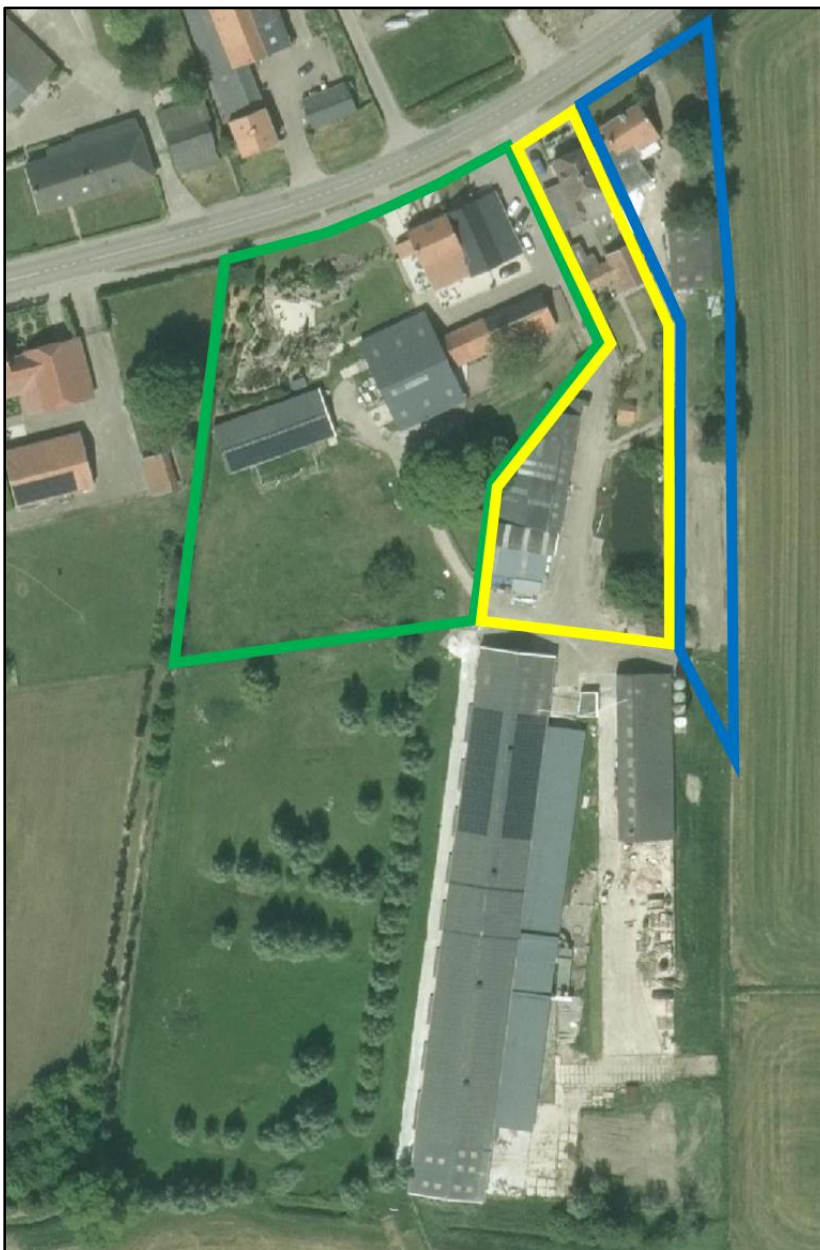
2.2. Toekomstige situatie

De eigenaar van het pluimveebedrijf, gelegen aan de Oordeelsestraat 66a en 68, neemt deel aan de LBV-regeling. In het kader van deze deelname dient een nieuwe functie aan deze locatie te worden toegewezen. Als onderdeel van de LBV-regeling moet het namelijk planologisch onmogelijk worden gemaakt om ter plaatse nog bedrijfsmatig landbouwhuisdieren te houden. Om dit te realiseren wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming, waarbij de bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Voor de toekomstige burgerwoning aan de Oordeelsestraat 66a geldt

dat in de toekomst maximaal 400 m² aan bijgebouwen blijft behouden. Voor de toekomstige burgerwoning aan de Oordeelsestraat 68 geldt dat hier maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden zal blijven. Middels deze planologische procedure wordt burgerbewoning planologisch mogelijk gemaakt. De aanwezige pluimveestal zal in zijn geheel worden gesaneerd als onderdeel van de LBV-regeling.

Een oppervlakte van 200m² aan bijgebouwen bij herbestemming van agrarisch naar wonen is standaard toegestaan. Dit wordt bij Oordeelsestraat 68 toegepast. Het gemeentelijk beleid biedt via de sloopkwaliteitsregeling de mogelijkheid om 400 m² aan bijgebouwen toe te staan. Hiervoor dient wel noodzaak aangetoond te worden. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.2.3.

De agrarische functie aan de Oordeelsestraat 66 blijft behouden. Het aanwezige kleinschalige akkerbouwbedrijf zal blijven voortbestaan. Wel zal het bouwvlak van dit bedrijf in vorm worden aangepast, waarbij een veehouderij niet langer is toegestaan. In onderstaande afbeelding zijn de toekomstige bestemmingsvlakken weergegeven.



Afbeelding 2: Beoogde situaties, Beoogd bouwvlak Oordeelsestraat 66 weergegeven in het groen, Oordeelsestraat 66a weergegeven in geel, Oordeelsestraat 68 weergegeven in blauw.

Zoals weergegeven in afbeelding 2, valt de pluimveestal buiten de beoogde situatie. Deze stal zal volledig worden gesloopt en het bouwvlak ter plaatse zal worden verwijderd. Dit geldt ook voor het naastgelegen bijgebouw. Onderstaand is een uitsnede van de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 3: Beoogde situatie

2.3. Participatie

Voorafgaand aan het indienen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is overleg gevoerd met de gemeente Baarle-Nassau. Onderhavig initiatief is in eerste instantie beknopt beschreven waarna de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen op onderhavige ontwikkeling. Het participatietraject is vervolgens verder behandeld met meerdere belanghebbenden aan de omgevingstafel.

2.3.1. Omgevingstafel

Voor onderhavig initiatief heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente. Uit het overleg is naar voren gekomen dat het initiatief voorstelbaar is, mits er ter plaatse van de toekomstige woonbestemmingen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

2.3.2. Bestuurlijk overleg

Er is overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio. Het plan is door de overlegpartners beoordeeld waarna opmerkingen zijn gemaakt. Daar waar nodig is het plan aangepast op de opmerkingen.

2.3.3. Participatie omgeving

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van projecten in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente Baarle-Nassau vindt het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Het is namelijk de taak van de gemeente om bij initiatieven te beoordelen hoe de omgeving is betrokken. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën

met elkaar te bespreken, kan het initiatief beter worden gemaakt en is er meer kans op betrokkenheid. In de bijlage is de omgevingsdialoog toegevoegd. Hierin zijn de reacties van omwonenden weergegeven.

3. Visie en beleid op locatie

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het initiatief toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

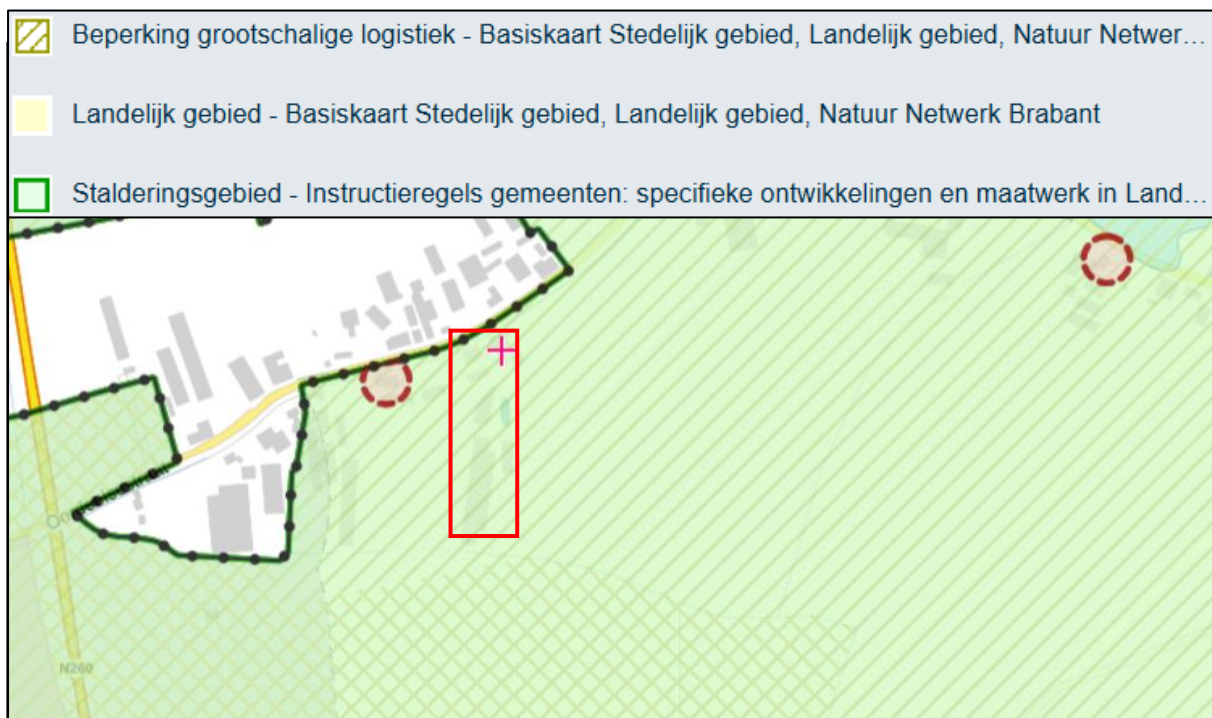
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat een milieubelastende activiteit in de vorm van een pluimveehouderij wordt gesaneerd. Door de sanering zal het algehele woon- en leefklimaat in de omgeving worden verbeterd. In combinatie met een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt in totaliteit een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit.

3.1.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening (Ov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Ov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Ov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de projectlocatie ligt. In dit geval ligt de projectlocatie in de werkingsgebieden 'Beperking grootschalige logistiek', 'Landelijk gebied' en 'Stalderingsgebied' zie afbeelding 4.



Afbeelding 4: Uitsnede omgevingsverordening Noord-Brabant, locatie met rood kader weergegeven.

De voorwaarden waar aan getoetst dient te worden, staan beschreven in artikel 5.77 Wonen. Dit omdat de voormalige bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 worden omgezet naar een burgerwoning. Voor het bedrijf dat blijft bestaan aan de Oordeelsestraat 66 te Baarle-Nassau geldt dat hier sprake zal zijn van een ontwikkeling, waarbij het bouwvlak van vorm wordt veranderd. Voor deze ontwikkeling dient te worden getoetst aan artikel 5.73 Overig-agrarisch bedrijf. De regels met betrekking tot 'Stalderingsgebied' en 'Beperking grootschalige techniek' zijn niet van toepassing, omdat er geen sprake is van een veehouderij of een logistiek bedrijf in de beoogde situatie.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaarderecreatie.

Deze aspecten zijn in de Ov nader uitgewerkt in de artikel 5.8 t/m 5.10. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 5.11). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g, onder 2 van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het initiatief betreft de sanering van een pluimveehouderij, waarbij de bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. De agrarische bestemming ter plaatse van deze woningen zal worden gewijzigd naar 'Wonen'. De pluimveestal en het naastgelegen bedrijfsgebouw zal worden gesloopt en het agrarisch bouwvlak zal grotendeels worden verwijderd. Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Oordeelsestraat 66 zal van vorm veranderen waarbij het totale bouwvlak zelfs verkleind. Per saldo vindt er dus een afname plaats van het bestaande ruimtebeslag. Door gebruik te maken van bestaande bebouwing en het bouwvlak zorgvuldig van vorm te wijzigen, wordt een efficiënt en toekomstbestendig agrarisch bedrijf gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze motivering.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit omgevingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de herontwikkeling van de planlocatie te combineren met een goede landschappelijke inpassing. De pluimveehouderij zal in zijn geheel worden gesaneerd waardoor de emissies ter plaatse verdwijnen. Dit komt ten goede aan het leefmilieu in de omgeving.

Kwaliteitsverbetering (artikel 5.11)

Een omgevingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. 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. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het omgevingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Voor de gemeente Baarle-Nassau is het afsprakenkader van regio West-Brabant van toepassing. In dit afsprakenkader is vastgelegd dat het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar wonen valt onder een categorie 2-ontwikkeling boven de 1.500m². Deze grens wordt overschreden. Het van vorm veranderen van een agrarisch bouwvlak wordt als een categorie 1-ontwikkeling beschouwd. Voor ontwikkelingen die onder categorie 1 vallen, geldt dat deze een zodanig beperkte impact op het landschap hebben dat geen aanvullende kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Voor ontwikkelingen die in categorie 2 vallen geldt dat een landschappelijke inpassing noodzakelijk is. Met de beoogde ontwikkeling is invulling gegeven aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie. Om deze reden wordt voldaan aan het afsprakenkader en artikel 5.11 van de OV.

Overig-agrarisch bedrijf (artikel 5.73)

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan binnen een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een overig-agrarisch bedrijf of uitbreiding van een overig-agrarisch bedrijf, tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel.

Aan de Oordeelsestraat 66 te Baarle-Nassau is in de huidige situatie een kleinschalig akkerbouwbedrijf gevestigd. Het voornemen is om het bouwvlak van vorm te veranderen/te verkleinen. Het bouwvlak in de beoogde situatie bedraagt 6.280m². De bestaande bebouwing is dermate ver weg van de rest dat het in gebruik nemen van deze gebouwen niet wenselijk is vanuit ruimtelijk oogpunt. In de beoogde situatie wordt de aanduiding intensieve veehouderij verwijderd waardoor er in de beoogde situatie geen veehouderij meer uitgevoerd kan worden. De beoogde bedrijfsvoering bestaat uit een kleinschalig akkerbouwbedrijf.

Wonen (artikel 5.77)

Met betrekking tot de herontwikkeling van de bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 naar een woonfunctie, wordt hierna getoetst aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.77 van de Omgevingsverordening.

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;

Binnen het plangebied zijn in totaal 3 bedrijfswoningen aanwezig. Deze blijven in de toekomstige situatie behouden. Echter zullen de bedrijfswoningen van Oordeelsestraat 66a en 68 worden omgeschakeld naar burgerwoningen. De bedrijfswoning van de Oordeelsestraat 66 blijft behouden als onderdeel van een kleinschalig akkerbouwbedrijf. Er zal hierdoor geen sprake zijn van een toename van het aantal woningen.

b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;

Zelfstandige bewoning van (bedrijfs-)gebouwen, recreatiewoningen en ander niet voor bewoning bestemde gebouwen zal worden uitgesloten en is tevens niet van toepassing voor dit plan.

c. Kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:

1. Dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in artikel 5.12;
2. Dit past binnen de voorwaarden die voor de gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
3. Bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

Niet van toepassing op dit plan.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;*
Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Er zal geen sprake zijn van een toename in het aantal woningen.
- b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en*
De ontwikkeling leidt niet tot splitsing in meerdere woonfuncties.
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
Overtollige bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt. Voor de locatie aan de Oordeelsestraat 66a geldt dat in totaal maximaal 400 m² aan bijgebouwen behouden blijft. Voor de Oordeelsestraat 68 geldt dat maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden zal blijven. Hierdoor zal geen sprake zijn van overtollige bebouwing. Het geheel zal als voorwaardelijke verplichting in de regels/voorschrift in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de beoogde ontwikkeling.

3.2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau, de Woonvisie 2018-2023 en de Sloopkwaliteitsregeling Buitengebied.

3.2.1. Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau

De gemeente Baarle-Nassau zet met de 'omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau' (gepubliceerd op 15-07-2025) een belangrijke stap in de ontwikkeling van haar omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving voor de lange termijn is met de omgevingsvisie vastgelegd. Deze visie, die vooruitkijkt tot 2040 en soms zelfs tot 2050, schetst een samenhangend beeld waarin beleidsvelden als klimaat, wonen, infrastructuur en natuur samenkomen. Het biedt richting aan inwoners, ondernemers en andere betrokkenen om toekomstige uitdagingen tijdig aan te pakken. In een wereld waar ruimtelijke druk toeneemt en duurzaamheid een centrale rol speelt, streeft Baarle-Nassau naar een leefbare, bruisende en inclusieve gemeente die haar unieke identiteit behoudt en versterkt.

