



Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

## **Nota van zienswijzen en Lijst van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Tommel 10, Baarle-Nassau'**



Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

## Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

## 1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

## 2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Tommel 10, Baarle-Nassau' is op 3 augustus 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 4 augustus 2022 tot en met 14 september 2022 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

## 3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Reclamant 1, ontvangen op 14 september 2022

Omwille van de privacy zijn reclamanten geanonimiseerd. Gegevens van reclamanten zijn in een niet openbare lijst van reclamanten opgenomen.

### Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.



## 4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

### 4.1 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

| Reclamant 1 (ontvangen op 14 september 2022) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                            |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Zienswijze                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Conclusie                                                  |
| 1A                                           | Reclamant stelt dat in het kader van de Interim provinciale omgevingsverordening (IOV) ten behoeve van het vestigen van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan twee voorwaarden dient te worden voldaan. Te weten: het moet om een cultuurhistorisch waardevol pand gaan en de vestiging van een woonfunctie moet bijdragen aan de cultuurhistorische waarden van deze bebouwing. Reclamant is van mening dat aan deze laatste voorwaarde nog niet is voldaan, omdat er geen inzicht is op de vraag of de beoogde woonfunctie bijdraagt aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarde van het pand. Reclamant stelt dat bouwtekeningen, zoals aanzichten en andere plattegronden, nog ontbreken waardoor nog niet beoordeeld kan worden of aan deze voorwaarde is voldaan. | Wij zijn het met reclamant eens dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan het nog niet duidelijk was of het toekennen van een woonbestemming bij zou dragen aan het behoud en het herstel van de schuur. Wij hebben daarom een schetsplan gemaakt met een plattegrond met een mogelijke indeling voor een nieuwe woning. Ook is een bouwkundige inspectie toegevoegd aan het bestemmingsplan, waaruit blijkt dat het mogelijk is om diverse maatregelen te treffen om de Vlaamse schuur bewoonbaar te maken (bijv. ventilatie en daglichttoetreding) zonder de cultuurhistorische waarde van de Vlaamse schuur aan te tasten. Hoewel de zienswijze van reclamant daartoe niet direct aanleiding gaf, hebben wij ook een bouwkundige inspectie laten uitvoeren over de staat van de constructie van de Vlaamse schuur aangezien de schuur te maken heeft met diverse scheurvormingen in o.m. de muren en de vloer. Uit deze onderzoeken blijkt dat de Vlaamse schuur hersteld kan worden zonder grote aantasting van de cultuurhistorische waarden. | Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. |





|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1B | <p>Reclamant stelt voorts dat in het rapport ‘cultuurhistorisch advies Tommel 10 Baarle-Nassau-v2-3’ van Cuypers in paragraaf 4 (perspectief) een 9-tal ‘randvoorwaarden’ zijn geformuleerd, doch die geven onvoldoende borging dat de erfgoedwaarden bij de verbouw ook daadwerkelijk niet worden aangetast.</p> | <p>Wij begrijpen de reactie van reclamant in de zin dat in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan Tommel 10 onvoldoende is geborgd dat de erfgoedwaarden bij de verbouw niet bij de verbouw van de schuur worden aangetast. Wij zijn het met reclamant eens dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan ‘Tommel 10’ onvoldoende waarborging bevat om ervoor te zorgen dat de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur en het ensemble niet worden aangetast. De planregels zijn derhalve op diverse punten aangepast. De cultuurhistorische waarden zijn in artikellid 5.1 concreter beschreven dan in het ontwerpbestemmingsplan. Ook is er een sloopvergunningstelsel ingevoerd ter voorkoming van aantasting van de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur door sloop. Voorts is ook een voorwaardelijke verplichting toegevoegd welke inhoudt dat als de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur niet meer intact zijn, het niet meer mogelijk is om de gronden van de Vlaamse schuur te gebruiken voor het wonen. Bovenstaande is slechts een beknopte samenvatting van een aantal van de belangrijkste wijzigingen van de nieuwe regeling. Voor een volledig overzicht tussen de oude planregeling en de nieuwe planregeling verwijzen wij u naar de bijlage B bij deze nota van zienswijzen.</p> | <p>Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|

## 5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

### Toelichting:

- Wijziging 1: vier nieuwe bijlagen worden bij de toelichting toegevoegd: het schetsplan van de nieuwe woning (wordt bijlage 4 bij de toelichting), de bouwkundige inspectie (wordt bijlage 5 bij de toelichting), de notitie van de constructeur (wordt bijlage 6 bij de toelichting) en de toets aan het bouwbesluit (wordt bijlage 7 bij de toelichting). De nummering in de bijlagen van de toelichting zal worden aangepast zodat deze stukken aan de toelichting kunnen worden toegevoegd. Daarnaast zal ook de AERIUS-berekening bij de toelichting geüpdatet worden met de meest actuele gegevens. Deze stukken zijn opgenomen als bijlage D tot en met H bij deze Nota van zienswijzen en Lijst van ambtshalve wijzigingen.
- Wijziging 2: in de toelichting wordt paragraaf 3.3.3.3. aangepast met daarin een ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uitgebreidere motivatie waarom het toevoegen van een woning bijdraagt aan het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuur. Voor de inhoud van deze nieuwe paragraaf wordt verwezen naar bijlage A bij deze Nota van zienswijzen en Lijst van ambtshalve wijzigingen.

### Regels:

-Wijziging 1: de regels van de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' worden aangepast zodat de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur en de ensemblewaarden van de Hollandse lindenbomen beter worden gewaarborgd. In de planregels is, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, specifiek beschreven welke elementen van de cultuurhistorisch waardevolle schuur alsmede het ensemble beschermd dienen te worden. De bescherming van deze elementen is ook terug te vinden in de bouwregels (waarin bijvoorbeeld is opgenomen dat het materieelgebruik niet mag worden gewijzigd waarbij enkel onder bepaalde voorwaarden met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken), het ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nieuwe sloopvergunningstelsel en het vergunningstelsel voor werken- en werkzaamheden. Zie hiervoor ook onze reactie op zienswijze 1B. Voor de exacte wijzigingen wordt verwezen naar bijlage B bij deze Nota van zienswijzen en Lijst van ambtshalve wijzigingen.

-Wijziging 2: een nieuw artikel wordt toegevoegd: Artikel 6 Tuin, met daaronder horend de leden 6.1 tot en met 6.3. Deze gronden zien voornamelijk op de locatie waar de ensemblewaarden (lees: de Hollandse Lindenbomen) zich bevinden en strekt ertoe dat deze gronden enkel voor een tuin gebruikt mogen worden, zodat dit ook aansluit bij het feitelijk gebruik van deze gronden voorafgaand aan de bestemmingswijziging. Voor de inhoud van dit nieuwe artikel wordt verwezen naar bijlage B bij deze Nota van zienswijzen en Lijst van ambtshalve wijzigingen.