Het dorp Baarle-Nassau met daaromheen de ring van oude bouwlanden (akkers) en de voormalige kampongtingingen die zijn uitgegroeid tot de buurtschappen en linten. Ondanks de toename van bebouwing als gevolg van de groei van het dorp zijn de akkercomplexen nog steeds herkenbaar in het landschap. Vooral de openheid van de akkers tussen de Oordeelsestraat en Nijhoven is bijzonder. Hier is de projectlocatie tussen gelegen. Door de groei van het dorp raken de akkers steeds verder bebouwd, waardoor ze hun grote maat en weidsheid verliezen. De planmatige uitbreiding van de dorpsrand heeft hier invloed op, waardoor de van oudsher aanwezige innige relatie tussen dorp en omgeving verandert in een harde scheiding. Door versterking van het gebied zal het karakter van de buurtschappen veranderen. Bovendien zorgen nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing voor verandering van de buurtschappen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet onder meer in het wijzigen van de vorm van het bestaande bouwvlak. Het bouwvlak wordt verkleind en de ruimte achter het bouwvlak (vanaf de weg gezien) komt vrij voor het open akkerlandschap. De stallen worden gesloopt en het voormalig bedrijfsgebouw van

de gesaneerde pluimveehouderij wordt verplaatst richting de overige bebouwing en betrokken bij het bestaande kleinschalige akkerbouwbedrijf. De omgevingsvisie stelt dat nieuwe functies en ontwikkelingen bij voorkeur binnen bestaande bebouwing moeten plaatsvinden en het de voorkeur heeft om bebouwing geconcentreerd te realiseren. De ontwikkeling van het akkerbouwbedrijf past daarmee binnen de visie, doordat het gebruikmaakt van bestaande gebouwen en bouwvlakken hergebruikt worden.

Ook de beoogde functiewijziging waarbij de pluimveehouderij wordt gesaneerd ten behoeve van twee woonbestemmingen sluit aan bij de visie van de gemeente. Enerzijds worden hiermee de milieu- en gezondheidsrisico's verminderd en anderzijds wordt, conform de visie, medewerking verleend aan functiewijzigingen bij beëindiging van agrarische activiteiten. Gelet op het bovenstaande past de beoogde ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau.

3.2.2. Woonvisie 2018-2023

Op 19 september 2018 is door de gemeenteraad van Baarle-Nassau de Woonvisie 'Baarle BRUIST, in Baarle kom je thuis' 2018-2023 vastgesteld. In deze Woonvisie wordt de balans gezocht tussen demografische ontwikkelingen in combinatie met de ontwikkelingen in de woningvoorraad. Onderstaande ambities zijn opgenomen in de Woonvisie en van belang op het initiatief:

- Volgens de cijfers van de provincie leidt de toenemende huishoudensomvang tot een extra woningbehoefte van plus 85 tot plus 155 woningen in de gemeente Baarle-Nassau, met als gros in de periode tot 2023. In de laatste jaren heeft Baarle-Nassau een inhaalslag gemaakt in de vraag naar woningen, desondanks blijft er een aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen.
- Gemeente Baarle-Nassau zal zich inspannen om ruimere bouw mogelijkheden te krijgen, dan op basis van eerdere regionale afspraken over aantallen mogelijk was. Het toevoegen van kwaliteit boven kwantiteit staat voorop, de gemeente zal een continue bouwstroom passend bij de behoefte plannen en uitvoeren. Wat betreft kleinschalige toevoegingen moet dit mogelijk blijven, dit vraagt echter wel maatwerk.
- Kleinschalige innovatieve initiatieven worden toegejuicht. Uitgangspunt is het oplossen van lokale knelpunten en dat het initiatief komt vanuit initiatiefnemers met lokale binding. Er blijft ruimte voor zelfbouwkavels. Deze kleinschalige initiatieven worden waar mogelijk gefaciliteerd, op voorwaarde dat het initiatief ligt bij de bewoners zelf.

In de beoogde situatie zal de huidige pluimveehouderij worden gesaneerd, waardoor er geen sprake meer is van agrarische activiteiten. Derhalve vindt een functiewijziging plaats, waarbij de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Voor de locatie Oordeelsestraat 66a zal hierbij 400 m² aan bijgebouwen bij de woning behouden blijven. Voor de locatie Oordeelsestraat 68 betreft dit maximaal 200 m². Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief aansluit bij de ambities zoals verwoord in de Woonvisie 2018–2023.

3.2.3. Sloopkwaliteitsregeling Buitengebied

In februari 2021 is de sloopkwaliteitsregeling buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau vastgesteld. In artikel 1.6 van dit beleid staat benoemt voor wie deze sloopkwaliteitsregeling is bedoeld. *'Hoewel de sloopkwaliteitsregeling in eerste instantie ingegeven is vanuit de vab-aanpak is deze regeling niet bedoeld voor alleen (toekomstige) vab-eigenaren. In principe is fase 1 van de sloopkwaliteitsregeling bedoeld voor iedereen die meer vierkante meters aan bijgebouwen wil bij hun (bedrijfs)woning, dan dat het geldende bestemmingsplan rechtstreeks toestaat. Tevens is deze regeling gericht op (gestopte) boeren die de kosten voor gesloopte meters (in het kader van een herbestemming), terug wil verdienen.'*

In de 'sloopkwaliteitsregeling buitengebied' worden twee varianten genoemd. Enerzijds kunnen vierkante meters aan bijgebouwen worden 'gekocht' via de sloopbank, anderzijds kan op de eigen locatie extra oppervlakte aan bijgebouwen worden gerealiseerd door daar voldoende te slopen. Voor het slopen en hergebruiken van 'eigen' meters geldt een ratofactor van 2 waarbij voor elke te behouden of extra vierkante meter, twee vierkante meter moet worden gesloopt.

Voor de locatie Ordeelsestraat 66a geldt dat in de toekomstige situatie 400 m² aan bijgebouwen bij de burgerwoning behouden zal blijven. Hierbij is het noodzakelijk dat de sloop van de betreffende bebouwing niet al op een andere wijze verzekerd is. De dierenverblijven op locatie moeten al gesloopt worden in het kader van de LBV-regeling. Dit geldt niet voor het voorste en achterste gedeelte van het bijgebouw bij de woning aan de Ordeelsestraat 66a. Ook voor de te slopen loods aan de achterzijde van het huidige agrarische functievak is geen verplichting tot sloop. Dit betreft geen dierenverblijf en is daarom niet verplicht om te slopen in het kader van de LBV.

Op onderstaande afbeelding is duidelijk te zien welke bebouwing gesloopt wordt, welke bebouwing behouden blijft en hoeveel vierkante meters dit bedraagt.



Voor de benodigde vierkante meters dient wel een noodzaak aangetoond te worden. De initiatiefnemer maakt gebruik van de bestaande bijgebouwen op het perceel voor de opslag en hobbymatige handel in auto's. Het gaat hierbij om het stallen van een handelsvoorraad voertuigen en de bijbehorende materialen volledig inpandig. Op het perceel zijn doorgaans meerdere voertuigen aanwezig die tijdelijk worden opgeslagen in afwachting van verkoop. De activiteiten zijn kleinschalig en hobbymatig van aard. De behoefte aan minimaal 400 m² aan bijgebouwen volgt uit de noodzaak om deze voertuigen ordelijk, veilig en geheel binnen te kunnen plaatsen, inclusief voldoende ruimte voor het verplaatsen, in- en uitrijden en visueel controleren van de voertuigen. Dit is van belang vanuit het oogpunt van veiligheid, bescherming tegen weersinvloeden en diefstalgevoeligheid, maar ook voor het behoud van een verzorgd erfbeeld. Buitenopslag van voertuigen of onderdelen zou leiden tot een rommelig aanzicht en daarmee afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving. Daarbij is buitenopslag uitgesloten in de regels. Een kleiner oppervlak zou ertoe leiden dat voertuigen noodgedwongen buiten gestald moeten worden of dat de gebruiksruijnte binnen onevenredig wordt beperkt.

4. Toetsing aan het omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Baarle-Nassau bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de bruidsschat. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit omgevingsplan en worden de strijdigheden beschreven.

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied – partiële herziening 1994' van de gemeente Baarle-Nassau, aldus vastgesteld op 26 januari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 september 1995 en de 'Paraplubeheersverordening Baarle-Nassau 2023' zoals vastgesteld op 1 november 2023, heeft de planlocatie aan de Oordeelsestraat 66, 66a en 68 de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen, zie afbeelding 6;

- Agrarisch gebied;
- Landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde;
- Bouwvlak;
- Archeologie 2;
- Archeologie 3.



Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied – partiële herziening 1994', plangebied met rood omkaderd

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk binnen het huidige omgevingsplan. Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is echter wél voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om het agrarisch bouwvlak van vorm te wijzigen (zie artikel 34, lid 1, sub c). Ook voor de omzetting van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, te vinden in artikel 34, lid 1, sub h. In de onderstaande sub-paragrafen wordt getoetst aan beide wijzigingsbevoegdheden. Daarmee wordt aangetoond dat de volledige ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

4.1.1. Toetsing artikel 34, lid 1, sub c vormverandering bouwvlak

c. Een vergroting, vormverandering of verwijdering van een bouwvlak, met inachtneming van het navolgende;

1. De vergroting is noodzakelijk in verband met voorgenomen uitbreiding van het binnen het betreffende bouwvlak gelegen agrarisch bedrijf;

Het bouwvlak wordt niet vergroot er vindt uitsluitend een vormverandering plaats, waarbij de totale oppervlakte verkleind.

2. Ingeval van verwijdering is het agrarisch bedrijf binnen het betreffende bouwvlak blijvend aan de agrarische bedrijfsvoering onttrokken, vanwege het ontbreken van een aanvaardbare continuïteit van het agrarisch bedrijf, en is of wordt tot amovering van de bedrijfsgebouwen overgegaan;

Er zal geen sprake zijn van verwijdering van het agrarisch bouwvlak.

3. *Indien het betreft de vergroting of vormverandering van een bouwvlak, is dit alleen toelaatbaar als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan;*
- a. *Ingeval het bouwvlak gelegen is binnen een andere gebiedsaanduiding dan A(pr), is de vergroting of vormverandering ter plaatse noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, mede gelet op de continuïteit van het (gezins)bedrijf;*

De locatie aan de Oordeelsestraat 66, waar de vormverandering van het bouwvlak wordt toegepast, is gelegen binnen de gebiedsaanduiding Agrarisch met landschappelijke waarden A(lk), en dus buiten de aanduiding A(pr). In dit geval wordt het bestaande kleinschalige akkerbouwbedrijf op deze locatie voortgezet. Voor een doelmatige voortzetting van de bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat gebruik kan worden gemaakt van beoogde bijgebouwen. Gezien de ligging van de bestaande loods achterop het perceel, op grote afstand van de overige bebouwing van de Oordeelsestraat 66 is het niet wenselijk om dit gebouw in gebruik te nemen voor de agrarische bedrijfsvoering. Om deze reden wordt een nieuw bedrijfsgebouw opgericht. Deze is noodzakelijk om een reële agrarische bedrijfsvoering te kunnen exploiteren. De loods wordt gebruikt voor opslag van materieel en machines die uit het gesaneerde pluimveebedrijf afkomstig zijn. De opslagcapaciteit binnen het huidige bouwvlak is hiervoor ontoereikend. Ook is de beoogde ligging ruimtelijk gezien aanvaardbaar vanwege de clustering van de gebouwen.

Met deze aanpassing wordt de doelmatigheid en continuïteit van het agrarisch gezinsbedrijf geborgd, zonder uitbreiding van het bouwvlakoppervlak. Er is dus sprake van een verantwoorde vormverandering, passend binnen de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid.

- b. *Ingeval van de gebiedsaanduiding A(kr) vindt er geen onevenredige schade plaats aan de functie van het gebied als overgangszone;*

De onderhavige planlocatie, specifiek de Oordeelsestraat 66 waar de vormverandering van het bouwvlak plaatsvindt, is niet gelegen binnen de aanduiding A(kr), maar binnen de aanduiding A(lk). Derhalve is deze voorwaarde niet van toepassing.

- c. *Ingeval van de overige gebiedsaanduidingen vindt geen onevenredige schade plaats aan de natuur-, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en vindt een goede landschappelijke inpassing plaats;*

De voorgenomen vormverandering van het bouwvlak betreft een interne verschuiving zonder vergroting van de oppervlakte. Daarbij wordt er meer bebouwing gesloopt dan gerealiseerd. De locatie wordt landschappelijk ingepast en maakt onderdeel uit van het erfbeeld. Het bebouwingsbeeld blijft grotendeels ongewijzigd los van de sloop van de achterliggende gebouwen die het open landschap beperken. Er wordt geclusterd bij de overige bebouwing een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Daarmee is de impact op de ruimtelijke kwaliteit, het landschap en eventuele cultuurhistorische waarden als zeer beperkt aan te merken.

Hoewel op dit moment nog geen afzonderlijk landschappelijk inpassingsplan is opgesteld, kan op basis van de huidige situatie worden geconcludeerd dat een goede landschappelijke inpassing realisatietechnisch en planologisch haalbaar is. Het bestaande erf wordt immers in stand gehouden, de gebouwen behouden hun huidige positie en inpassing in het omringende landschap, en de openheid en verkavelingsstructuur blijven behouden.

4. *Het oppervlak van een bouwvlak bedraagt na vergroting ten hoogste 1,5ha., danwel voorzover binnen het bouwvlak een glastuinbouwbedrijf is gelegen ten hoogste 2 ha.;*

Het bouwvlak wordt niet vergroot; er vindt uitsluitend een vormverandering plaats, waarbij de oppervlakte kleiner wordt.

5. *Ingeval van verandering wordt het bepaalde oppervlak na verandering niet groter en de breedte van het bouwvlak, gemeten evenwijdig met de as van de weg wordt gebouwd, niet kleiner dan 60 m. tenzij de breedte voor de vormverandering minder dan 60 m. bedraagt, in welk geval de breedte niet mag worden verkleind.*

De beoogde wijziging betreft uitsluitend een vormverandering van het bestaande bouwvlak, zonder dat sprake is van enige vergroting van het totale oppervlak. De totale oppervlakte van het bouwvlak zal verkleinen ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarmee aan het eerste deel van de voorwaarde wordt voldaan. Het huidige bouwvlak bedraagt in de huidige situatie qua breedte, reeds minder dan 60 meter. Deze breedte wordt in de nieuwe situatie niet verder verkleind. De vormverandering vindt plaats binnen de bestaande maatvoering en respecteert de minimale breedte-eis zoals gesteld in de planregels.

Daarmee wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarde dat bij een bestaande breedte kleiner dan 60 meter, deze minimaal gehandhaafd dient te blijven.

- 6. Vooraf wordt terzake het bepaalde onder 3., en wel uitsluitend in geval van vergroting binnen de gebiedsaanduidingen A(lk), A(lk+h), A(lk+ks) en A(nr), het advies ingewonnen van de directeur;*

De planlocatie aan de Oordeelsestraat 66 is gelegen binnen de gebiedsaanduiding A(lk) (*Agrarisch – landschappelijke waarden*). In de onderhavige ontwikkeling is echter geen sprake van een vergroting van het bouwvlak, maar uitsluitend van een vormverandering, waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak verkleind wordt.

Aangezien het genoemde artikel enkel van toepassing is bij een vergroting van het bouwvlak binnen de genoemde gebiedsaanduidingen, is deze voorwaarde niet van toepassing.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde vormverandering van het bouwvlak aan de Oordeelsestraat 66 voldoet aan alle in artikel 34 lid 1 sub c van het bestemmingsplan gestelde voorwaarden. Er is geen sprake van vergroting van het bouwvlak, de vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige voortzetting van het kleinschalig akkerbouwbedrijf, en er wordt grotendeels gebruikgemaakt van bestaande bebouwing. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden en vindt plaats binnen de ruimtelijke, beleidsmatige en planologische kaders. De wijziging is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar en juridisch-planologisch uitvoerbaar.

4.1.2. Toetsing artikel 34, lid 1, sub h bestemmingswijziging naar wonen

h. het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een agrarisch bouwvlak, in de bestemming "Woondoeleinden" ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw van de daarin gelegen agrarische bedrijfswoning(en) en eventueel bedrijfsgedeelten, voor woondoeleinden die geen verband houden met enige tak van agrarische bedrijfsvoering, met in achtneming van het navolgende;

- 1. De wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het agrarische bedrijf binnen het betreffende bouwvlak blijvend aan de agrarische bedrijfsvoering is onttrokken, vanwege het ontbreken van een aanvaardbare continuïteit van het agrarische bedrijf;*

Voor de locatie aan de Oordeelsestraat 66a en 68 geldt dat het agrarische bedrijf, een pluimveehouderij, definitief wordt beëindigd. De eigenaar neemt deel aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (LBV-regeling), waarbij de agrarische bedrijfsvoering permanent gestaakt wordt en sloop van de stallen contractueel is vastgelegd. Hierdoor wordt het bouwvlak blijvend aan de agrarische functie onttrokken.

De beëindiging is niet tijdelijk of fasegewijs, maar definitief en onomkeerbaar, mede vanwege de verplichtingen die voortvloeien uit deelname aan de LBV-regeling. Daarnaast wordt in de toekomst geen andere vorm van agrarische bedrijfsvoering op dit perceel voorzien, waarmee er geen sprake is van een reëel perspectief op voortzetting of hervatting van het agrarische bedrijf. Gelet op het ontbreken van een aanvaardbare continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering, wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde dat het agrarisch gebruik blijvend wordt beëindigd.

- 2. Gelet op de ligging van de te wijzigen agrarische bedrijfsvoering ten opzichte van de omliggende agrarische bebouwing, behoeft geen vrees te bestaan voor het ontstaan van ernstige hinder over en weer, of voor verzwaring hiervan;*

De te wijzigen locaties aan de Oordeelsestraat 66a en 68 bevinden zich in een gebied met een gemengd karakter, waar agrarische bedrijven en burgerwoningen al langer naast elkaar bestaan. De directe

omgeving bevat naast agrarische bebouwing ook diverse burgerwoningen, waardoor het gebied feitelijk al over een gemengd woon-agrarisch gebruik beschikt. Daarnaast is de agrarische bedrijfsvoering op de betreffende locaties beëindigd. Er zullen geen dieren meer worden gehouden en de bestaande stallen worden gesloopt in het kader van de LBV-regeling. Dit betekent dat de bron van geur-, geluid- of fijnstofemissies komt te vervallen. Er ontstaat daardoor zelfs een verbetering van het milieuhygiënisch woon- en leefklimaat in de omgeving. Tevens is er voldoende afstand tot nabijgelegen agrarische bedrijven, waardoor de omvorming naar burgerwoningen geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van derden. Er ontstaat geen nieuwe situatie waarin een agrarisch bedrijf wordt ingesloten of in zijn uitbreidingsruimte wordt beperkt. In hoofdstuk 5 van deze onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

3. *De wijziging is uitsluitend van toepassing op de agrarische bedrijfswoning, eventueel met de daarbij gebouwde bedrijfsgebouwen en bijbehorend erf; daarbuiten wordt het bouwvlak verwijderd.*

De voorgenomen functiewijziging naar wonen heeft uitsluitend betrekking op de voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68, inclusief het daarbij behorende erf en de bestaande bijgebouwen die dienstbaar zijn aan het gebruik als woning (respectievelijk 400 m² bij 66a en 200 m² bij 68). De overige bebouwing die verband houdt met de voormalige agrarische bedrijfsvoering, in het bijzonder de pluimveestal, wordt gesloopt in het kader van de LBV-regeling, waarmee het gebruik en karakter van deze gebouwen definitief komt te vervallen. Hiermee wordt het bouwvlak functioneel beperkt tot uitsluitend het woonerf en wordt de planologische ruimte buiten dit erf niet langer benut voor agrarische doeleinden. De loods behorende bij het voormalige pluimveebedrijf zal worden betrokken bij het agrarisch bedrijf aan de Oordeelsestraat 66. Het overige bouwvlak wordt verwijderd.

4. *Het aantal woningen wordt niet vermeerderd, behoudens een woningsplitsing in ten hoogste 2 woningen, uitsluitend indien;*
 - a. *Woningsplitsing de enige redelijke mogelijkheid is tot handhaving van een karakteristiek object, of*
 - b. *De betreffende agrarische bedrijfswoning gelegen is in een reeds bestaande woningcluster of lintbebouwing;*

De functiewijziging betreft de omzetting van twee bestaande agrarische bedrijfswoningen (aan de Oordeelsestraat 66a en 68) naar twee zelfstandige burgerwoningen. Er wordt géén extra woning toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Daarmee is geen sprake van vermeerdering van het aantal woningen, maar uitsluitend van een wijziging van het gebruiksdoel.

5. *Het oppervlak van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen wordt niet vergroot;*

In de beoogde situatie worden de voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 omgezet naar burgerwoningen, waarbij het bestaande bebouwingsoppervlak ongewijzigd blijft. Er worden geen uitbreidingen of aanbouwen gerealiseerd aan de woningen zelf, en ook de bijbehorende bijgebouwen behouden hun bestaande maatvoering.

Voor Oordeelsestraat 66a betreft het een oppervlakte van maximaal 400 m² aan bijgebouwen, en voor Oordeelsestraat 68 maximaal 200 m². Beide oppervlaktes vallen binnen het bestaande gebruik en binnen de kaders van het beleid zoals opgenomen in de sloopkwaliteitsregeling en het geldende bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van een vergroting van het bebouwd oppervlak van de woning of bijgebouwen, en er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd.

6. *Voor het overige zijn de bepalingen van de bestemming "Woondoeleinden" overeenkomstig van toepassing;*

Na omzetting van de agrarische bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 naar burgerwoningen, zullen op deze locaties de regels van de bestemming "Woondoeleinden" van toepassing worden verklaard. Dit betekent dat de planologische mogelijkheden en beperkingen die voortvloeien uit de woonbestemming, zoals het gebruik van gronden en bouwwerken, de maximale maatvoering van bijgebouwen, en de functieaanduidingen, van toepassing zijn op het gewijzigde bouwvlak. Er wordt geen gebruik gemaakt van afwijkingen of bijzondere functies binnen de nieuwe woonbestemming. Het gebruik is overeenkomstig het reguliere woongebruik zoals bedoeld in het

bestemmingsplan. De bestaande woningen worden in stand gehouden en het gebruik past binnen de functionele, bouwkundige en ruimtelijke kaders van de woonbestemming.

Conclusie

Op basis van de voorgaande toetsing wordt geconcludeerd dat de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 naar burgerwoningen volledig voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 34 lid 1 sub h van het bestemmingsplan. De agrarische bedrijfsvoering wordt definitief beëindigd, het bouwvlak wordt beperkt tot het woonerf, het aantal woningen blijft gelijk, de bestaande maatvoering wordt gehandhaafd en het gebruik past binnen de regels van de woonbestemming. Er is geen sprake van hinder voor omliggende agrarische functies en de ruimtelijke inpassing is aanvaardbaar. De ontwikkeling is daarmee juridisch-planologisch uitvoerbaar op basis van de geldende planregels.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op grond van het bepaalde in het Bkl dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1. M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over projecten. Het gaat hierbij enkel om projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor dergelijke projecten moet worden beoordeeld of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Indien een project aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport te worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten zoals bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, opgenomen. Voor deze projecten moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Een project is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien het project is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

De beoogde ontwikkeling betreft een plan als bedoeld in het eerste lid van artikel 16.36 van de Omgevingswet. Er dient een mer-beoordeling opgesteld te worden op basis van onder andere artikel 16.36, lid 3 van de Omgevingswet omdat het plan gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau en zorgt voor kleine wijzigingen. In combinatie met artikel 11.1, lid 3 van het Omgevingsbesluit moet er daarom een mer-beoordeling worden opgesteld. Onderstaand (in hoofdstuk 5) wordt ingegaan op alle relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit hoofdstuk kan naast een motivering in het kader van het plan ook gezien worden als mer-beoordelingsnotitie. Met toepassing van hetgeen beschreven in hoofdstuk 5 kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is.

5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 5.129g, Bkl. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het eerste lid van artikel 5.129g is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'

De beoogde ontwikkeling is niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling omdat het niet de ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening betreft.

5.3. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren

Binnen de projectlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, schrijft in 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kencijfers ten aanzien van parkeren en verkeersgeneratie voor uiteenlopende activiteiten voor.

5.3.1. Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Oordeelsestraat, een weg in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau, die met name wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer tussen Baarle-Nassau en het gehucht Heikant. De weg beschikt over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van de toekomstige burgerwoningen en het kleinschalige akkerbouwbedrijf op een goede wijze af te wikkelen. De beoogde ontwikkeling leidt planologisch gezien bovendien tot een afname van het aantal verkeersbewegingen, aangezien de intensieve agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd. In de huidige situatie genereert het pluimveebedrijf structureel verkeer ten behoeve van onder andere de aan- en afvoer van voer, mest, eieren en materieel. Deze verkeersbewegingen komen in de toekomstige situatie te vervallen.

Na de sanering wordt het plangebied uitsluitend nog gebruikt voor woondoeleinden en kleinschalige akkerbouw, functies die aanzienlijk minder verkeer genereren. Daarmee is sprake van een duidelijke vermindering van verkeersbelasting op de Oordeelsestraat ten opzichte van de bestaande planologische situatie.

Deze ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid van Baarle-Nassau, waarin wordt ingezet op functieverandering van vrijkomende agrarische erven met behoud van leefbaarheid en bereikbaarheid in het buitengebied.

5.3.2. Parkeren

Naast het aspect verkeer dient tevens voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn binnen het plangebied.

Voor wat betreft de parkeernormen wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. In deze richtlijn zijn parkeernormen opgenomen voor uiteenlopende functies. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een richtwaarde van 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning. Beide (voormalige) agrarische bedrijfswoningen beschikken over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Bij beide woningen is ruimschoots ruimte beschikbaar om te voorzien in minimaal drie privéparkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. Voor het kleinschalige akkerbouwbedrijf, waar uitsluitend sprake is van een vormverandering van het bouwvlak, geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen op het erf reeds toereikend zijn. De vormverandering leidt immers niet tot een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, maar is uitsluitend bedoeld om het bestaande machinepark inpandig op te slaan. Er is geen sprake van uitbreiding van het areaal of intensivering van de bedrijfsvoering. Er blijft daarmee sprake van een kleinschalig agrarisch gebruik, waarvoor het bestaande parkeeraanbod afdoende is. Aanvullende parkeervoorzieningen zijn niet noodzakelijk.

De ontwikkeling leidt tot een afname van verkeersbewegingen en er is voldoende parkeergelegenheid. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op het milieuaspect verkeer en parkeren. Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

5.4. Natuur

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

5.4.1. *Gebiedsbescherming*

De Omgevingswet voorziet met het oog op behoud van biodiversiteit, in regels ter bescherming van Natura 2000-gebieden zoals de aanwijzing en beheer van Natura 2000-gebieden. Daarnaast verplicht de wet dat voor bepaalde projecten, plannen en handelingen die invloed hebben op Natura 2000-gebieden sprake is van een vergunningsplicht op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is beschermd middels regel in de Bkl. In paragraaf 7.3.1 van het Bkl zijn regels opgenomen dat provincies deze beschermingsregels in de Omgevingsverordening dienen op te nemen. Het gaat hier met name om het aanwijzen en de geometrische begrenzing vastleggen van de Natuur gebieden. Daarnaast worden in de Omgevingsverordening regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Hierbij worden de doelstellingen van het gebied in acht genomen. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Regte Heide en Riels laag en Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout (Belgisch Natura 2000-gebied). De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit natuur wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft het Belgisch Natura 2000-gebied Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout, dat op een afstand van circa 2,8 kilometer ligt. Het Nederlandse Natura 2000-gebied Regte Heide en Riels laag bevindt zich op een afstand van circa 5,8 kilometer.

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermistende werking van stikstofdepositie. Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken zijn berekeningen van de aanleg- en de gebruiksfase gemaakt. Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermistening in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

In het kader van een planologische procedure dienen de gevolgen van de ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden in de omgeving te worden betrokken. Er dient onderzocht te worden of de ontwikkeling uitvoerbaar is gelet op de bescherming van de habitats en diersoorten binnen de aangewezen gebieden. In het kader van deze beoordeling is het niet noodzakelijk om een volledige inhoudelijke toetsing van de effecten van de ontwikkeling uit te voeren, zoals dit plaatsvindt in het kader van eventuele vergunningverlening voor Natura 2000-activiteiten. Deze toetsing is aan het bevoegd gezag inzake vergunningverlening voor omgevingsvergunningen Natura 2000-activiteiten (i.c. college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant).

Het bevoegd gezag voor deze BOPA (college van burgemeester en wethouders) kan op basis van de gegevens rondom de stikstofberekening de uitvoerbaarheid beoordelen. Als een ontwikkeling niet zorgt voor een toename van stikstofdepositie is er geen sprake van een verslechtering en mag aangenomen worden dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. In het kader van de uitvoerbaarheidstoets, mag het bevoegd gezag uitgaan van de juistheid van de AERIUS-berekeningen tenzij eenvoudig zonder onderzoek is vast

te stellen dat de gebruikte gegeven evident onjuist zijn. Het is niet de bedoeling dat het bevoegd gezag een volledige inhoudelijke toetsing uitvoert. Dit is immers, zoals eerder aangegeven, aan het bevoegd gezag inzake vergunningverlening voor de Natura 2000-activiteit. Deze werkwijze van uitvoerbaarheidstoets wordt beschreven in een recente uitspraak van de voorzieningenrechter van Rechtbank Gelderland (uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2025:7393, r.o. 8.2).

De gemaakte opmerkingen door de omgevingsdienst zijn aangepast in de onderbouwing en bijlage met betrekking tot de stikstofberekeningen. Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie waardoor voldoende aannemelijk is dat de stikstofemissie van de ontwikkeling de uitvoering van het voornemen niet in de weg staat. De berekeningen en een toelichting op de invoergegevens zijn toegevoegd als separate bijlagen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats- en leefgebieden van soorten in Natura 2000 gebieden.

Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt. Vanwege de ruime afstand van de projectlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

5.4.2. Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Bal. In afdeling 11.2 van het Bal zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IX onder A en B bij het Bal. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bal regelt de bescherming van alle in Nederland in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de projectlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Oordeelsestraat 66a en 68 dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen

niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Bovenstaande sluit de aanwezigheid van beschermde soorten echter niet uit. Om deze reden is door Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd op de planlocatie. Op basis van de quickscan zijn een aantal aanbevelingen gedaan. Onderstaand zijn deze opgenomen.

- Voorkom het schijnen van kunstlicht op omliggende groenelementen en laanbeplanting
- Aandacht voor zorgplicht marterachtigen en algemene grondgebonden zoogdieren
- Werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren
- Aandacht voor zorgplicht algemene amfibieën, verwijder de afwateringskuil bij droogval of buiten voortplantingsseizoen

Er zal rekening worden gehouden met bovenstaande aanbevelingen. Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. De ontwikkeling zal niet leiden tot een significant negatief effect op het gebied van soortenbescherming. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

5.5. Activiteiten en milieuzonering

Het omgevingsplan van een gemeente bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. In het omgevingsplan worden regels gesteld voor activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Voor het gehele grondgebied van de gemeente bevat het omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze regels kunnen dus onder andere worden gesteld voor activiteiten.

De handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een passende locatie ten opzichte van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de milieuwaarden en bijbehorende contouren in beeld te brengen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijke milieuaspecten geur en geluid. De handreiking geeft voor beide aspecten de milieuwaarden voor verschillende activiteiten. Aan deze milieuwaarden kunnen contouren worden gekoppeld. Deze contouren zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype). Waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Het plangebied ligt in gemengd gebied aangezien het gebied wordt aangegeven als een bebouwingslint en er sprake is van een sterke functiemenging in het gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen gesitueerd. Dit houdt in dat de richtafstand met één afstandsstap verkleind mag worden.

De ontwikkeling betreft onder meer de sanering van de aanwezige pluimveehouderij aan de Oordeelsestraat 66a en 68, waardoor in de toekomst geen leghennen meer zullen worden gehouden. Aangezien er geen sprake meer zal zijn van een agrarisch bedrijf, dienen de bestaande bedrijfswoningen planologisch te worden omgezet naar burgerwoningen. In dat kader zal de onderliggende agrarische bestemming worden gewijzigd naar 'Wonen'. Daarnaast zal een deel van het bouwvlak van de Oordeelsestraat 66a en 68 worden toegevoegd aan het agrarisch bouwvlak van de Oordeelsestraat 66. Tegelijkertijd zal een deel van het bestaande bouwvlak van de Oordeelsestraat 66 worden verwijderd, waardoor per saldo sprake is van een vormverandering van het bouwvlak zonder vergroting van het totale bouwvlakoppervlak.

Conform de VNG-publicatie bestaan er geen richtafstanden voor woonbestemmingen. Wel zijn er richtafstanden opgenomen voor agrarische percelen, waaronder akkerbouwbedrijven. Omdat hierbij sprake zal zijn van vormverandering van het bouwvlak waardoor de bedrijfsactiviteiten van het kleinschalig akkerbouwbedrijf veranderen, dient te worden bepaald of er geen nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat.

Een akkerbouwbedrijf wordt op basis van de VNG-publicatie 'Activiteiten en milieuzonering' ingedeeld in milieucategorie 2. Voor bedrijven in deze categorie geldt een standaardrichtafstand van 30 meter tot een geurgevoelig object, zoals een burgerwoning. Indien sprake is van een gemengd gebied, mag de richtafstand met één stap worden verkleind, wat resulteert in een richtafstand van 10 meter. De directe omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied, aangezien er sprake is van een combinatie van agrarische functies en burgerwoningen binnen een relatief beperkte afstand. Hierdoor is het gerechtvaardigd de richtafstand van 30 meter te reduceren tot 10 meter. Hoewel de toekomstige bestemmingen direct aan elkaar grenzen en de richtafstand formeel niet wordt aangehouden, is in dit geval sprake van een reeds bestaande situatie. De woningen zijn fysiek reeds aanwezig; de wijziging betreft uitsluitend een planologische aanpassing waarbij de voormalige bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 worden omgezet naar burgerwoningen. De bestaande ruimtelijke situatie blijft derhalve ongewijzigd.