-Wijziging 3: in 'Artikel 1 Begrippen' worden nieuwe definities opgenomen van begrippen die zijn toegevoegd in de aangepaste planregeling van 'Artikel 5- cultuurhistorie', te weten: 'cultuurhistorische waarden', 'karakteristieke hoofdvorm', 'cultuurhistorisch waardevol ensemble', 'ter



plaatste aanwezige gebouw' en 'monumentencommissie'

-Wijziging 4: ter waarborging van de cultuurhistorische waarde van de Vlaamse schuur wordt een voorwaardelijke verplichting aan 'Artikel 3 Wonen' toegevoegd, zijnde artikellid 3.4.3. Dit artikel strekt ertoe dat, indien de cultuurhistorische waarde van de Vlaamse schuur niet intact is of intact wordt gehouden, de gronden niet langer gebruikt mogen worden voor het wonen. Dit artikel heeft als doel om te waarborgen dat de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur, welke ook aanleiding vormt om de Vlaamse Schuur naar een woonbestemming om te zetten, ook na vaststelling van het plan behouden zullen blijven. Indien deze waarden niet behouden zullen worden, wordt immers ook het gebruik van de gronden voor het wonen niet langer toegestaan. Wel is er, in het geval van een calamiteit waaraan de bewoners zelf geen verwijt hebben zoals een brand, een hardheidsclausule opgenomen die onevenredige toepassing van deze voorwaardelijke verplichting na een calamiteit beperkt. Voor de inhoud van dit nieuwe artikel wordt verwezen naar bijlage B bij deze Nota van zienswijzen en Lijst van ambtshalve wijzigingen.

-Wijziging 5: ter voorkoming van de aantasting van de cultuurhistorische waarde van het ensemble door vergunningvrije (bij)gebouwen is in de planregels opgenomen dat ter plaatste van de nieuwe aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten- voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' de gronden niet dienen te worden aangemerkt als achtererfgebied in de zin van artikel 1 lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

-Wijziging 6: ambtshalve worden de regels in artikel 4 van het ontwerpbestemmingsplan (Waarde – Archeologie hoog 1) aangepast en de regeling omtrent parkeernormen in artikellid 10.1. Tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Tommel 10, Baarle-Nassau' en het moment dat dit bestemmingsplan naar vaststelling gaat, is het paraplubestemmingsplan Baarle-Nassau 2023 (idn= NL.IMRO.0744.BPBaarleNassau23-ON01) als ontwerp ter inzage gelegd dat voornamelijk betrekking heeft op het onderwerp archeologie en parkeren. Dit paraplubestemmingsplan heeft ook betrekking op de gehele locatie waarop het bestemmingsplan 'Tommel 10, Baarle-Nassau' ziet. Omdat de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Tommel 10, Baarle-Nassau' met betrekking tot archeologie (artikel 4) en parkeren (artikellid 10.1) afwijken van het paraplubestemmingsplan, worden de regels van het bestemmingsplan 'Tommel 10, Baarle-Nassau' aangepast zodat deze planregels overeenkomen met het paraplubestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de begripsbepalingen die met betrekking tot dit artikel gehanteerd worden. Deze wijziging betekent voorts dat bijlage 2 bij de regels van het ontwerpplan (Nota Parkeernormen 2011) wordt geschrapt, omdat het nieuwe artikellid 10.1 de verwijzing naar dit document niet meer bevat en elders in het plan ook niet naar deze bijlage wordt verwezen.

#### Verbeelding:

- Wijziging 1: een deel van de woonbestemming wordt opgezet naar een tuinbestemming aan de zuidzijde van het perceel (zie bijlage C bij Nota van zienswijzen en Lijst van ambtshalve wijzigingen).
- Wijziging 2: de naamgeving van de bestemming 'Wonen -1' wordt gewijzigd naar 'Wonen' en de naamgeving van de bestemming 'Waarde – Archeologie hoog 1' wordt gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie 2'.



Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

- Wijziging 3: een tweetal bouwaanduidingen wordt opgenomen die, in combinatie met de planregels, strekt tot een betere waarborging van de cultuurhistorische waarden van de Vlaamse schuur:
  - 'Specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken'
  - 'Specifieke bouwaanduiding – karakteristieke hoofdvorm'

## Bijlage A: wijzigingen paragraaf 3.3.3.3 toelichting bestemmingsplan ‘Tommel 10, Baarle-Nassau’

Paragraaf 3.3.3.3 van de toelichting wordt gewijzigd naar:

### <3.3.3.3 Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

Voor een aantal veel voorkomende ontwikkelingen zijn in dit artikel regels opgenomen die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat om:

1. vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven;
2. de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen);
3. bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.

### Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De mogelijkheid is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing. Het plan verschaft inzicht in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, bijvoorbeeld aan de hand van een gemeentelijke erfgoedkaart of de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (informatielaag: overige cultuurhistorische informatie).

### Omzetting naar burgerwoning

In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.

Een splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden is in beginsel niet mogelijk en er geldt als eis dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Gelet op de toenemende problematiek van leegkomende en leegstaande bebouwing in het Landelijk gebied, verwachten wij van gemeenten dat zij hier stringent op toezien en de sloop handhaven. De gemeente bepaalt in het bestemmingsplan welke bebouwing overtollig is. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing. In het geval er tevens sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en is sloop niet gewenst.

#### Beoordeling Cultuurhistorische waarde

Met onderhavig voornemen wordt toepassing gegeven aan de afwijkmogelijkheid zoals bepaald in dit artikel: 'de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Deze mogelijkheid is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing.

In bijlage 1 is het cultuurhistorisch rapport van Cuijpers Advies opgenomen, waaruit blijkt dat de voormalige agrarische Vlaamse schuur Tommel 10 te Baarle-Nassau als cultuurhistorisch waardevol beschouwd mag worden. In hoofdstuk 3 van bijlage 1 is een cultuurhistorische waardering opgenomen. In hoofdstuk 4 van bijlage 1 worden overzichtstekeningen gepresenteerd met de wijze waarop de cultuurhistorische waarden van het gebouw worden hersteld of behouden. In bijlage 2 is de aanvullende quickscan van het Monumentenhuis namens de gemeente Baarle-Nassau opgenomen. Uit deze quickscan is gebleken dat er sprake is van een hoge cultuurhistorische waarde.

Uit het cultuurhistorisch rapport blijkt evenwel dat in de bakstenen gevels diverse brede scheuren voorkomen. Ook de boog boven de poort aan de zuidzijde is gescheurd. Verder is het dak plaatselijk verzakt, waardoor de dakvorsen plaatselijk losgekomen en afgevallen zijn. Deze bouwschade moet hoognodig hersteld worden. Het toevoegen van de woonfunctie in de schuur zal ten goede komen aan het herstel en behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### Waardering bouwkundige staat

Architect Paul Michielsen heeft een schetsontwerp voor de Vlaamse schuur opgesteld (mei 2023, zie bijlage 4). Dit is gebeurd met behulp van een bouwkundige inspectie, constructietekeningen en een toets aan het bouwbesluit. Uit de bouwkundige inspectie (Michielsen Architecten, mei 2023, bijlage

5) is gebleken dat de bouwkundige indruk van de schuur goed is (p. 3-5 van het rapport). De architect vindt het van belang dat bij herbestemming de karaktervolle details behouden blijven. De staat van de constructie is nader onderzocht door de constructeur.