Aan de zuidzijde van het perceel aan de Oordeelsestraat 66a wordt het bouwvlak aangepast ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Het gaat hierbij niet om een uitbreiding van het bouwvlak, en de bedrijfsactiviteiten komen niet dicht bij de toekomstige woningen te liggen. De nieuwe loods wordt uitsluitend gebruikt voor het opslaan van machines en werktuigen. Er is dus geen sprake van intensief gebruik of extra verkeersbewegingen. Het bedrijf blijft bovendien kleinschalig van aard.

In de beoogde situatie grenst de woonbestemming aan het bouwvlak van het agrarische bedrijf. Hierdoor wordt de richtafstand van 10 meter niet gehaald. De afstand wordt namelijk gemeten vanaf de maximale planologische mogelijkheden — dat wil zeggen: vanaf de bestemmingsgrens, die in dit geval op 0 meter ligt. Hoewel er sprake is van een bestaande situatie, verandert de functie van agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning. Daarmee vervalt de functionele binding.

Om hiermee rekening te houden, is in het bestemmingsplan een aanduiding 'agrarisch uitgesloten' opgenomen tot 10 meter vanaf de aangrenzende woonbestemming. Deze aanduiding zorgt ervoor dat er binnen deze zone geen agrarische bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. Op die manier wordt alsnog voldaan aan de richtafstand van 10 meter. De bebouwing binnen 10 meter van het bestemmingsvlak wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning.

Gelet op het gemengde karakter van het gebied, de afstanden tot de woningen, het ontbreken van intensieve bedrijfsvoering en de planologische status van de bestaande situatie, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is eveneens geen sprake van significant negatieve milieueffecten. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van activiteiten en milieuzonering zoals bedoeld in de VNG-publicatie.

5.6. Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Om een evenwichtige toedeling van de nieuwe functie op de locatie te waarborgen dient voor het aspect luchtkwaliteit enerzijds onderzocht te worden of de ontwikkeling voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Anderzijds moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.1. Toetsing normen luchtkwaliteit

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn omgevingswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO_2 geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan het Bkl in beeld te worden gebracht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht.

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Er worden geen nieuwe grootschalige verkeersgenererende functies toegevoegd. Integendeel, de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering leidt tot een afname van transportbewegingen zoals mestafvoer, voeraanvoer, bedrijfsverkeer en fijnstofemissie afkomstig van de pluimveehouderij. De verkeerstoename als gevolg van de omzetting naar twee burgerwoningen is verwaarloosbaar in vergelijking met het bestaande agrarisch gebruik.

Volgens artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl hoeft geen afzonderlijk luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd wanneer een project "niet in betekenende mate bijdraagt" (NIBM) aan de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} of NO_2 . Een bijdrage wordt als NIBM beschouwd als deze minder bedraagt dan 3% van de grenswaarde, wat overeenkomt met:

- $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} ,
- $0,75 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$,
- $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 .

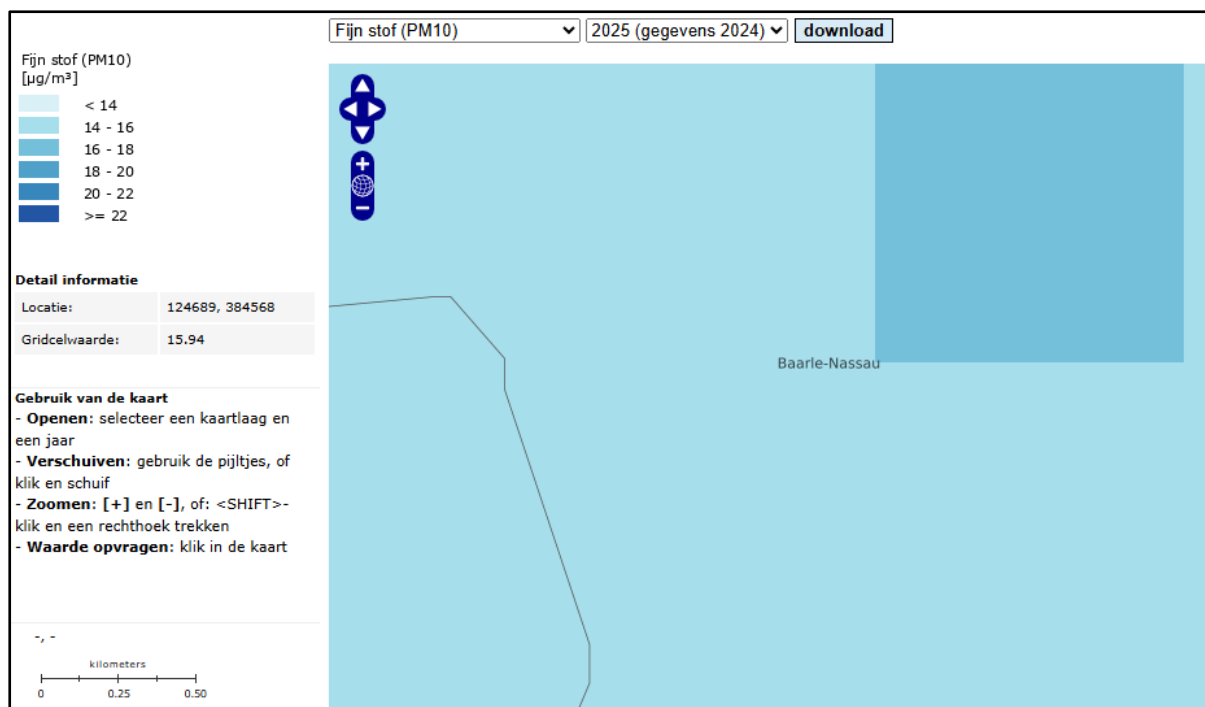
De vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van het kleinschalige akkerbouwbedrijf zal eveneens niet leiden tot een toename van vervoersbewegingen. De vormverandering heeft uitsluitend tot doel om een bestaande loods van de voormalige pluimveehouderij te betrekken bij het akkerbouwbedrijf, zodat de aanwezige machines en werktuigen inpandig kunnen worden opgeslagen. Deze aanpassing betreft een interne herverkaveling van het erf en leidt niet tot intensivering van het gebruik of uitbreiding van het areaal. Derhalve is geen sprake van extra verkeersbewegingen of emissiebronnen als gevolg van deze wijziging. Daarmee voldoet het gehele plan aan de criteria van "niet in betekenende mate" (NIBM), zoals bedoeld in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. De luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6.2. Woon- en leefklimaat

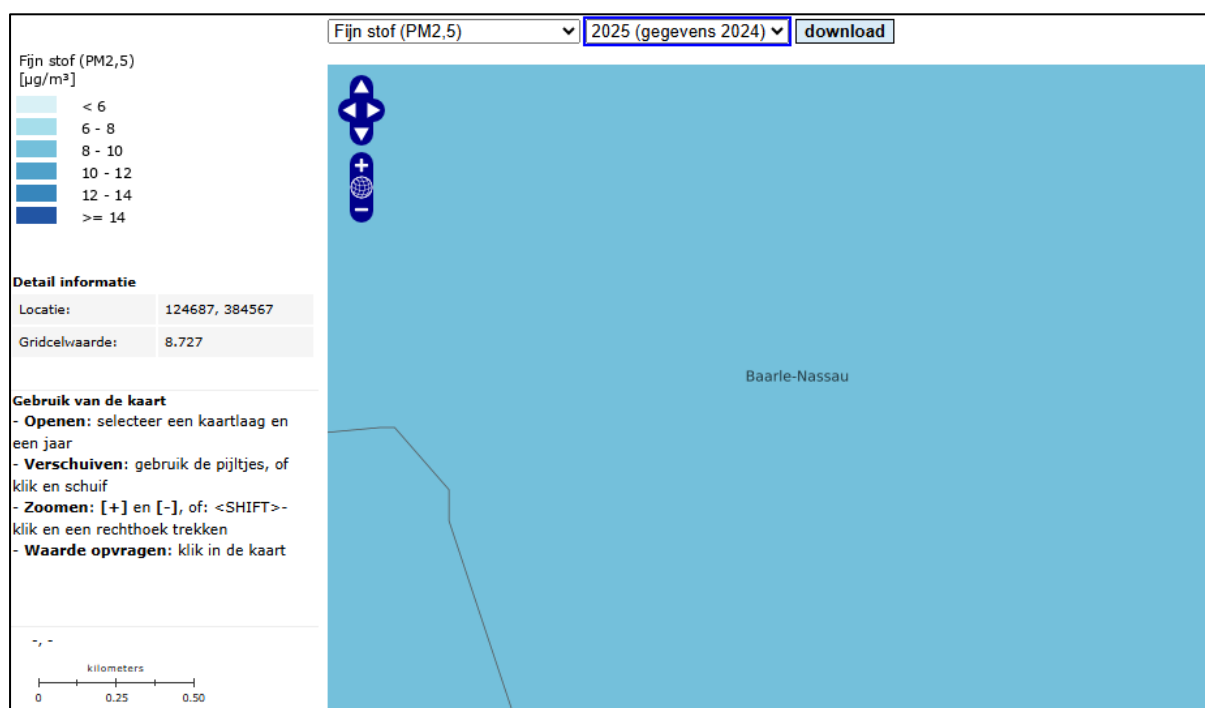
Indien aan de grenswaarden zoals beschreven in voorgaande alinea wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is. Jaarlijks wordt door RIVM onderzocht wat de achtergrondconcentratie is van verschillende stoffen. Het ruimtelijke patroon van de berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ toont in het noorden van Nederland en in Zeeland lagere waarden dan in de rest van Nederland. De hogere bijdrage van buurlanden, de bijdrage van lokale bronnen (zoals industrie en intensieve veehouderij) en de hogere aandelen van secundair fijnstof zorgen voor hogere fijnstof concentraties in zuiden en oosten van Nederland. Secundair fijnstof is fijnstof dat in de lucht wordt gevormd uit bijvoorbeeld ammoniak en stikstofoxiden.

De waarden van de verschillende stoffen worden door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit gebruikt om Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) te maken. Volgens deze kaarten wordt in Nederland bijna overal aan de wettelijke grenswaarden voldaan. Lokaal kan de grenswaarde voor fijnstof wel overschreden worden op grote industrieterreinen zoals de Maasvlakte en TataSteel. Ook bij gebieden met een hoge concentratie aan pluimveehouderijen kan lokaal sprake zijn van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden. In de omgeving van de planlocatie zijn geen pluimveehouderijen of zware industrie te vinden. Hierdoor kan met zekerheid gesteld worden dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie niet worden overschreden.

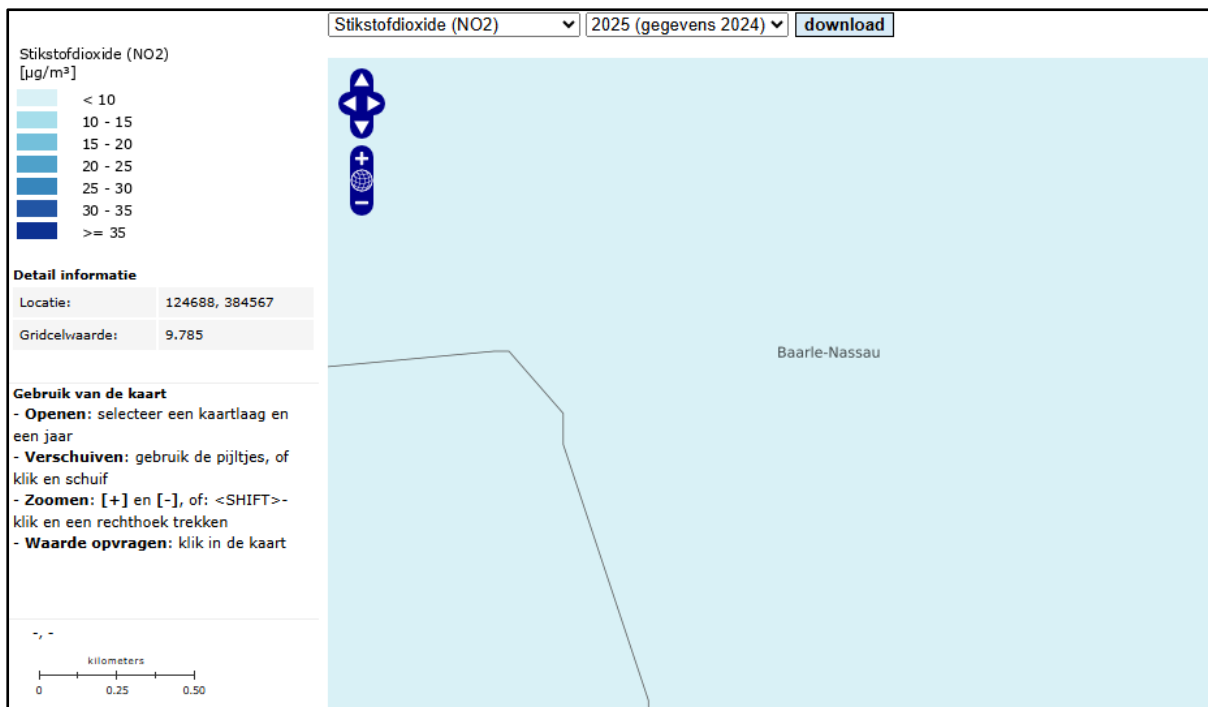
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de projectlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 15,94 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,727 µg/m³ en voor NO₂ 9,785 µg/m³, zie afbeelding 7, 8 en 9.



Afbeelding 7: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM_{10}



Afbeelding 8: Uitsnede GCN-kaart fijnstof $\text{PM}_{2,5}$



Abbeelding 9: Uitsnede GCN-kaart fijnstof NO₂

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is er ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder kan op basis van vorenstaande ook geconcludeerd worden dat er geen sprake is van significant negatieve milieueffecten door onderhavige ontwikkeling.

5.7. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De geluidsproductie van een kleinschalig akkerbouwbedrijf is in hoofdzaak afkomstig van transportbewegingen van en naar het erf, alsmede van het gebruik van werktuigen en machines op het terrein. In het omgevingsplan is het aspect geluid uitgewerkt in paragraaf 22.3.4, waarin regels zijn opgenomen met betrekking tot geluid dat door een activiteit wordt veroorzaakt op of in een geluidgevoelig gebouw, voor zover deze op de betreffende locatie is toegelaten op basis van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd. Wel vindt een vormverandering van het bouwvlak plaats. Het akkerbouwbedrijf ligt direct grenzend aan het perceel van het voormalige agrarische bedrijf aan de Oordeelsestraat 66a. Door de vormverandering komen er geen bedrijfsgebouwen dicht bij woningen te liggen. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de (voormalige) bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 reeds zijn aangemerkt als geluidgevoelig object. Het kleinschalig akkerbouwbedrijf heeft dus al een geluidsplafond richting deze woningen.

Voor wat betreft het aspect geluid wordt voldoende afstand aangehouden tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en de aangrenzende woonbestemming. Tot een afstand van 10 meter vanaf de woonbestemming is een aanduiding 'agrarisch uitgesloten' opgenomen. Binnen deze zone zijn geen agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiermee is geborgd dat de geluidsbelasting op de woning beperkt blijft. De onderbouwing van deze keuze en de planologische borging hiervan is uitgebreid beschreven in paragraaf 5.5, onder het kopje 'Activiteiten- en milieuzonering'.

Gezien het beperkte karakter van de bedrijfsvoering, het uitsluitend in pandig gebruik van het bedrijf, en het feit dat er geen geluidsgevoelige functies worden toegevoegd en de afstand tussen de bedrijfsvoering en de (voormalige) bedrijfswoningen niet wordt verkleind, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een verslechtering van het akoestisch milieu. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de geldende regels omtrent geluid uit het Bkl en het omgevingsplan.

Met betrekking tot de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 geldt dat het gaat om bestaande woningen, die reeds in gebruik zijn als geluidsgevoelige objecten in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een juridisch-planologische omzetting van deze woningen naar de bestemming 'Wonen', zonder fysieke wijzigingen aan de situering of bouwmassa.

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen gerealiseerd, noch worden bestaande woningen dichter bij geluidsbronnen, zoals wegen of agrarische bedrijfsactiviteiten, gesitueerd. Ook de afstand tot de as van de Oordeelsestraat blijft ongewijzigd.

Gelet op het feit dat de planologische wijziging geen verslechtering van het akoestisch woon- en leefklimaat veroorzaakt, zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geluid. De functiewijziging is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.8. Geur

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het Omgevingsplan. Deze regels zijn afkomstig van de beoordelingsregels zoals opgenomen in het Bkl.

Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Worden bedrijven in de omgeving onevenredig belemmerd door de beoogde ontwikkeling?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfklimaat voor wat betreft het aspect geur gegarandeerd?

5.8.1. Belemmering bedrijvigheid

Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe geurgevoelige gebouwen opgericht. De ontwikkeling betreft uitsluitend de planologische omzetting van de bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 naar burgerwoningen. Beide woningen zijn in de huidige situatie reeds in gebruik als woning en blijven daarmee aangemerkt als geurgevoelig object.

Op grond van het omgevingsplan geldt dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig gebouw, dat deel uitmaakt van een ander bedrijf of dat op of na 19 maart 2000 niet langer onderdeel is van een veehouderij, minimaal 50 meter dient te bedragen wanneer dit object buiten de bebouwde kom is gelegen. Deze afstand geldt voor omliggende veehouderijen reeds in de huidige situatie en blijft ongewijzigd in de nieuwe situatie.

De (voormalige) bedrijfswoningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 worden met dit initiatief niet dichter bij omliggende veehouderijen gesitueerd. De toetsingsafstanden blijven derhalve gelijk, waardoor de planologische wijziging geen aanvullende beperkingen oplegt aan omliggende agrarische bedrijven.

Binnen een straal van 50 meter zijn geen extensieve veehouderijen gelegen waarvan de bedrijfsvoering beperkt kan worden met de huidige ontwikkeling. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op plusminus 200 meter en dit bedrijf gaat ook stoppen. Op basis van deze afstand kan worden aangenomen dat dit voldoende is om te garanderen dat op de planlocatie meer hinder van

achtergrondbelasting zal worden ervaren dan van voorgrondbelasting. Hiermee kan gesteld worden dat omliggende bedrijven niet beperkt worden door de huidige ontwikkeling.

Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Oordeelsestraat 66, waar sprake is van een vormverandering van het bouwvlak, geldt dat geen nieuwe geurgeoelige objecten worden gerealiseerd binnen het plangebied. De bestaande woning aan dit adres is reeds aangemerkt als geurgeoelig object en blijft ongewijzigd in omvang en positie. De vormverandering heeft uitsluitend betrekking op het betrekken van een bestaande loods bij het akkerbouwbedrijf en leidt derhalve niet tot extra of belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Algeheel kan worden geconcludeerd dat de gehele ontwikkeling niet zal leiden tot belemmeringen op omliggende agrarische bedrijvigheid.

5.8.2. Woon- en leefklimaat

De aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat wordt getoetst om de gezondheid en hinder van de toekomstige bewoners binnen de projectlocatie te waarborgen. Dit is een belangrijk aspect binnen de fysieke leefomgeving en dient inzichtelijk gemaakt te worden in het kader van deze ruimtelijke procedure.

Door het beëindigen van de veehouderij vervalt de voorgrondbelasting van de Oordeelsestraat 66a en 68. Met betrekking tot de achtergrondbelasting is middels V-Stacks gebied een berekening gemaakt waarbij de cumulatieve geurhinder is berekend. Voor de berekening zijn bedrijven meegenomen die een geuruitstoot hebben binnen een straal van twee kilometer rondom de geurgeoelige gebouwen. De gegevens van veehouderijen van derden zijn afkomstig uit de databestanden van KRD van de gemeentes Baarle-Nassau en Alphen-Chaam.

Ook is rekening gehouden met omliggende Belgische bedrijven.

Oordeelstraat 7A te Baarle-Hertog

Het betreft een pluimveebedrijf dat gevestigd is op het perceel Oordeelstraat 7A te Baarle-Hertog. Voor dit bedrijf werd door de deputatie van de provincie Antwerpen een omgevingsvergunning verleend op 31 oktober 2019.

Oordeelstraat 6 en 7 te Baarle-Hertog

Het betreft een varkensbedrijf dat gevestigd is op de percelen Oordeelstraat 6 en 7 te Baarle-Hertog. Voor dit bedrijf werd door de deputatie van de provincie Antwerpen een milieuvergunning verleend op 28 juni 2007.

Oordeelstraat 12a te Baarle-Hertog

Het betreft een varkensbedrijf dat gevestigd is op het perceel Oordeelstraat 12a te Baarle-Hertog. Voor dit bedrijf werd door het college van burgemeester en schepenen een milieuvergunning verleend op 14 april 2008.

Deze invoergegevens zijn terug te vinden in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. Het bedrijf aan de Oordeelsestraat 62 en de projectlocatie zelf zijn niet meegenomen in de achtergrondberekening omdat deze locaties beide meedoen aan de LBV regeling. In onderstaande tabel zijn de resultaten van beide berekeningen van de beoogde bedrijfsopzet weergegeven en is bepaald welke belasting het meest bepalend in de toetsing van het woon- en leefklimaat.

Tabel 1: resultaten berekening milieukwaliteit

GGLID	Achtergrond belasting beoogd	Percentage geur-gehinderden beoogd	Milieukwaliteit
nummer 66 hoek noordwest	18,43	19%	Matig
nummer 66 hoek zuidwest	15,72	17%	Matig
nummer 66 hoek zuidoost	16,08	17%	Matig
nummer 66 hoek noordoost	19,64	20%	Matig
nummer 66a en 68 hoek noordwest	20,43	20%	Matig
nummer 66a en 68 hoek zuidwest	16,48	18%	Matig
nummer 66a en 68 hoek zuidoost	16,66	18%	Matig
nummer 66a en 68 hoek noordoost	18,82	19%	Matig

PRA Odournet BV heeft in opdracht van het ministerie van VROM de relatie tussen geurbelasting en geurhinder onderzocht. Aan de hand van de meest bepalende belasting is het percentage geurgehinderden berekend. Naar aanleiding van het percentage geurgehinderden kan vervolgens de kwaliteit van het woon- en leefklimaat worden berekend. Het RIVM hanteert bij haar milieurapportages voor het aspect geurhinder onderstaande milieukwaliteitscriteria:

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 - 10
redelijk goed	10 - 15
matig	15 - 20
tamelijk slecht	20 - 25
slecht	25 - 30
zeer slecht	30 - 35
extreem slecht	35 - 40

Afbeelding 10: Milieukwaliteit en geurgehinderden (bron: GGD-richtlijn geurhinder, oktober 2002)

Ter plaatse van de gevoelige objecten is een matig woon- en leefklimaat aanwezig voor het aspect geur. Beoordeeld dient te worden of dit ook aanvaardbaar is. De locatie is gelegen in het buitengebied van Baarle-Nassau. In het buitengebied bestaat doorgaans meer ontwikkelingsruimte voor veehouderijen. Dit gaat gepaard met een hogere milieubelasting. Ook is de locatie gelegen binnen een concentratiegebied voor geur. De bewoners van de woningen aan de Oordeelsestraat 66, 66a en 68 hebben nooit geuroverlast ervaren. Daarbij gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de sanering van een veehouderij waardoor het woon- en leefklimaat beter zal worden.

Het is relevant om te kijken naar het gemeentelijk beleid om de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat te bepalen. Dit is beschreven in de 'Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij ABG – gemeenten'. Onderstaand zijn de maximale geurnormen weergegeven.

Deelgebied	Type object	Voldoende	Onvoldoende
A Bebouwde kom	Wonen Vab—niet-wonen	< 10,0 Ou	>= 10,0 Ou
B Zone beperkingen veehouderij rond kernen	Wonen	< 13,0 Ou	>= 13,0 Ou
	Vab/niet-wonen	< 20,0 Ou	>= 20,0 Ou
C Zone beperkingen veehouderij rond natuur	Wonen Vab/niet-wonen	< 20,0 Ou	>= 20,0 Ou
D Agrarisch kerngebied en overig buitengebied	Wonen	< 20,0 Ou	>= 20,0 Ou
	Vab/niet-wonen	< 28,0 Ou	>= 28,0 Ou

Abbeelding 11: Uitsnede geurnormen Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij ABG-gemeenten'

De planlocatie is gelegen in Deelgebied D. Op 7 van de 8 punten wordt voldaan aan de norm van 20 OUE/m³. Enkel op de noordwestelijke hoek van nummer 66a en 68 wordt de norm net overschreden tot 20,43 OUE/m³. Van het beleid kan worden afgeweken maar er moet dan wel een goede onderbouwing hieraan ten grondslag liggen. Gezien de ligging in het buitengebied, de ligging in het concentratiegebied voor geur en de ligging in de omgeving waar ook ruimte ligt voor agrarische bedrijvigheid, is een hogere geurbelasting aanvaardbaarder op en rondom de planlocatie dan binnen een woonkern. Daarbij gaat met de beoogde ontwikkeling een bedrijf gesaneerd worden. De geurbelasting daalt hiermee aanzienlijk. Tot slot zijn de beoogde woonbestemmingen nu planologisch onderdeel van de veehouderij waardoor de woningen in de beoogde situatie ook als voormalige agrarische bebouwing kunnen worden gezien. Op dit moment wordt ruimschoots voldaan aan de geurnorm. Indien het plan niet kan worden vastgesteld zal er een veehouderij op de planlocatie kunnen blijven bestaan wat zal leiden tot een slechter woon- en leefklimaat binnen de planlocatie.

Gezien vorenstaande kan het woon- en leefklimaat in de beoogde situatie als aanvaardbaar worden gezien. Ten aanzien van het aspect geur kan daarom worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie. Ook zijn significant negatieve milieueffecten uit te sluiten door onderhavige ontwikkeling.

5.9. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging gemaakt worden of de beoogde ontwikkeling passend dan wel gewenst is binnen de locatie. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen. Er is op dit moment wel een goede motivering nodig om van het beleid af te wijken.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen (beperkt of zeer) kwetsbaar object of (beperkt of zeer) kwetsbare locatie opgericht. Met de ontwikkeling worden ook geen milieubelastende activiteiten gerealiseerd zoals opgenomen in bijlage VII van het Bkl. Het aspect omgevingsveiligheid leidt niet tot een belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9.1. Beleid

Binnen het aspect omgevingsveiligheid zijn verschillende begrippen relevant. Onderstaand worden de belangrijkste begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken (24 uur per dag) en onbeschermd op één bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risicocontour geldt niet voor werknemers of bezoekers van de milieubelastende activiteit. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.

Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn (artikel 5.7 in het Bkl) grenswaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). Deze grenswaarden (harde norm) moeten in acht genomen worden. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR- 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Kwetsbare gebouwen en locaties kunnen hier tijdelijk afwijken gedurende een periode van ten hoogste drie jaar (artikel 5.10 van het Bkl.) Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de PR- 10^{-6} -contour als standaardwaarde. In basis moet aan de norm van PR- 10^{-6} -contour voldaan worden, tenzij er (goede) redenen zijn om af te wijken. De redenen en de afweging van de risico's moeten nader gemotiveerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting door een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Door te kijken naar het gebied waar dan een groep van ≥ 10 personen tegelijk kan overlijden als er iets fout gaat. Het groepsrisico is geen harde norm, het bevoegd gezag moet er rekening mee houden bij het toestaan van bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen. In het omgevingsplan en bij de vergunningverlening.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig bepaald conform bijlage VII van het Bkl. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Voorschriftengebied

De gemeente kan binnen aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan (art. 5.14 Bkl). In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Locaties voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied.

Register Externe Veiligheidsrisico's

In het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) zijn de risico's met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico, brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied vuurwerk, civiele of militaire explosieaandachtsgebied wordt visueel weergegeven via geografische kaarten zoals de kaart van Atlas Leefomgeving en EV signaleringskaart. Op deze kaart zijn onder andere de PR- 10^{-6} -contour en aandachtsgebieden visueel weergegeven.

Transportroutes

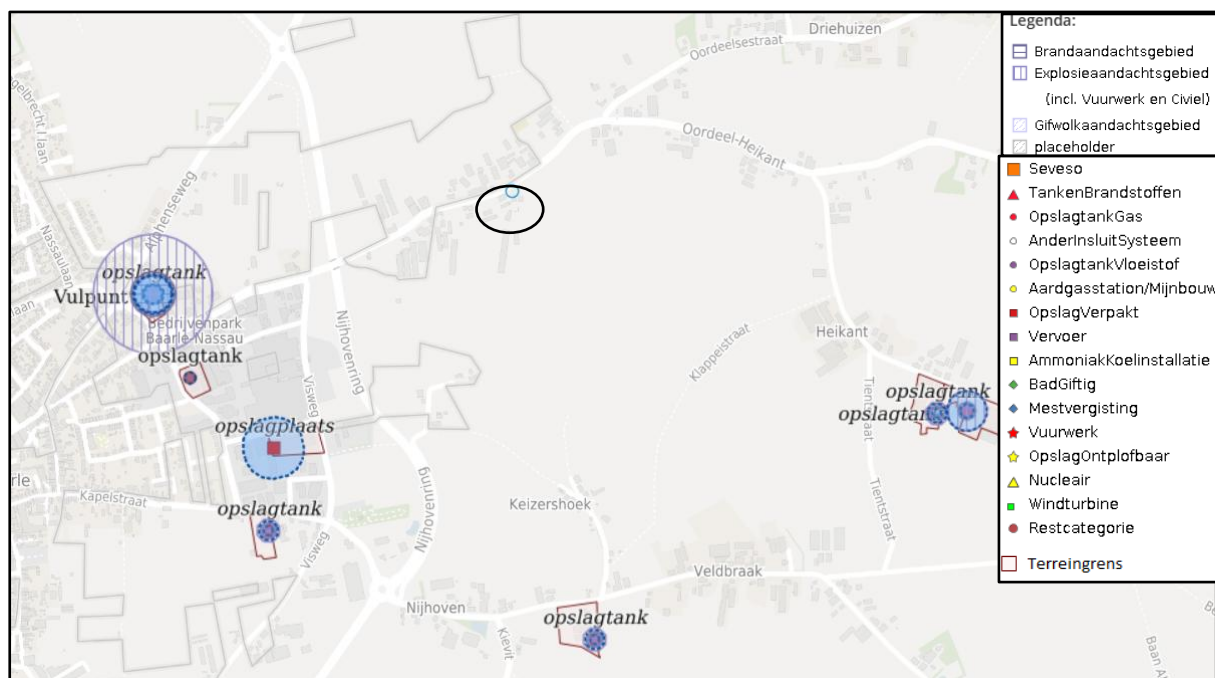
De afstand van PR-10⁻⁶ en aandachtsgebieden voor transportroutes als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over het basisnet zijn opgenomen in Bijlage VII, onder C, van BKL. Bijlage VII, onder C verwijst naar bij ministeriële regeling aangewezen afstanden voor het plaatsgebonden risico. Conform artikel 2.23 (aandachtsgebieden) van de Omgevingsregeling betreffen dit de afstanden zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Regeling basisnet voor wegen en Bijlage 2 van de Regeling Basisnet voor spoorwegen. In Bijlage VII, onder C zijn voor brandaandachtsgebieden een afstand van 30 meter en voor een explosie aandachtgebied 200 meter opgenomen.

Buisleidingen

De afstand van PR-10⁻⁶ en aandachtsgebieden voor buisleidingen (als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving) zijn berekend (zie Bijlage VII, onder D, onder 2 van BKL. Deze afstand is geregistreerd in het REV en weergegeven op de geografische kaarten.

5.9.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de standaardwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de projectlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de risicokaart, zie afbeelding 12.



Afbeelding 12: Uitsnede Risicokaart, locatie weergegeven met zwarte cirkel

Uit de risicokaart, zie afbeelding 12, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Overigens worden met het plan geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Uit de signaleringskaart blijkt dat de ontwikkeling niet in de nabijheid van bijvoorbeeld een propaantank of buisleiding is gelegen.

Aandachtsgebieden

De ontwikkeling ligt ook niet binnen een brand-, explosie of gifwolk aandachtsgebied. Derhalve zijn er voor de beoogde ontwikkelingen geen belemmeringen te verwachten.

De beoogde ontwikkeling betreft het beëindigen van een veehouderij waarbij de overtollige bebouwing gesloopt wordt. Ook worden twee woningen voorzien van een woonfunctie en wordt een agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij, opgericht. Het bouwvlak wordt van vorm verandert/verkleind. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot negatieve milieueffecten met betrekking tot het aspect omgevingsveiligheid.

5.10. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Cultureel erfgoed

De Erfgoedwet en de Omgevingswet zorgen samen voor een integrale bescherming van het cultureel erfgoed in Nederland. Het Europees beleid is verankerd in de Nederlandse wetgeving. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Onder cultureel erfgoed vallen: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc.

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen het behoud van archeologisch erfgoed in de bodem en de bescherming van cultureel erfgoed en landschap verplicht moet worden meegewogen in de besluitvorming. Als voor het aspect archeologie behoud in de bodem niet mogelijk is, moet het bodemarchief met zorg worden ontsloten via archeologisch onderzoek.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn in artikel 5.130 beginselen geformuleerd voor de bescherming van cultureel erfgoed. Deze beginselen gaan over de omgang met gemeentelijke monumenten (beschermd via het omgevingsplan), archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en voor het verplaatsen van gebouwde monumenten.