#### Herstel bouwkundige gebreken met behoud cultuurhistorische waarden

Herstelmogelijkheden zijn met berekeningen en tekeningen van een constructeur bepaald (Sterk, mei 2023, bijlage 6). De constructeur is van oordeel dat herstel van de bouwkundige staat van de Schuur met betrekking tot de scheurvorming te herstellen is. Scheurvorming in de gevels alsmede ter plaatse van het gewelf is hoogstwaarschijnlijk ontstaan door het ontbreken van een stijve dakschijf in combinatie met (extreme) windbelastingen. De paardenstal heeft een positieve invloed op de stabiliteit van het gehele pand. Het advies is dan ook om deze vloer cq. gewelven te handhaven, daar tevens één houten spant afdraagt op deze vloer. De lichte zink in het dak heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met de kruip van de houtconstructie in combinatie het wegdrukken van de gevel en het schranken van het dakvlak. De constructeur adviseert de scheuren te herstellen en de constructie te versterken met de volgende oplossingen:

- Aanbrengen van voegwapening in de lintvoegen bij de scheuren in de zuid- en westgevel, alsmede boven de toog van de staldeur. Dit kan door elke 5 lagen de lintvoegen ca. 1500mm (ofwel 750mm-750mm vanaf de hoek) uit te slijpen waarna zgn. ‘wikkels’ of ‘spiraalankers’ aangebracht kunnen worden, teneinde eventuele nieuwe trekspanningen in het metselwerk op te kunnen nemen. Hierna kan het metselwerk opnieuw gevoegd worden.
- Ter plaatse van de toog van de staldeur zal men aandacht moeten besteden aan het onderstempelen / stutten van de toog ten tijde van de reparatie werkzaamheden. Tevens is het nieuwe ontwerp plan voor het transformeren van de schuur naar een nieuwe woning een uitgelezen gelegenheid om extra voorzieningen aan te brengen om toekomstige scheurvorming of instabiliteit van het pand te voorkomen.
- beschot en/of windverbanden in de dakconstructie;
- een (gedeeltelijke) verdiepingsvloer;
- extra dragende en/of stabiliteitswanden in de schuur woningen.

#### Bouwen volgens het bouwbesluit met behoud cultuurhistorische waarden

De architect heeft in bijlage 5 inzichtelijk gemaakt dat het mogelijk is om te bouwen volgens het bouwbesluit met behoud van cultuurhistorische waarden. Uit het schetsontwerp (bijlage 4) blijkt dat met maatregelen aan de indeling, schil, daglichttoetreding en ventilatie kan worden voldaan aan het bouwbesluit (bijlage 7).

- Indeling: Binnen het hieronder afgebeelde schetsontwerp is het ‘open’ karakter van de schuur, alsmede de historische uitstraling van de gevels uitgangspunt. De as tussen de poorten blijft open. Verblijfsruimten liggen altijd aan de gevel waarin openingen voor licht en lucht gemaakt kunnen worden. Hiervoor zullen enkele ramen extra worden toegevoegd aan de linker zijgevel. De entree tot de toekomstige woning bevindt zich ook in de linker zijgevel. De nieuwe deur krijgt een zelfde uitstraling als de



bestaande houten deur. De voormalige paardenstal met origineel baksteen plafond zal een bijzonder plaats krijgen in het ontwerp. Dit element zal dus behouden blijven, het heeft namelijk ook een constructieve functie.

- Schil: Als de gebreken aan de buitenzijde zijn verholpen en de buitengevel is nageïsoleerd, dan zal er op de bestaande betonvloer PUR schuim worden gespoten. Op deze PUR vloer komt een cementdekvloer voor vloerverwarming/ -koeling. Door de isolatie en de dekvloer op de constructieve betonvloer te leggen ontstaat er meteen een gewenst hoogteverschil met maaiveld, wat de kans op inwateren verkleint. Door de put op de vloer te spuiten worden eventuele koudebruggen voorkomen. De kap kan tussen de houten gordingen worden nageïsoleerd. Door de gipsplaat terug te leggen, blijven de oorspronkelijke spanten en gordingen zichtbaar behouden. Advies is wel om de spanten en gordingen te impregneren om zo de kwaliteit in de toekomst te borgen. De dakpannen kunnen van het dak gehaald worden om schoongemaakt te worden. Alvorens deze pannen worden teruggelegd zal er eerst een dampopen waterkerende laag worden aangebracht. Door de kap van binnenuit te isoleren wordt de dakconstructie niet verhoogt en blijft de karakteristieke smeerrand aan de buitenzijde behouden. Als de vloer, wanden en dak zijn geïsoleerd en voorzien van dampschermen voldoet de schil aan het bouwbesluit.
- Daglicht: Ter plaatse van de beide poorten (met ieder een dubbele deur) wordt aan de binnenzijde HR++ glas aangebracht. De dubbele deuren blijven werkend behouden. Ramen en deuren worden voorzien van tocht dichting in de bestaande kozijnen geplaatst. De dimensionering en het karakter van de ramen is hierbij uitgangspunt. De bestaande raamopeningen in de schuur, tezamen met een aantal daklichten (posities zie cultuurhistorisch advies, bijlage 1) zorgt ervoor dat aan de norm van 10% van de verblijfsruimte wordt voorzien van daglicht.
- Ventilatie: Mechanische ventilatie zorgt ervoor dat er aan de eis van het bouwbesluit wordt voldaan. Er zijn dan geen roosters in de gevel nodig. Deze zouden immers de cultuurhistorische waarde van het pand aantasten. Spuiventilatie wordt middels te openen ramen en deuren (zoals nu ook) georganiseerd. Op deze manier wordt qua ventilatie ook aan bouwbesluit voldaan.

### Bescherming cultuurhistorische waarden in planregeling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een nieuwe planregeling opgesteld ter bescherming van karakteristieke, cultuurhistorische waarden. Ter plaatse van de enkelbestemming 'Tuin' en 'Wonen' geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van die dubbelbestemming vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

De cultuurhistorische waarden zijn beoordeeld door Cuijpers advies in het rapport 'Vlaamse schuren, Duitse spanten, Nederlandse nummering'. De waardering is terug te vinden in hoofdstuk 3 en 4 van dat rapport. Deze waardering is geanalyseerd en vertaald in een juridische regeling ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, waarbij is geconstateerd dat er algemene historische waarden van de Vlaamse schuur zijn vastgelegd, dat zijn:

- De houten draagconstructie van het dak bestaande uit drie spanten, rustende op kolommen die zijn aangebouwd aan de buitenmuren;
- Openslaande poorten (met ieder een dubbele deur);
- Een doorzicht tussen beide poorten, welke in elkaars verlengde zijn gesitueerd;





Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

- De langwerpige bakstenen van waaruit het gebouw is opgebouwd;
- De positie van de oorspronkelijke gevelopeningen;
- De typerende vorm en kleur van de dakpannen;
- Het gesloten dakvlak aan de zijde die grenst aan het openbaar gebied;
- Het afgeschuinde gedeelte van het dak aan de uiteinden van de nok (wolfseinden).

Daarnaast zijn er ensemblewaarden aanwezig. Dit betreft de positionering van 5 Hollandse linden op het perceel in samenhang met de Vlaamse schuur. Deze dienen primair te worden behouden als onderdeel van het ensemble.

In de cultuurhistorische regeling zijn een sloopvergunningstelsel en een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen. In het geval van een aanvraag tot sloop oordeelt de monumentencommissie over de aanvraag, omdat het zonde zou zijn om de Vlaamse schuur zomaar te slopen. Indien dit alsnog moet geschieden, omwille bijv. een brand of lekkage, dan moet deze in een vergelijkbare staat worden teruggebouwd, met aandacht voor de karakteristieke eigenschappen van de Vlaamse schuur. Aanlegwerkzaamheden (uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) mogen plaatsvinden, maar daarbij mag geen schade worden toegebracht aan de karakteristieke eigenschappen van de Vlaamse schuur.