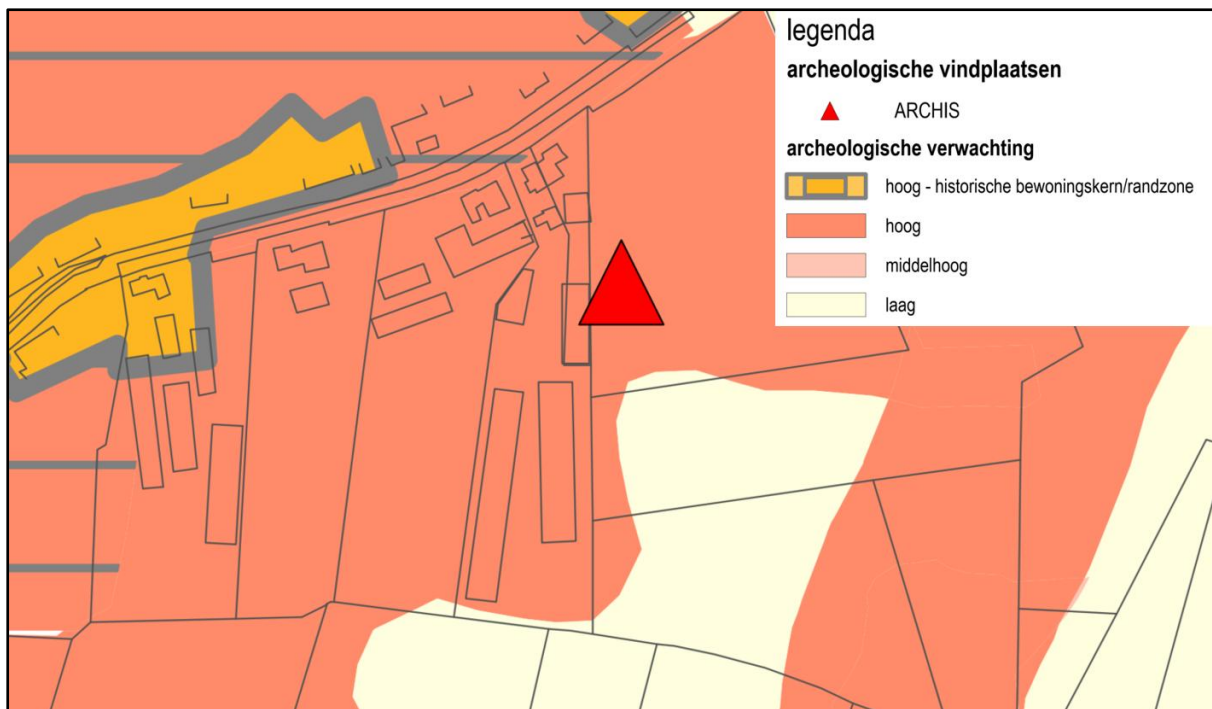
Het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie is doorgaans vastgelegd op een archeologische beleidskaart en een cultuurhistorische waardenkaart. Deze waarden en verwachtingen zijn in veel gevallen doorvertaald naar archeologische en cultuurhistorische functieaanduidingen in het omgevingsplan / archeologische dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan.

5.10.1. Archeologie

Wettelijk kader

Zoals gezegd, is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.130, lid 1 bepaald dat in een (tijdelijk) 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 daarom een gemeentelijke archeologiekaart opgesteld.

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd. Onderstaand is een uitsnede van de gemeentelijk archeologische beleidskaart toegevoegd.



Afbeelding 13: Gemeentelijke archeologische beleidskaart

Conform de regels uit het bestemmingsplan en ook conform de Omgevingswet moeten de archeologische waarden van de gronden van de planlocatie in voldoende mate zijn vastgesteld. De planlocatie is gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Belangrijk is het onderscheid tussen archeologische verwachting en archeologische waarde. Een bureau- (en boor)onderzoek is verkennend van aard en niet gericht op het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein. Er kunnen (in de regel) alleen uitspraken worden gedaan over de archeologische verwachting. Op basis van verkennend onderzoek, dus het bureau- (en boor)onderzoek, kan vrijgave volgen (bijv. o.b.v. versterking of landschappelijke ligging), maar het kan ook blijken dat vervolgonderzoek nodig is. Indien vervolgonderzoek nodig is, dan volgt waarderend onderzoek (proefsleuven). Dit onderzoek is dus gericht op het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein. Uit het waarderende proefsleuvenonderzoek moet blijken:

- Ofwel dat het plangebied vrijgegeven kan worden (als er geen behoudenswaardige vindplaats aanwezig is). Het archeologisch rapport en het selectiebesluit waaruit dit blijkt wordt in omgevingsvergunning opgenomen.
- Ofwel dat in het plangebied een of meer behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn. In dat geval zijn er twee opties:
 1. Er is verder onderzoek nodig in de vorm van een opgraving. In dit geval dient een Programma van Eisen te worden opgesteld. Dit wordt vervolgens door de gemeente getoetst. Een goedgekeurd Programma van Eisen wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld.
 2. De vindplaats wordt niet onevenredig geschaad door de voorgenomen ontwikkeling en kan in de bodem (in situ) behouden blijven. Hiervoor is een behoudsmaatregelenplan vereist. Deze wordt vervolgens door de gemeente getoetst. Een goedgekeurd behoudsmaatregelenplan wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

Conform het geldende omgevingsplan is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. De sloopwerkzaamheden die in het kader van de ontwikkeling plaatsvinden, zijn volledig gelegen binnen de aanduiding 'Waarde – Archeologie 3'.

Op basis van artikel 5.5 van de Paraplubeheersverordening Baarle-Nassau 2023 geldt dat bij sloopwerkzaamheden een archeologisch onderzoeksrapport verplicht is, indien:

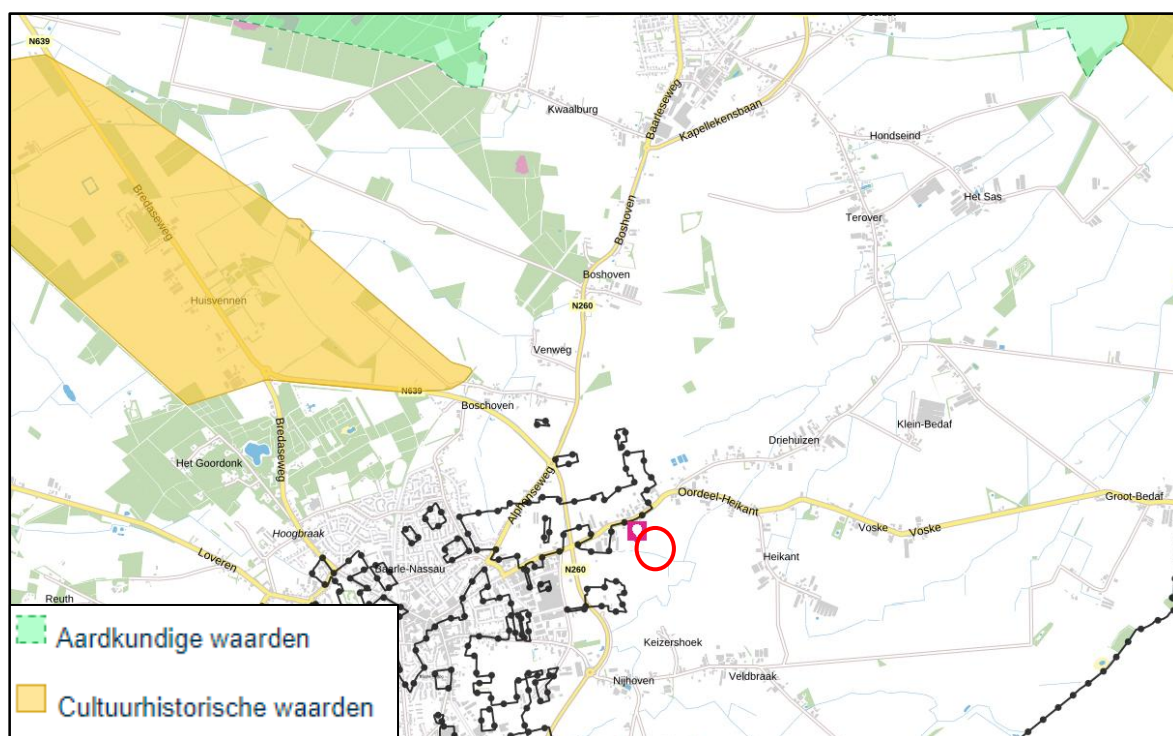
- de werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 500 m², of
- de werkzaamheden dieper reiken dan 0,40 meter onder het maaiveld.

Met de beoogde ontwikkeling vinden grondwerkzaamheden plaats tot onder 0,4 meter van het maaiveld. Dit voor onder andere de aanleg van de landschappelijke inpassing en de sloop van de bebouwing. In totaal omvat de sloop ook een oppervlakte van ruim 3.000m². Om deze reden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat voor het plangebied op basis van ligging en historische context aanvankelijk deels een hoge verwachting gold voor archeologische resten, met name voor perioden vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Deze verwachting is in het veld getoetst door middel van boringen. Hieruit is naar voren gekomen dat de bodem binnen vrijwel het gehele plangebied in aanzienlijke mate is verstoord, waarbij verstoringen reiken tot minimaal circa 60 centimeter en plaatselijk zelfs tot meer dan één meter diepte. Als gevolg van deze bodemverstoring wordt de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten zeer klein geacht. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en dat er bij de verdere planvorming geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologische waarden. De archeologische verwachting voor het plangebied kan daarom worden bijgesteld naar laag. Wel blijft, conform de Erfgoedwet, de meldplicht van kracht indien tijdens toekomstige werkzaamheden alsnog archeologische vondsten worden gedaan. In de bijlage is het volledige archeologisch onderzoek toegevoegd.

5.10.2. Cultuurhistorie en landschap

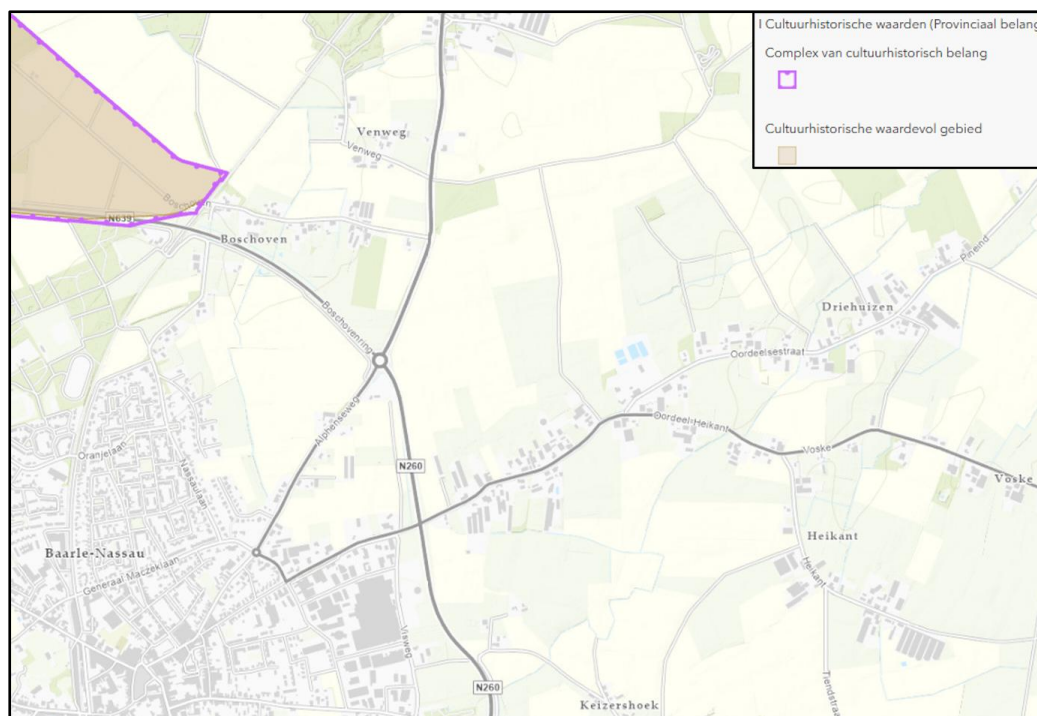
Uit de cultuurhistoriekaart van de Omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de projectlocatie niet in een gebied met landschappelijke of cultuurhistorische waarden ligt, zie afbeelding 14. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of landschappelijk waardevol gebied.



Afbeelding 14: Uitsnede omgevingsverordening Noord-Brabant 'Aardkundige- en Cultuurhistorische waarden'

De provincie Noord-Brabant ziet het ruimtelijke erfgoed als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Het Brabantse erfgoed is daarom opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit.

De CHW-kaart bevat tevens de meest recente erfgoed informatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de CHW weergegeven.

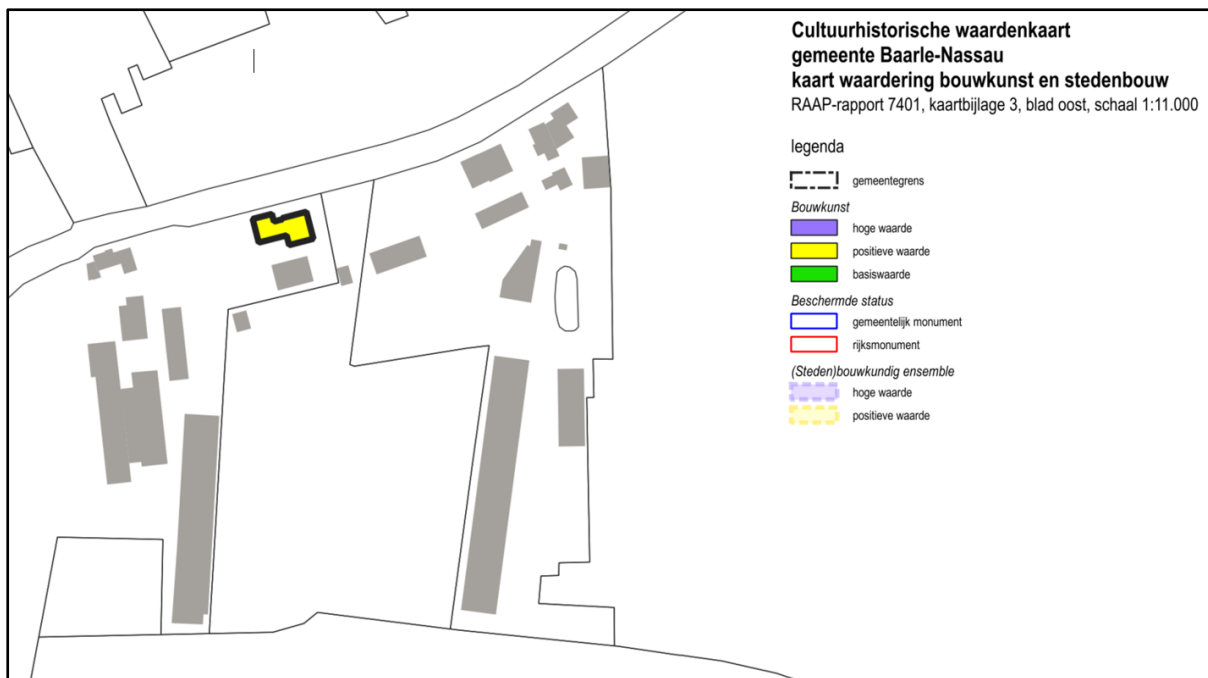


Afbeelding 15: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant, plangebied zwart omcirkeld

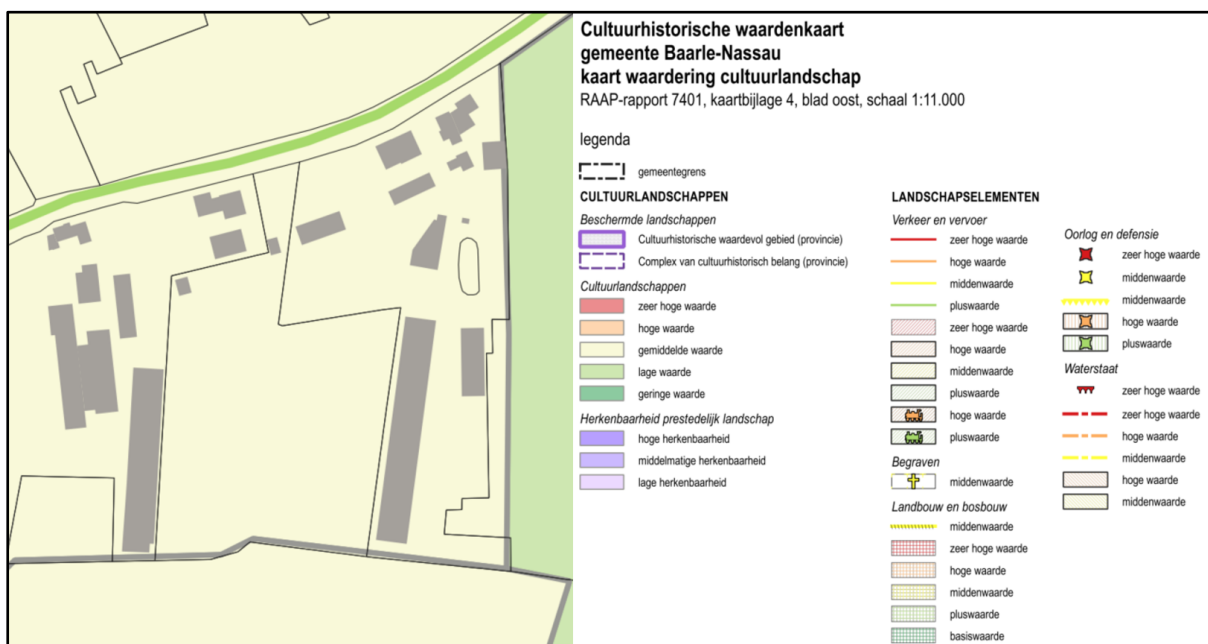
Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de planlocatie niet is gelegen ter plaatse van gronden die zijn aangewezen als archeologisch of cultuurhistorisch waardevol gebied.

Ook de gemeente Baarle-Nassau heeft beleid omtrent cultuurhistorische waarden. De waarden op de planlocatie zijn uiteengezet op de CHW-kaart van de gemeente Baarle-Nassau, zie onderstaande uitsnedes.





Afbeelding 18: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Baarle-Nassau waardering Bouwkunst en stedenbouw



Afbeelding 19: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Baarle-Nassau Waardering cultuurlandschap

Uit de kaarten van de gemeente Baarle-Nassau blijkt dat binnen de planlocatie geen bouwkunst of cultuurhistorisch waardevolle stedenbouw is gelegen.

Het plangebied ligt binnen het op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Baarle-Nassau aangeduide landschapstype P0k3 – droge kampongtingning, regelmatig verkaveld. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door hogere, droge dekzandgronden met een rechthoekig verkavelingspatroon, erven langs wegen en paden en de afwisseling van open akkers met perceelsranden in de vorm van sloten, hagen, houtwallen en bomenrijen. Het betreft een cultuurlandschap van gemiddelde waarde. Het huidige agrarische erf met bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen sluit hier niet volledig bij aan door de grootschalige, moderne stal welke qua maat en schaal afwijkt van de historische kleinschaligheid van het kampongtingningslandschap.

De voorgenomen ontwikkeling houdt in dat de bestaande veehouderij wordt beëindigd en wordt omgezet naar een agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij, in combinatie met twee woonfuncties. Daarbij wordt een deel van de huidige, met name grotere en ruimtelijk dominante stallen gesloopt. De resterende bebouwing wordt binnen het bestaande erf benut voor het nieuwe agrarische gebruik en de woonfuncties. Daarnaast wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd, gericht op het versterken van de kenmerkende structuur van de droge kamponginning, onder meer door het accentueren van perceelsgrenzen met streekeigen beplanting en het vergroenen van het erf.

Omdat de historische verkaveling volledig behouden blijft, de bebouwing geconcentreerd wordt op het bestaande erf, storende grootschalige bedrijfsgebouwen verdwijnen en de perceels- en erfbeplanting juist wordt versterkt, wordt de ruimtelijke en cultuurhistorische structuur niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het landschapstype P0k3 – droge kamponginning, regelmatig verkaveld, en deze op onderdelen zelfs versterkt.

De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de cultuurhistorische en/of archeologische waarden. Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect cultuurhistorie en archeologie.

5.11. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde in art. 5.89i van het 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)

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in de Omgevingswet en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

In dit geval wordt er geen nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De bestaande bedrijfswoning en de (voormalige) bedrijfswoningen mogen al als zodanig worden gebruikt. De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen die behouden blijven zullen deels worden gebruikt als bijgebouw behorende bij de toekomstige burgerwoningen en deels bij het kleinschalig akkerbouwbedrijf. Dit gebruik is vergelijkbaar met het huidige gebruik en dus niet gericht op het verblijf van mensen voor een periode van 2 uur of langer. De noodzaak van een bodemonderzoek volgt voort uit artikel 22.30 van het omgevingsplan. Dat is noodzakelijk bij het realiseren van gebouwen waar

mensen langer dan 2 uur per dag verblijven. Gezien binnen de planlocatie geen nieuwe gebouwen worden opgericht en geen nieuw gebruik voor een periode van 2 uur of langer wordt gerealiseerd is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Daarbij kan benoemd worden dat de gebouwen bestaand zijn en dat het daarom lastig mogelijk is om een bodemonderzoek ter plaatse uit te voeren.

De beoogde ontwikkeling betreft het beëindigen van een pluimveehouderij en het omzetten van twee bedrijfswoningen tot woonfunctie. Hierbij wordt het agrarisch bouwvlak van vorm veranderd en wordt een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de bodem.

5.12. Weging van waterbelang

In een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

5.12.1. Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het 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.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het (tijdelijke) omgevingsplan van belang met betrekking tot het lozen van (industriel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

5.12.1.1. Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt de projectlocatie niet in 'Grondwaterbeschermingsgebied'.

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

5.12.1.2. Beleid Waterschap Brabantse Delta

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 beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. De doelstelling van het waterprogramma luidt als volgt; Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer. Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De ambitie van het waterschap is samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Het realiseren van deze ambitie wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes;

1. Water als drager voor een vitale regio
2. Evenwicht in het water- en bodemsysteem
3. We werken samen
4. We werken duurzaam
5. We werken veerkrachtig en vernieuwend
6. We prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden

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 Hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Door middel van de Waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 januari 2024, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het realiseren van een retentievoorziening. De Waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

5.12.1.3. Gemeentelijk waterbeleid

Op 29 september 2020 heeft het college ingestemd met een nieuw verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2021-2025. Ter besluitvorming zal dit plan voorgelegd worden aan de gemeenteraad. In het vGRP staat hoe de gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog de watertaken uitvoeren. De gemeenten Baarle-Nassau en Baarle-Hertog willen zich nadrukkelijk profileren als groene gemeenten met een veerkrachtig watersysteem, een goede waterkwaliteit, waarvan duurzaam gebruik wordt gemaakt en waarbij natuurwaarden worden hersteld.

In de vGRP is bepaald dat alle nieuwbouwwoningen (zowel in- als uitbreidingen) binnen de gemeente Baarle-Nassau en de gemeente Baarle-Hertog dienen te worden aangesloten op de riolering. Dit wordt afgedwongen, doordat de lozing van verontreinigd water op oppervlaktewater en in de bodem niet is toegestaan. Dit is wettelijk geregeld door middel van het lozingenbesluit Wet Bodembescherming en het Zoneringsplan. Bij de verlening van een omgevingsvergunning wordt melding gemaakt van de verplichte aansluiting op de riolering.

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. Voor het aanpassen van verhard oppervlak geldt een retentie-eis van 7 mm voor het vervangende oppervlak en 78 mm voor een eventuele toename van verhard oppervlak. Verhard oppervlak wat niet aangepakt wordt, hoeft niet gecompenseerd te worden.

5.12.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn, ten noorden en zuiden van het plangebied A- watergangen aanwezig, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 20: Uitsnede leggerkaart Brabantse Delta

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er vanaf de locatie enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak.

Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

5.12.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde situatie zal een positief effect hebben op de waterhuishouding. Overtollige (agrarische) bedrijfsbebouwing en erfverhardingen zullen verdwijnen. Hiervoor is er sprake van een afname in oppervlakteverhardingen. Dit brengt een afname in puntlozing met zich mee. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem. Afvalwater van huishoudelijke aard wordt ook in de beoogde situatie geloosd op het gemeentelijk riool.

Het effect van de ontwikkeling op het waterhuishoudkundige systeem is voornamelijk positief. Er kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.13. Technische infrastructuur

Technische infrastructuur betreft een relevant planologisch aspect waarbij rekening moet worden gehouden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Onder andere ondergrondse leidingen, hoogspanningsleidingen en radarverstoringgebieden hebben betrekking op technische infrastructuur.

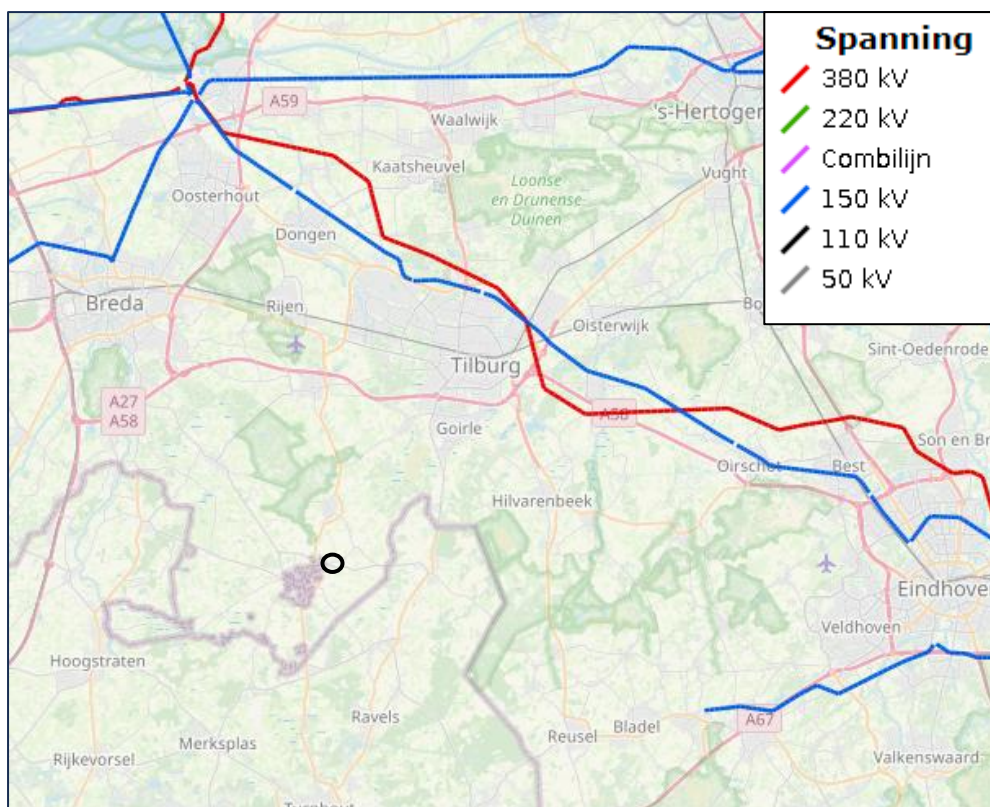
5.13.1. Ondergrondse leidingen

Op de EV-signaleringskaart dient gecontroleerd te worden of er gastransportleidingen en dergelijken zijn opgenomen. In het omgevingsplan dient gecontroleerd te worden of er aanduidingen zijn opgenomen voor riooltransportleidingen en/of watertransportleidingen. Riooltransportleidingen en watertransportleidingen betreffen leidingen die geen betrekking hebben op omgevingsveiligheid maar op technische infrastructuur.

In paragraaf 5.11 is reeds getoetst aan het aspect omgevingskwaliteit. In afbeelding 10 is weergegeven dat binnen of nabij de projectlocatie geen relevante (buis)leidingen aanwezig zijn. Derhalve zijn in het omgevingsplan geen beperkingen opgenomen.

5.13.2. Hoogspanningslijnen

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 21: Uitsnede RIVM-netkaart, plangebied zwart omcirkeld

Conform de RIVM-netkaart zijn geen hoogspanningslijnen in het gebied aanwezig afbeelding 21. De beoogde ontwikkeling zal niet zorgen voor een nieuw gevoelig object binnen een magneetveld, derhalve zullen de hoogspanningslijnen geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat.

5.13.3. Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende radarposten die dienen voor de vliegveiligheid en de nationale veiligheid. Om zeker te stellen dat de defensieradars niet in onaanvaardbare mate worden verstoord door hoge objecten, zijn in het Bkl bepalingen opgenomen om de defensieradars te beschermen. In artikel 5.155 en 5.161a van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot een maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen 15 km, dan wel 75 km van een radarverstoringsgebied.

In bijlage XIV, onder e van het Bkl zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen binnen radarverstoringsgebieden. De laagste maximale bouwhoogte zoals opgenomen in deze bijlage bedraagt 24 meter. Aangezien er geen nieuwe gebouwen of bouwwerken worden gerealiseerd, voldoet het initiatief aan eisen zoals opgenomen in het Bkl.

De beoogde ontwikkeling betreft het beëindigen van een veehouderij waarbij de overtollige bebouwing gesloopt wordt. Ook worden twee woningen voorzien van een woonfunctie en wordt een agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij, opgericht. Het bouwvlak wordt van vorm verandert/verkleind. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot negatieve milieueffecten met betrekking tot het aspect technische infrastructuur.

5.14. Lichthinder

Lichthinder vormt een relevant aandachtspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen, omdat kunstmatige verlichting kan leiden tot verstoring van zowel de omgeving als natuurwaarden. Bij de voorgenomen ontwikkeling is echter sprake van een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie met een pluimveehouderij.

Lichthinder en natuur

Met het beëindigen van de pluimveehouderij verdwijnen de lichtbronnen die samenhangen met intensieve agrarische bedrijfsactiviteiten, zoals stal- en erfverlichting in de avond- en nachtperiode. De nieuwe situatie bestaat uit twee woningen met een woonfunctie en een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij. Deze functies kennen een beperkt en regulier gebruik van verlichting, voornamelijk ten behoeve van veiligheid en bereikbaarheid. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant ligt op circa 1.100 meter en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op circa 2.800 meter afstand. Gezien de aard van de ontwikkeling, de afnemende verstoringsbron en het ontbreken van nieuwe, grootschalige lichtinstallaties met een groot bereik, is uitgesloten dat significante negatieve effecten op natuurwaarden optreden. De landschappelijke inpassing met beplanting draagt bovendien bij aan afscherming van strooilicht.

Lichthinder omliggende woningen

Het agrarisch bouwvlak ligt aansluitend aan een woonbestemming. Het beoogde agrarische gebruik zonder veehouderij brengt geen permanente nachtelijke activiteiten of zware terreinverlichting met zich mee. Verlichting blijft beperkt tot functionele erf- en gevelverlichting, die eenvoudig kan worden gericht en afgeschermd, zodat geen hinderlijke instraling naar omliggende woningen optreedt. Doordat de intensieve pluimveehouderij wordt beëindigd en overtollige bebouwing wordt gesloopt, neemt de noodzaak voor omvangrijke erfverlichting af en ontstaat per saldo een rustiger en donkerder erf.

Conclusie

Gelet op de beëindiging van de pluimveehouderij, de beperkte en regulier toepasbare verlichting in de nieuwe situatie, de landschappelijke inpassing en de afstanden tot natuurgebieden en omliggende woningen, is geen sprake van een onevenredige toename van lichthinder en verbetert de omgevingskwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. Er is daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook kunnen negatieve milieueffecten door onderhavige ontwikkeling worden uitgesloten.

5.15. Trillingen

Trillingen kunnen een vorm van hinder vormen wanneer activiteiten of infrastructuur in de omgeving leiden tot voelbare of hoorbare vibraties. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de mate van trillinghinder echter zeer beperkt, zowel voor de omliggende omgeving als voor de bestaande woningen binnen de planlocatie.

Met het beëindigen van de pluimveehouderij vervallen activiteiten die mogelijk incidenteel trillingen konden veroorzaken, zoals het gebruik van zware machines of aan- en afvoerbewegingen in de nachtelijke uren. De nieuwe situatie bestaat uit twee bestaande woningen met een woonfunctie en een agrarisch bedrijf zonder veehouderij. Deze bedrijfsvoering omvat lichte agrarische werkzaamheden die geen structurele bron van trillingen vormen. De frequentie en intensiteit van zwaar verkeer op het erf nemen af, omdat grote transportbewegingen van en naar een pluimveebedrijf niet langer plaatsvinden. De herinrichting van het bouwvlak en de sloop van overtollige bebouwing hebben evenmin invloed op het ontstaan of versterken van trillingbronnen.