Bijgebouwen en aanbouwen zijn uitgesloten. Bij hoge uitzondering kan een klein bijgebouw als ondergeschikt object van een ensemble alsnog mogelijk worden gemaakt.

#### Conclusie

Vanwege het belang van het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan met onderhavig initiatief afgeweken worden van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. De uitvoerbaarheid van het herstel van de Vlaamse schuur is haalbaar. Het planvoornemen voldoet daarmee aan het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant (artikel 3.69). Een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (artikel 5) beschermt de karakteristieke waarden van de Vlaamse schuur.>

## Bijlage B: wijzigingen planregels bestemmingsplan ‘Tommel 10, Baarle-Nassau’

### Artikel 1 ‘Begrippen’:

A. Artikel 1 wordt gewijzigd door toevoeging van een elftal nieuwe begripsbepalingen:

#### **Cultuurhistorische waarden**

De positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalend voor de identiteit van een plek of gebied en aanknopingspunten biedend voor toekomstige ontwikkelingen en onderdeel van de manier waarop het land wordt beleefd, ingericht en gebruikt.

#### **Karakteristieke hoofdvorm**

Ruimtelijke verschijningsvorm van een gebouw en/of object die van cultuurhistorische waarde is en zoals die wordt bepaald door de bestaande bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, dakvorm, nokrichting en goothoogte.

#### **Cultuurhistorisch waardevol ensemble**

Een ruimtelijk en inhoudelijk samenhangend geheel van cultuurhistorisch waardevolle objecten (zoals bomen), structuren en/of zones.

#### **Ter plaatse aanwezige gebouw**

Het gebouw, welke op het tijdstip van vaststelling van het plan op het perceel aanwezig is.

#### **Monumentencommissie**

De commissie als bedoeld in artikel 1 van de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Baarle-Nassau 2023.

#### **Programma van Eisen (PvE)**

Document waarin onderzoeksvragen en uitvoeringseisen voor het uit te voeren archeologisch onderzoek in de vorm van gravend onderzoek (proefsleuven, opgraving of archeologische begeleiding) staan geformuleerd conform de ten tijde van het onderzoek geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

### **Plan van Aanpak (PvA)**

Document waarin onderzoeksvragen en uitvoeringseisen voor het uit te voeren archeologisch onderzoek in de vorm van booronderzoek (verkennende of karterende boringen) staan geformuleerd conform de ten tijde van het onderzoek geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Voor aanvang van het onderzoek dient het PvA door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;

### **Behoudsmaatregelen**

Document waarin maatregelen zijn geformuleerd die getroffen worden om archeologische resten in de bodem te behouden en te beschermen tijdens de uitvoering van werkzaamheden en het gebruik van de gronden nadien;

### **Gecertificeerde instantie**

Instantie die beschikt over een certificaat als bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet;

### **Archeologisch deskundige**

Een door burgemeester en wethouders aangewezen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de geldende kwaliteitscriteria VTH en adviseert en beoordeelt conform de ten tijde van het advies of beoordeling geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

### **Archeologisch rapport**

Rapport waarin de resultaten van archeologisch onderzoek zijn vastgelegd en dat is opgesteld conform de ten tijde van het onderzoek geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

- B. Het begrip '1.14 archeologisch onderzoek' wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar:

#### **1.14 Archeologisch onderzoek**

Onderzoek naar de (aanwezigheid en/of waarde van) archeologische relict(en) door een gecertificeerde instantie werkend volgens de ten tijde van het onderzoek geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Aanpak (PvA) (bij booronderzoek) of Programma van Eisen (PvE) (bij gravend onderzoek);

- C. Het begrip '1.10 archeologische waarden' wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar:

### 1.10 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relictten;

- D. De begrippen '1.13 Archeologisch advies', '1.15 Archeologische opgraving', '1.12 Archeologisch onderzoeksgebied', '1.11 Archeologisch waardevol gebied' en '1.16 Archeologische begeleiding' uit het ontwerpbestemmingsplan worden geschrapt.

#### Artikel 3 'Wonen':

A. De naamgeving van dit artikel wordt gewijzigd van 'Wonen-1' naar 'Wonen'

B. Artikel 3.1 wordt als volgt gewijzigd:

- In de aanhef wordt <De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden> gewijzigd naar <De voor 'Wonen' aangewezen gronden>
- Onder a wordt <a. wonen,> gewijzigd naar <a. het wonen in een woning>
- Onder b wordt <b. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;> gewijzigd naar <b. Bouwwerken en terreinen.>
- Onder c wordt geschrapt.

C. Artikel 3.2.1 wordt als volgt gewijzigd:

<De voor 'Wonen – 1' bestemde gronden> wordt gewijzigd naar <De voor 'Wonen' bestemde gronden> en de verwijzing naar de artikelliden 3.2.3 en 3.2.3 wordt conform de vernummering (zie wijziging bij artikel 3 D) aangepast.

D. De artikelliden 3.2.2 en 3.2.3 worden vernummerd naar 3.2.3 en 3.2.4.

E. Tussen de artikelliden 3.2.1 en 3.2.3 (na vernummering) wordt een nieuw artikel toegevoegd, luidende:

#### 3.2.2 Achtererfgebied

Het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' is, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, geen achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

F. Artikel 3.2.3 (na vernummering) wordt als volgt gewijzigd:

Sub b en d worden geschrapt

G. Artikel 3.2.4 (na vernummering) wordt als volgt gewijzigd:

- In artikel 3.2.4 wordt de maatvoering van de bouwhoogte gewijzigd van <10 m, tenzij anders aangeduid op de verbeelding> naar <8,5 m, tenzij anders aangeduid op de verbeelding>
- De tabel <Vrijstaande bijbehorende bouwwerken> wordt geschrapt



- De naamgeving van de tabel <Woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken> wordt gewijzigd naar <Woning>
- In de tabel <Bouwwerken, geen gebouw zijnde> worden de rijen <oppervlakte carport en overkappingen>, <bouwhoogte carport en overkappingen> verwijderd en wordt de kolom <afstand carport overkappingen en zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken, dan wel in of achter het verlengde daarvan> gewijzigd naar <afstand zwembad achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woning, dan wel in of achter het verlengde daarvan>
- De verwijzing in de aanhef wordt conform de vernummering zoals genoemd in wijziging D bij artikel 3 aangepast naar artikellid 3.2.3

H. Na artikellid 3.2.4 (na vernummering) wordt een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

#### 3.2.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeesters en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 en 3.2.4 voor de bouw van vrijstaande bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van het bestaande gebouw en het daarbij behorende bestaande ensemble, en;
- b. het bouwwerk ondergeschikt is aan het aanwezige hoofdgebouw, en;
- c. rekening wordt gehouden met de ligging en de cultuurhistorische context van dit gebouw.