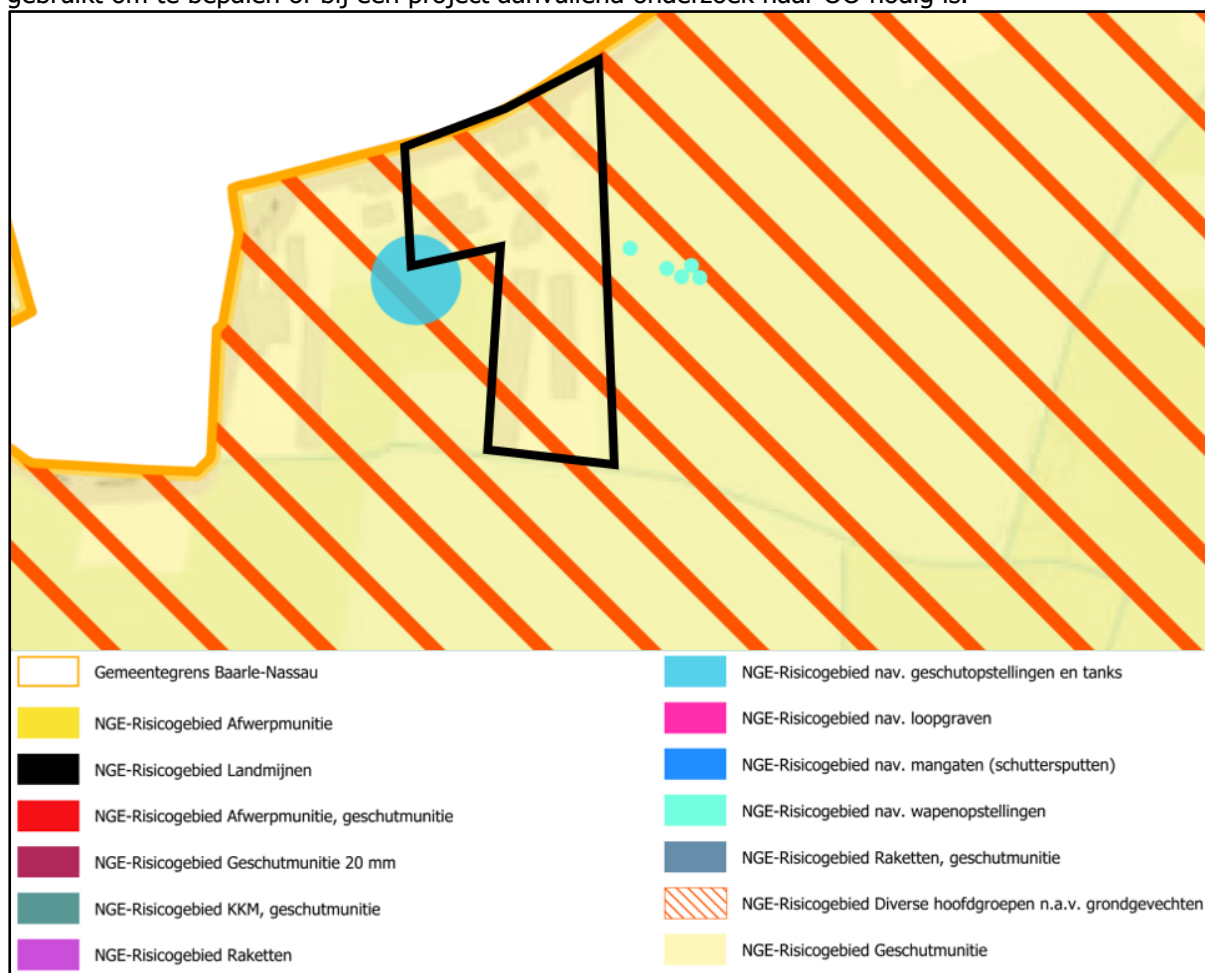
De woningen die onderdeel uitmaken van de planlocatie zijn bestaande gebouwen die reeds lange tijd in dezelfde fysieke en functionele omgeving staan. Er zijn geen externe bronnen aanwezig die tot relevante trillingsniveaus leiden. In de directe omgeving bevindt zich geen spoorlijn, zware industrie of luchthaven, waardoor structurele bodemtrillingen zijn uitgesloten. Ook het nieuwe agrarische gebruik brengt geen activiteiten met zich mee waarbij zware machines langdurig of intensief worden ingezet. De verwachte trillingsbelasting blijft daarmee ruim beneden de drempelwaarden waarbij hinder of schade kan optreden.

De ontwikkeling leidt niet tot relevante trillinghinder. Zowel de bestaande woningen op de locatie als de omliggende omgeving worden niet blootgesteld aan nieuwe of intensievere trillingbronnen. Er is voor wat betreft het aspect trillingen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook vallen negatieve milieueffecten door onderhavige ontwikkeling uit te sluiten.

5.16. Ontploffbare oorlogsresten

Ontploffbare oorlogsresten (OO) kunnen bij grondroerende werkzaamheden een veiligheidsrisico vormen. Landelijk en gemeentelijk beleid schrijft daarom voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of sprake kan zijn van een verhoogd risico en of nader onderzoek noodzakelijk is.

De gemeente Baarle-Nassau beschikt over een risicokaart met locaties waar, op basis van historisch onderzoek, een verhoogde kans op niet-ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog bestaat. Deze kaarten en de achterliggende risico-inventarisaties worden volgens de landelijke richtlijnen gebruikt om te bepalen of bij een project aanvullend onderzoek naar OO nodig is.



Afbeelding 22: Risicokaart Baarle-Nassau

De planlocatie aan de Oordeelsestraat 66, 66a en 68 ligt in een bestaande agrarische/woonomgeving langs de weg, waar reeds langdurig bewoning en agrarisch gebruik aanwezig is. De locatie is gelegen in een NGE-risicogebied voor geschutmunitie en diverse hoofdgroepen n.a.v. grondgevechten.

De beoogde ontwikkeling omvat de sloop van diverse bestaande schuren en opstallen, zoals weergegeven op de situatietekening in de bijlage. Deze bebouwing staat hier al geruime tijd, waardoor de onderliggende bodem bij de bouw en aanleg van funderingen, verhardingen en leidingen reeds intensief is geroerd. Bij dergelijke eerdere werkzaamheden zouden aanwezige explosieven naar verwachting al zijn aangetroffen. De voorgenomen sloopwerkzaamheden vinden bovendien hoofdzakelijk plaats binnen de bestaande bouwmassa en kennen geen diepgaande grondroering buiten de reeds verstoorde zones.

Gelet op het feit dat de gronden reeds eerder zijn bebouwd en geroerd, de ligging in bestaand bebouwd gebied langs de Oordeelsestraat en het ontbreken van aanwijzingen uit gemeentelijk risicobeleid dat hier sprake is van een specifiek verdacht gebied, wordt het risico op het aantreffen van ontplofbare

oorlogsresten bij de voorgenomen sloop als zeer gering ingeschat. Aanvullend specifiek onderzoek naar OO wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Uiteraard blijft de algemene meldingsplicht gelden indien tijdens de werkzaamheden onverwacht verdachte objecten worden aangetroffen.

5.17. Gezondheid

Gezondheid betreft een relevant component in de fysieke leefomgeving. Onder andere de veehouderijen in de omgeving en het woon- en leefklimaat zijn relevant in het kader van een ruimtelijke procedure.

5.17.1. Endotoxinen en volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Enkele relevante onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De ontwikkeling voorziet in een algehele verbetering van de volksgezondheid in de directe omgeving aangezien de pluimveehouderij wordt gesaneerd. Hierdoor ontstaat een verlaging van de geurbelasting en fijnstofbelasting in de omgeving. Aangezien endotoxine een onderdeel is van fijnstof, betekent dit automatisch ook dat de endotoxinewaarde in de omgeving aanzienlijk wordt verminderd. De sanering van de pluimveehouderij leidt daarmee tot een algehele verbetering in het kader van volksgezondheid.

Zoals bovenstaand al is beschreven is op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden, zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevant component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Maximaal wordt een endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. De dichtstbijzijnde varkens- en pluimveehouderijen zijn gelegen aan de Oordeelsestraat. Omdat endotoxinen zich met (fijn)stofdeeltjes

naar de omgeving verspreiden zijn in het Toetsingskader endotoxinen op basis van de fijnstofemissie afstanden bepaald die een te hoge blootstelling aan endotoxinen zullen voorkomen. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld.

Het dichtstbijzijnde pluimvee- of varkensbedrijf van enige omvang is gelegen aan de Heikant 12 te Baarle-Nassau en heeft een fijnstofemissie van 5.014 kg per jaar. Dit betreft een vleeskuikenhouderij. Op basis van het Endotoxine Toetsingskader 1.0 is de minimale richtafstand bepaald op 429 meter. De feitelijke afstand tussen dit pluimveebedrijf en de woningen aan de Oordeelsestraat 66a en 68 bedraagt circa 1,2 kilometer. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstand.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van volksgezondheid sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie.

5.17.2. Geitenhouderijen

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek heeft de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2018 een tijdelijk geitenmoratorium ingesteld om te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Hieruit reist in het kader van een goede ruimtelijke ordening de vraag of er bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, dan ook rekening gehouden moet worden met de omgekeerde werking. Hoe kan immers een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners geborgd worden en is het vanwege de risico's voor de volksgezondheid wel wenselijk om nieuwe gevoelige functies op te richten nabij geitenhouderijen? Om die reden is er door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een memo opgesteld waarin is ingegaan op de omgekeerde werking van het geitenmoratorium. In de omgeving van de projectlocatie, aan Oordeel-Heikant 1, ligt een geitenhouderij. Ten behoeve van het initiatief wordt de omgekeerde werking van het geitenmoratorium derhalve getoetst aan de hand van de memo van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

De eerste reactie is doorgaans dat het (gemeente)beleid consequent moet zijn. Een stop op de uitbreiding van geitenhouderijen moet andersom ook doorwerken voor woningbouwprojecten. Dit zou betekenen dat het (uit voorzorg) niet wenselijk is om nieuwe gevoelige functies op te richten binnen 2 km van geitenhouderijen. Het is echter aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken. Hierbij kan in ogenschouw worden genomen dat:

- In Nederland 3,5% van de ziektelast gerelateerd is aan milieufactoren. Van deze milieufactoren veroorzaakt blootstelling aan luchtverontreiniging veruit de meeste ziektelast. De in de VGO-onderzoeken geconstateerde ziektelast valt in principe onder de bestaande ziektelast door milieufactoren. Er is dus geen verhoging van de ziektelast. Wel zullen er door het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij meer mensen blootgesteld worden aan stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken.
- Vanwege het moratorium kan het woon- en leefklimaat als gevolg van stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken niet verslechteren en in de toekomst wellicht verbeteren. Het moratorium houdt namelijk in dat de bestaande geitenhouderijen mogen blijven en daarmee de huidige gezondheidslast voorlopig aanvaard wordt. Tegelijk wordt onderzoek uitgevoerd naar de oorzaak om over enkele jaren de risico's te kunnen verminderen of voorkomen.
- Welke stoffen (bron/emissie) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers nog niet worden aangegeven. Er worden ook geen uitspraken gedaan over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking. Het gevolg hiervan is dat er nog geen verband kan worden gelegd tussen een maximale blootstelling en de al dan niet aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Er is dus geen wettelijk toetsingskader met normen die beschermen tegen het risico op longontsteking vanwege de geitenhouderij en daarom is formeel geen normoverschrijding in het geding. Dit concludeert ook de Raad van State in de uitspraak ABRvS 200906655/1/R3 (2 maart 2011): ondanks dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat er gezondheidsschade kan optreden, hoeft een gemeente daar niet aan te toetsen als dat niet in de regelgeving is verwerkt.
- Hieruit kan nog een parallel worden getrokken met het landelijk beleid. Deze kent de regel 'niet-in-betekenende-mate (nibm)', welke een kleine toename van de concentratie fijnstof in

de buitenlucht toelaatbaar acht. Er is wel sprake van een kleine verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar deze wordt acceptabel geacht in de wetenschap dat de beperkte verhoging van concentraties fijnstof in de buitenlucht door nationaal generieke maatregelen op termijn worden gecompenseerd.

Gebruikmakend van voorgaande overwegingen kan een gemeente de afweging maken om toch medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van enkele woningen of een kleine woonwijk in de nabijheid van een geitenhouderij. Deze woningen mogen dan niet dicht bij de geitenhouderij gebouwd worden dan de al bestaande woningen (alleen inbreiding toestaan). De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden immers vooralsnog aanvaard. Door niet dichterbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De kortste afstand tussen het bouwvlak van de geitenhouderij aan Oordeel-Heikant 1 en de projectlocatie bedraagt circa 350 meter. Hiertussen liggen echter reeds bestaande woningen. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat hierbij gaat om reeds bestaande woningen bij een voormalige veehouderij. Op basis hiervan kan de gemeente overwegen om medewerking te verlenen aan het initiatief. Daarbij kan vermeld worden dat op de locatie aan de Oordeel-Heikant 1 feitelijk slechts enkele hobbygeiten worden gehouden. Er is feitelijk geen sprake van een bedrijfsmatige geitenhouderij.

5.17.3. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de projectlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste (overdrachts)maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Daarnaast wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuithoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De werking van bovengenoemde maatregelen wordt bevestigd uit jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2023:269) waarvoor een onderzoek is uitgevoerd door het RIVM. Uit het onderzoek komt als conclusie dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt waarbij neerwaartse bespuiting wordt toegepast. Dit is tevens bevestigd door het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen. Dit heeft er mede mee te maken dat telers zich houden aan bovengenoemde afspraken.

De (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die in het kader van dit plan worden omgezet naar burgerwoningen, grenzen direct aan omliggende landbouwgronden. Daarmee wordt formeel niet voldaan aan de in jurisprudentie vaak gehanteerde richtafstand van 50 meter tussen gevoelige functies en gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Daarbij moet echter worden opgemerkt dat deze richtafstand met name relevant is voor open teelten die verticaal worden bespoten,

zoals bijvoorbeeld in boomgaarden. In de omgeving van het plangebied komen geen boomgaarden of vergelijkbare teelten voor. Het aangrenzende agrarisch gebruik bestaat uit grondgebonden teelten, waarbij uitsluitend neerwaarts wordt gespoten. Dit type bespuiting brengt in vergelijking met opwaartse of horizontale bespuiting aanzienlijk minder drift met zich mee, zeker in combinatie met het gebruik van driftarme doppen en het hanteren van spuittechnische voorschriften.

De zones zijn er vanuit de bestaande situatie, en zijn er na de wijziging nog steeds. Om de volksgezondheid te beschermen en de korte afstand tot de gronden te kunnen verklaren, is er in de landschappelijke inpassing zodanig aanpassingen gemaakt met haag en bomen, dat de afstand tot aan de spuitzones gerechtvaardigd is. Bovendien betreft het hier bestaande woningen die al jaren op deze locatie aanwezig zijn en nu enkel planologisch worden omgezet naar de bestemming 'Wonen'. De woningen komen daarmee niet dichter op de landbouwgronden te liggen dan in de huidige situatie het geval is.

Gelet op het bovenstaande, in combinatie met de aard van de teelten, het beperkte driftpotentieel van neerwaartse bespuiting, het ontbreken van boomgaarden in de directe omgeving en het feit dat sprake is van bestaande bebouwing, kan worden geconcludeerd dat de planologische omzetting van de (voormalige) bedrijfswoningen geen belemmeringen vormt ten aanzien van spuitzones.

5.17.4. Conclusie

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten en de kenmerken van de omgeving kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanuit het oogpunt van volksgezondheid. Met de sanering van de pluimveehouderij neemt de emissie van fijnstof en daarmee ook van endotoxinen aantoonbaar af, wat leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit en een vermindering van mogelijke gezondheidseffecten voor omwonenden. Daarnaast wordt ruimschoots voldaan aan de in het endotoxinetoetsingskader gehanteerde richtafstanden ten opzichte van het dichtstbijzijnde intensieve veehouderijbedrijf, zodat ook vanuit dat perspectief geen overschrijding van aanvaarde gezondheidsrisico's aan de orde is.

In de omgeving is een geitenhouderij aanwezig, maar de planlocatie ligt niet dichter bij deze veehouderij dan reeds bestaande woningen. Bovendien betreft het feitelijk een hobbymatige geitenhouderij. Gelet op de uitgangspunten van het geitenmoratorium, de jurisprudentie en de daaruit volgende beleidsvrijheid voor gemeenten, kan in redelijkheid worden gesteld dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige toename van gezondheidsrisico's en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

Ten aanzien van spuitzones geldt dat de omliggende gronden worden gebruikt voor grondgebonden teelten met neerwaartse bespuiting, waarbij in de praktijk gebruik wordt gemaakt van driftarme doppen en spuittechnische voorschriften. Er zijn geen boomgaarden of vergelijkbare teelten met opwaartse bespuiting aanwezig. Bovendien gaat het om bestaande woningen die planologisch worden omgezet naar 'Wonen', zonder dat de feitelijke afstand tot de landbouwgronden afneemt. Alles overziend vormt het plan geen belemmering vanuit het oogpunt van volksgezondheid, spuitzones en woon- en leefklimaat. Ook leidt de ontwikkeling niet tot een negatief milieueffect.

6. Financiële haalbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Oordeelsestraat 66, 66a en 68 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een overeenkomst nadeelcompensatie, waarbij de eventuele nadeelcompensatie voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De leges kosten worden betaald door initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor het beindigen van de pluimveehouderij, het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het van vormveranderen van het bouwvlak aan de Oordeelsestraat 66, 66a en 68 te Baarle-Nassau.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het omgevingsplan. Door het aanvragen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is de ontwikkeling toch mogelijk (artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet).

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het initiatief. In deze onderbouwing is getoetst aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur en luchtkwaliteit tonen aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Oordeelsestraat 66, 66a en 68 te Baarle-Nassau doorgang vinden.

8. Bijlagen

- Bijlage 1: Toelichting invoergegevens AERIUS-berekening*
- Bijlage 2: AERIUS-berekening sloopfase*
- Bijlage 3: AERIUS-berekening beoogde situatie*
- Bijlage 4: AERIUS-berekening beoogde situatie incl. sloopfase*
- Bijlage 5: Geurberekening achtergrond*
- Bijlage 6: Landschappelijk inpassingsplan*
- Bijlage 7: Ecologische quickscan*
- Bijlage 8: Tekening te slopen vierkante meters*
- Bijlage 9: Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)*
- Bijlage 10: Archeologisch onderzoek*



www.vandunadvies.nl