I. Na artikellid 3.4.3 wordt een nieuw artikellid toegevoegd, luidende:

#### 3.4.4 Voorwaardelijke verplichting gebruik

- a. Het gebruik en/of laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden voor het wonen is alleen toegestaan indien de karakteristieke hoofdvorm van het ter plaatse aanwezige gebouw, zoals bedoeld in lid 5.1 onder a, intact is en intact wordt gehouden.
- b. In afwijking van lid 3.4.4, onder a, geldt dat het doen en/of laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden voor het wonen blijft toegestaan indien het in lid 3.4.4, onder a, bedoelde gebouw geheel of gedeeltelijk tenietgaat ten gevolge van een calamiteit.

#### Artikel 4 'Waarde- Archeologie hoog 1'

- A. De naamgeving van dit artikel wordt gewijzigd van 'Waarde- Archeologie hoog 1' naar 'Waarde- Archeologie 2'
- B. De artikelliden 4.1 tot en met 4.5.2 van het ontwerpbestemmingsplan worden geschrapt.
- C. De volgende artikelliden worden toegevoegd, luidende:

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden en archeologische vindplaatsen, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorrang heeft op de andere daar voorkomende enkelbestemming.

#### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 4.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de mede voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden.

##### 4.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en die kunnen worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen, of;
- b. bouwwerken waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld, dan wel dieper dan 0,10 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bosgebied' en die kunnen worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bouwwerken krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
  1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
  2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid;
- d. gronden waar naar oordeel van het bevoegd gezag reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

#### 4.3 Nadere eisen

##### 4.3.1 Behoud archeologische waarden in situ

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

##### 4.4.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 4.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:



- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning indien op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd behoudsmaatregelenplan, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. een verplichting tot het doen van opgravingen door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE), of;
  3. een verplichting de uitvoering van de bouwactiviteiten te laten begeleiden door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

#### 4.4.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen.

#### 4.4.3 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch rapport en de verlening van een afwijking als bedoeld in lid 4.4.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

### 4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 4.5.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanbrengen van heipalen;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals het aanleggen van drainage en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- f. het aanbrengen of rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het ophogen van gronden.

#### 4.5.2 Uitzonderingen



Het in lid 4.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, of;
- b. het werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1 onder a t/m f betreft die niet dieper reiken dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld, dan wel niet dieper reiken dan 0,10 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bosgebied', of;
- c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder begrepen onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte, of;
- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning, of;
- f. de werken en werkzaamheden gericht zijn op archeologisch onderzoek, waaronder begrepen het doen van opgravingen door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE), of;
- g. het gronden betreft waar naar oordeel van het bevoegd gezag reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag. Bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige, of;
- h. het werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1 onder g betreft, waarbij:
  1. de bodem als gevolg van het ophogen niet meer wordt belast dan 0,8 ton/m<sup>2</sup>;
  2. het ophogen plaatsvindt op gronden die naar het oordeel van het bevoegd gezag niet zettingsgevoelig zijn; bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

#### 4.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning indien op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd behoudsmaatregelenplan, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. een verplichting tot het doen van opgravingen door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE), of;
  3. een verplichting de uitvoering van de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).





#### 4.5.4 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen.

#### 4.5.5 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch rapport en de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

#### 4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

##### 4.6.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden bouwwerken te slopen of te laten slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag.

##### 4.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. het sloopwerkzaamheden betreft waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>, of;
- b. het sloopwerkzaamheden betreft die niet dieper reiken dan 0,40 meter onder het bestaande maaiveld, dan wel niet dieper reiken dan 0,10 meter onder het bestaande maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bosgebied', of;
- c. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- d. de sloopwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning, of;
- e. het sloopwerkzaamheden betreft op gronden waar naar oordeel van het bevoegd gezag reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

##### 4.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.6.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;



- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat de archeologische waarden door de sloopwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning indien op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat de archeologische waarden door de sloopwerkzaamheden kunnen worden verstoord:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd behoudsmaatregelenplan, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE), of;
  - 3. een verplichting de uitvoering van de sloopwerkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

#### 4.6.4 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen.

#### 4.6.5 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch rapport en de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.6.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

#### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

##### 4.7.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

##### 4.7.2 Advies

Alvorens de in lid 4.7.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

#### Artikel 5 'Waarde – Cultuurhistorie':

A. Artikelid 5.1 wordt als volgt gewijzigd:

< 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het aan de gronden toegekende Cultuurhistorische waarden.>

Wordt vervangen door

<5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, bescherming en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van de het ter plaatste aanwezige gebouw alsmede de ensemblewaarden. In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Tot de karakteristieke hoofdvorm van het ter plaatse aanwezige gebouw behoren in ieder geval:

- a. De algemene historische waarden waaronder:
  - De houten draagconstructie van het dak bestaande uit drie spanten, rustende op kolommen die zijn aangebouwd aan de buitenmuren;
  - De werking van beide poorten (met ieder een dubbele deur);
  - Een doorzicht tussen beide poorten, welke in elkaars verlengde zijn gesitueerd;
  - De langwerpige bakstenen van waaruit het gebouw is opgebouwd;
  - De positie van de oorspronkelijke gevelopeningen;
  - De typerende vorm en kleur van de dakpannen;
  - Het gesloten dakvlak aan de zijde die grenst aan het openbaar gebied;
  - Het afgeschuinde gedeelte van het dak aan de uiteinden van de nok (wolfseinden).
- b. De ensemblewaarden waaronder:
  - De Hollandse lindebomen zoals aangeduid op Bijlage 3 van de regels.>

B. De artikelliden 5.2, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.3, 5.3.1, 5.3.2 en 5.3.3 uit het ontwerpbestemmingsplan worden geschrapt.

C. Na artikelid 5.1 worden de volgende artikelliden toegevoegd, luidende:

5.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemming(en), gelden voor het bouwen de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristieke hoofdvorm' is het niet toegestaan de bestaande draag- en spanconstructie, materiaalgebruik, wolfseinden en bouwhoogte van het bouwwerk, alsmede de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging te wijzigen.
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het gehele bouwwerk is verleend en de sloop is uitgevoerd.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Algemene wijzigingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en toestaan dat de draag- en spanconstructie, materiaalgebruik, wolfseinden en bouwhoogte van het bouwwerk, alsmede de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk en er rekening wordt gehouden met de ligging en context van het bestaande bouwwerk.

#### 5.3.2 Voorwaarden

Alvorens burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1. beslist, wordt bij de monumentencommissie schriftelijk advies ingewonnen.

### 5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

#### 5.4.1 Vergunningplicht

Het is niet toegestaan hoofdgebouwen en andere bouwwerken binnen de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk zonder, of in afwijking van, een omgevingsvergunning te slopen.

#### 5.4.2 Voorwaarden vergunningverlening

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 verlenen voor bouwwerken en delen van bouwwerken als
  - 1. herstel alleen mogelijk is door ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk; of,
  - 2. het om delen van een bouwwerk gaat die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen en de karakteristiek van het bouwwerk daardoor niet wordt aangetast.



b. In het geval dat sloop van volledige gebouwen of andere bouwwerken op grond van het bepaalde in lid 5.4.2 onder a sub 1 of 2 mogelijk is, is het noodzakelijk dat de aanvraag voor een sloopvergunning ook voorziet in een plan voor de herinrichting van de locatie met behoud van de ruimtelijke kwaliteit, waarmee de algemene historische waarden en de ensemblewaarden, als genoemd in lid 5.1, zijn gewaarborgd.

c. Alvorens het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 beslist, wordt bij de monumentencommissie schriftelijk advies ingewonnen

#### 5.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Het gestelde onder lid 5.4.1 is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:

- a. Van een geringe omvang voor zover het sloop betreft van een geringe omvang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud of herstel;
- b. Van inpandige delen van een gebouw, niet zijnde de spanten;
- c. Ten behoeve van het uitvoeren van een destructief onderzoek;
- d. Die noodzakelijk zijn ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van veiligheid en personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen.

#### 5.5 Bescherming specifieke cultuurhistorische waarden

##### 5.5.1. Wijziging draag- en spantconstructie en materiaalgebruik

- a. Het wijzigen van de draag- en spanconstructie is enkel toegestaan, als deze worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen en de karakteristiek van het bouwwerk daardoor niet wordt aangetast.
- b. Het wijzigen van het materiaalgebruik is enkel toegestaan, als de bestaande materialen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen en de karakteristiek van het bouwwerk daardoor niet wordt aangetast.

##### 5.5.2 Voorwaardelijke verplichting – beschermde bomen

In het geval van het kappen van bomen op de gronden met de bestemming 'wonen' of 'tuin' is het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' alleen toegestaan indien het cultuurhistorisch waardevolle ensemble, zoals bedoeld in lid 5.1 onder b, niet wordt aangetast.

#### 5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

##### 5.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op de in op de voor 'waarde – cultuurhistorie' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op deze percelen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:



Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

- a. Het vellen of rooien van houtopstanden en houtgewas;
- b. Het beplanten van gronden met houtopstanden en houtgewas;
- c. Het wijzigen van de bestaande perceelsindeling en kavelpatronen, zoals door sloten, greppels, paden, wegen en beplantingselementen is aangegeven;
- d. Het dempen van poelen, sloten en greppels, het aanleggen van drainage en het verlagen van het grondwaterpeil;
- e. Het afgraven vergraven; ophogen en egaliseren van de bodem, alsmede het diepploegen en diepwortelen van deze bodem;
- f. Het aanleggen van oppervlakteverhardingen, groter dan 50 m<sup>2</sup>,
- g. Het verleggen van bestaande wegen en paden;

#### 5.6.2 Toelaatbaarheid

- a. de in lid 5.6.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien deze noodzakelijk is voor het in de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane gebruik van de grond, door de aanlegwerkzaamheden geen aantasting plaatsvindt van het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de algemene historische waarden en de ensemblewaarden op het perceel als genoemd in lid 5.1, onder a en b;
- b. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.6.1 wordt schriftelijk advies ingewonnen bij ter zake deskundige instantie en/of de monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de onder a bedoelde waarden.

#### 5.6.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die op het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig die bestemmingen.

#### Artikel 6 'Tuin':

- A. Er wordt een nieuw artikel toegevoegd, zijnde 'Artikel 6 Tuin'
- B. Aan 'Artikel 6 Tuin' worden de volgende artikelleden toegevoegd, luidende:

#### 6.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig de ensemblewaarden als opgenomen in Bijlage 3.

#### 6.1.2 Algemene verbodsbepaling

Op of in de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

#### 6.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

#### Artikel 10 'Overige regels'

- A. Artikellid 10.1 wordt als volgt gewijzigd:

##### <10.1 Parkeernormen

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en / of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2011 en als bijlage 2 aan deze regels is gehecht;
- b. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in sub a., daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
- c. indien de Nota Parkeernormen 2011 als bedoeld onder sub a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.>

Wordt gewijzigd naar:

##### <10.1 Parkeren

Ten aanzien van het parkeren geldt de volgende regeling:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van:

1. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht; of
2. een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan;

dient te worden verzekerd dat wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Dit wordt getoetst aan de hand van de normen en uitgangspunten, als vastgelegd in de Nota Parkeernormen Baarle-Nassau 2011, inclusief de daarin opgenomen mogelijkheden tot maatwerk;

- b. het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid;

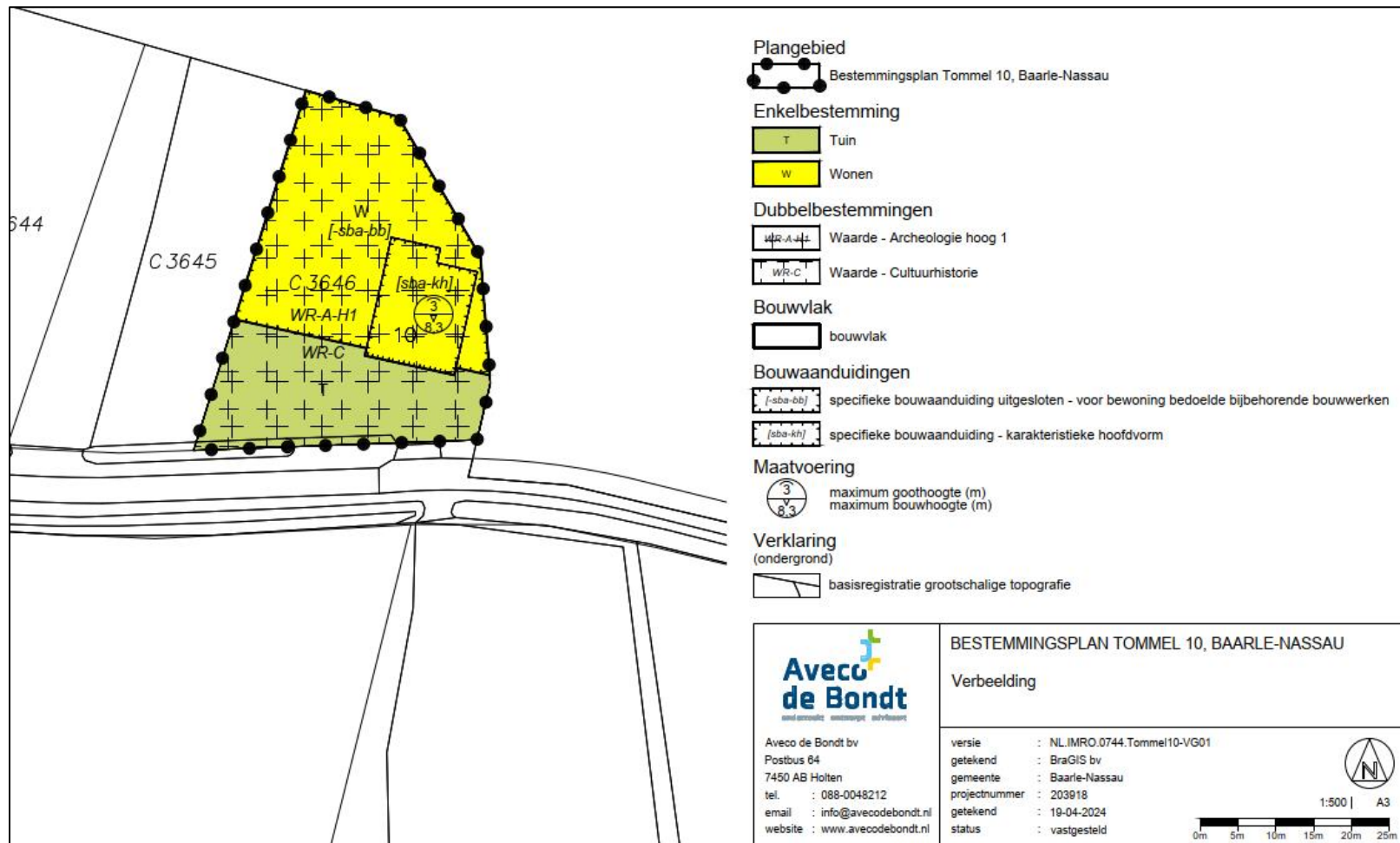
c. indien het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder a. gedurende de werkingsperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.>





Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

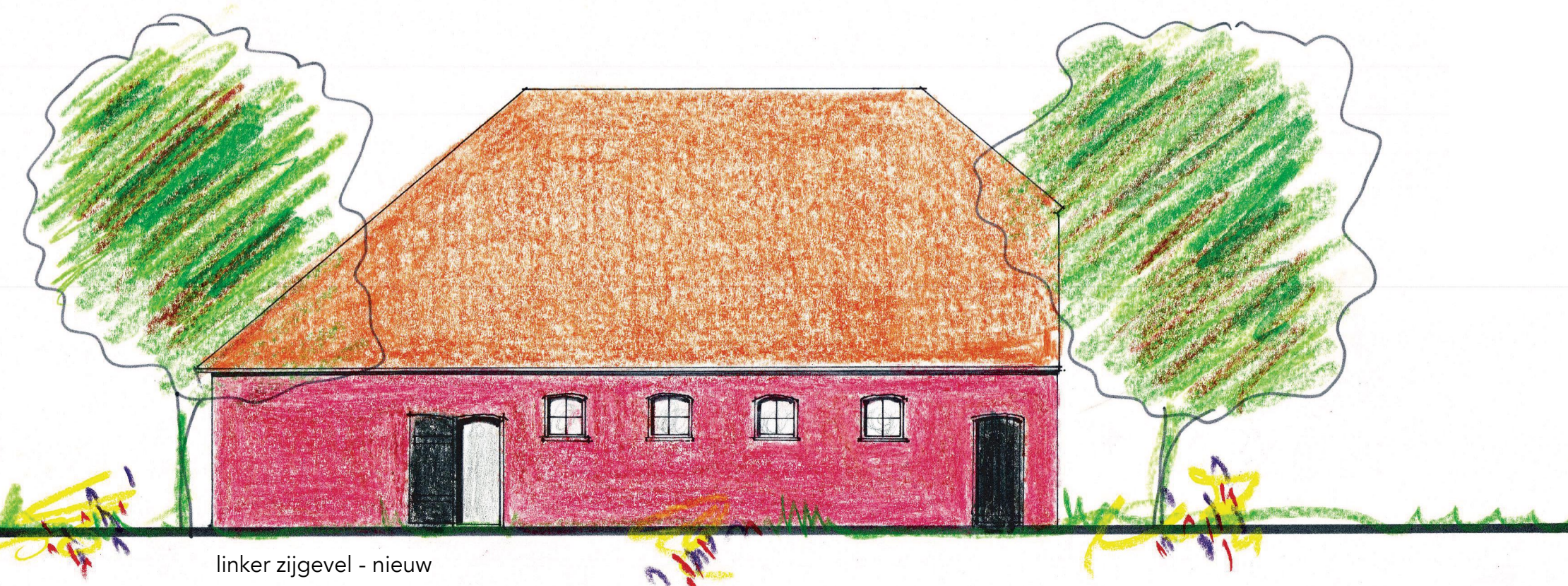
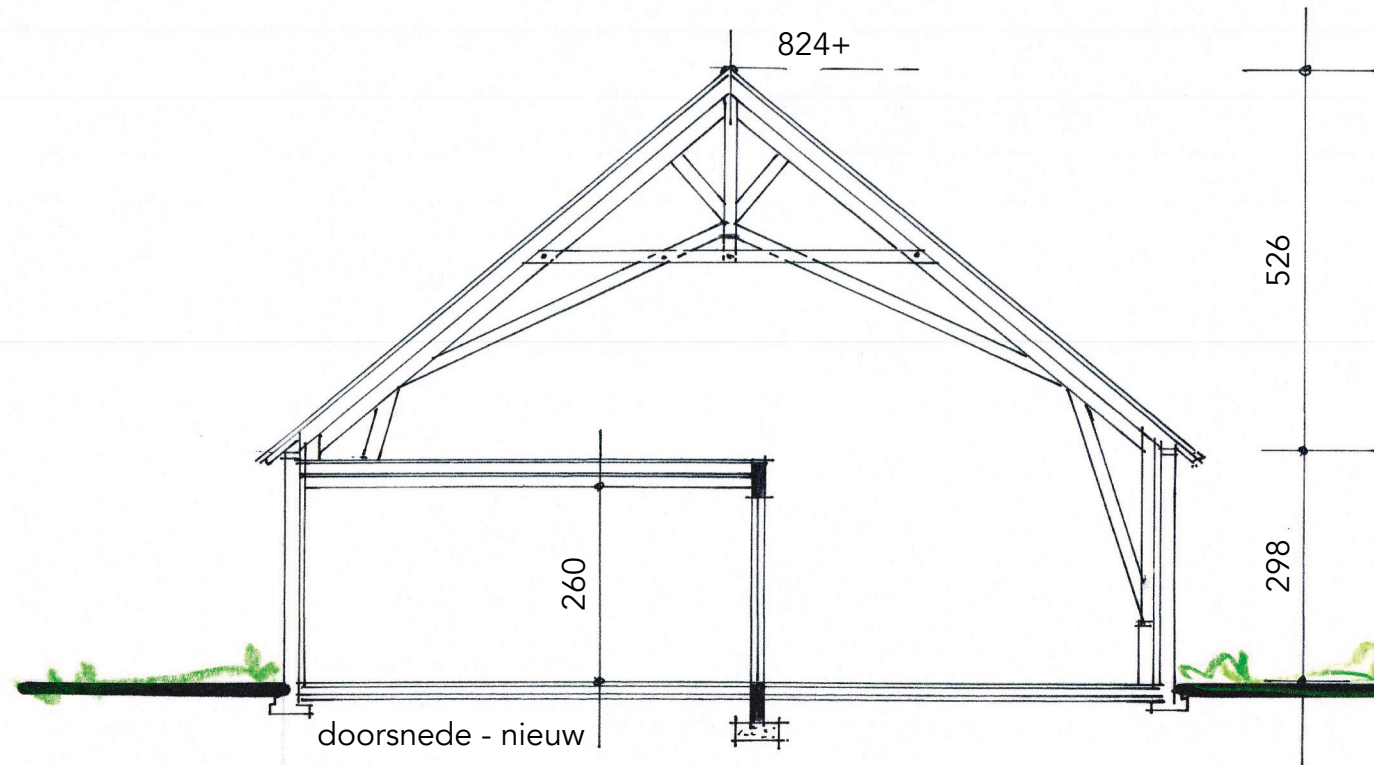
## Bijlage C: gewijzigde verbeelding bestemmingsplan 'Tommel 10, Baarle-Nassau'



18 september 2024

Nota van Zienswijzen en Lijst van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Tommel 10, Baarle-Nassau'





- Algemeen
- op het bouwplan is het vigerende bouwbesluit van toepassing;
  - bouwkundige constructies volgens berekeningen en tekeningen constructeur;
  - herstel bouwkundig/constructieve scheurvorming cfr. opgave constructeur;
  - kleur en materiaalstaat als bestaand, uitstraling gevels blijft gehandhaafd;
  - maatvoering voor uitvoering in het werk te controleren door aannemer;
  - hoogte maaiveld t.o.v. peil in het werk te bepalen i.o.v. met architect;
  - staalconstructie welke in contact komt met de buitenlucht themisch verzinken;
  - bouw hout uitvoeren in C18, FSC-mixd, tenzij anders omschreven door constructeur;
  - houtwerk vierzijdig geschaafd uitvoeren, houtwerk tegen steenachtig materiaal, meniën;
  - thermische isolatie volgens NEN 1068, waarde en dikte conform bouwbesluit rapportage;
  - maximale opstap buiten- en binnendeurdorpels 20 mm t.o.v. binnenvloer;
  - vrije doorgang minimaal 950x2350 mm;
  - alle ramen, deuren en beweegbare constructiedelen die bereikbaar zijn volgens NEN 5087; voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2 en voorzien van SKG 2 sterren hang en sluitwerk
  - stelkozijnen en aansluitingen vlgs. specificaties leverancier, aansluiting luchtdicht uitvoeren;
  - binnendeuren stomp uitvoeren in houten kozijn, hang- en sluitwerk i.o.m. architect;
  - binnendeuren dorpelloos uitvoeren, onderzijde deur 5 mm vrij t.o.v. afgewerkte vloer;
  - hardstenen dorpel t.h.v. 'natte' ruimte, hoogte max. 20 mm t.o.v. afgewerkte vloer, hoogteverschil vloeren met aansluitende terreinen max. 20mm;



## Bijlage E: bouwkundige inspectie

### MICHIELSEN ARCHITECTEN BNA - BOUWKUNDIGE INSPECTIE - 25.05.'23



Dhr. P.P.M. (Paul) Michielsen (architect)  
Wethouder Romboutsstraat 49 | 4818 HG Breda  
e. [info@michielsenarchitecten.nl](mailto:info@michielsenarchitecten.nl) | t. +31 (0) 6 424 32 535



### Inleiding

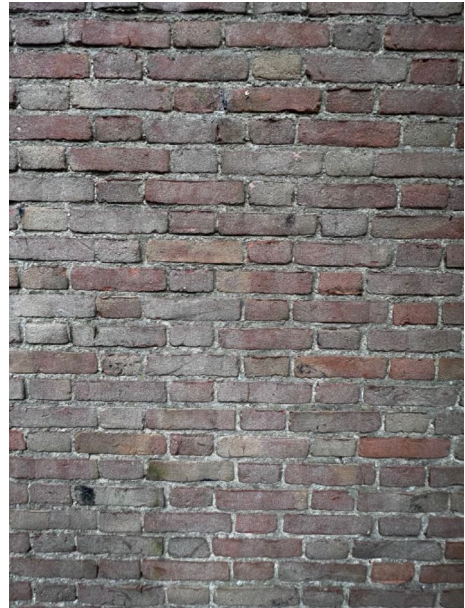
De eigenaar van de schuur Tommel 10 in Baarle-Nassau onderzoekt de mogelijkheden om in dat pand een woonfunctie te realiseren. De schuur maakt deel uit van het voormalig agrarisch complex Tommel 21 te Baarle-Hertog. De rijksgrens loopt door de tuin tussen de voormalige boerderij (in België) en de onderhavige schuur (in Nederland). Volgens de provinciale wetgeving van Noord-Brabant is het mogelijk om een woonfunctie te vestigen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van die bebouwing.

Daartoe dient bepaald te worden:

1. De waardering van de bouwkundige/constructieve staat van de Vlaamse schuur;
2. Hoe zijn de bouwkundige/constructieve gebreken te herstellen zonder dat de cultuurhistorische waarden worden geschaad;
3. Kan volgens het bouwbesluit een woning worden gerealiseerd, met opnieuw de voorwaarde dat ook de cultuurhistorische waarden blijven gerespecteerd;

## 1. De waardering van de bouwkundige/constructieve staat van de Vlaamse schuur;

- De ongeïsoleerde vloer is van beton, ligt op het zand en in redelijke staat. Naast gebruikssporen zijn er twee grotere scheuren waarneembaar (zie foto). Deze zijn echter niet doorlopend. De vloer zal in geval van herbestemming verwijderd worden en plaats maken voor een nieuwe geïsoleerde vloer.



- De bestaande schuur is opgetrokken in baksteen en in 'Vlaams verband' gemetseld met plat vol/licht grijs voegwerk. Het 'Vlaams verband' is een typisch metselverband behorende bij deze vorm van boerenschuur. Bij het eventueel herstellen van buitengevelmetselwerk gebruikt men dezelfde type baksteen en wordt er 'vertand' gemetseld met doorlopende voeg. Het voegwerk wat opnieuw gezet moet worden, wordt met de hand uitgekapt. Machinaal uithakken is niet toegestaan omdat dit de kans op bijkomende schade aan de gevel vergroot. De buitenmuren tonen op diverse plaatsen scheuren, deze problematiek wordt door de constructeur in het document '230525-notitie constructeur' beschreven.



- In de buitenmuren zijn op diverse plekken kozijnen en deuren geplaatst. De kozijnen vormen wel een koudebrug. Bij herbestemming zullen de kozijnen en het glas vervangen worden. Het aanzicht van de gevel dient hierbij ongewijzigd te blijven. Dit is te voorzien door de nieuwe kozijnen deels in de geïsoleerde voorzetwand te integreren. De houten deuren in de buitengevel zijn in redelijke staat, kunnen blijven zitten maar moeten aan de onderzijde wel bijgewerkt worden. De deuren blijven bij herbestemming zitten. Achter de deuren zal een nieuw houten kozijn met glasvulling komen om de herbestemming naar woonfunctie mogelijk te maken;



- De kapconstructie wordt door de constructeur nader omschreven in het document '230525-notitie constructeur';



- De vlakke muldenpannen die momenteel op het dak liggen zijn vervuilt maar niet beschadigd. De pannen liggen recht, het dak heeft geen 'zonken'. De kapconstructie is goed. De nokvorsten liggen over het algemeen recht en zijn, zoals gebruikelijk bij dit type schuren, aangesmeerd. Enkele vorsten zijn in het verleden plaatselijk losgekomen en afgevallen. Deze zijn inmiddels terug geplaatst en aangesmeerd volgens oorspronkelijk detail;



- Aan de schuur hangt, zoals gebruikelijk bij dit type schuren, geen dakgoot. Bij herbestemming mag geen conventionele dakgoot worden toegepast. Het overstek moet behouden blijven. Het overstek is momenteel van goede kwaliteit. Advies is om ter hoogte van maaiveld een grindkoffer ( $\pm 60$  cm breed) toe te passen. Deze grindkoffer houdt het vocht en het vuil van de gevel waardoor deze schoon blijft. De smeerrand, ter hoogte van overgang van dakpan naar buitengevel, is een detail wat behoort tot dit type schuren. De smeerrand is in goede staat;

**Conclusie :** De bouwkundige indruk van de schuur is goed, belangrijk is dat bij herbestemming de karaktervolle details behouden blijven. De indruk van de constructie is nader uitgewerkt door de constructeur. De bevindingen/oplossingen zijn terug te vinden. In het rapport '230525-notitie constructeur'.

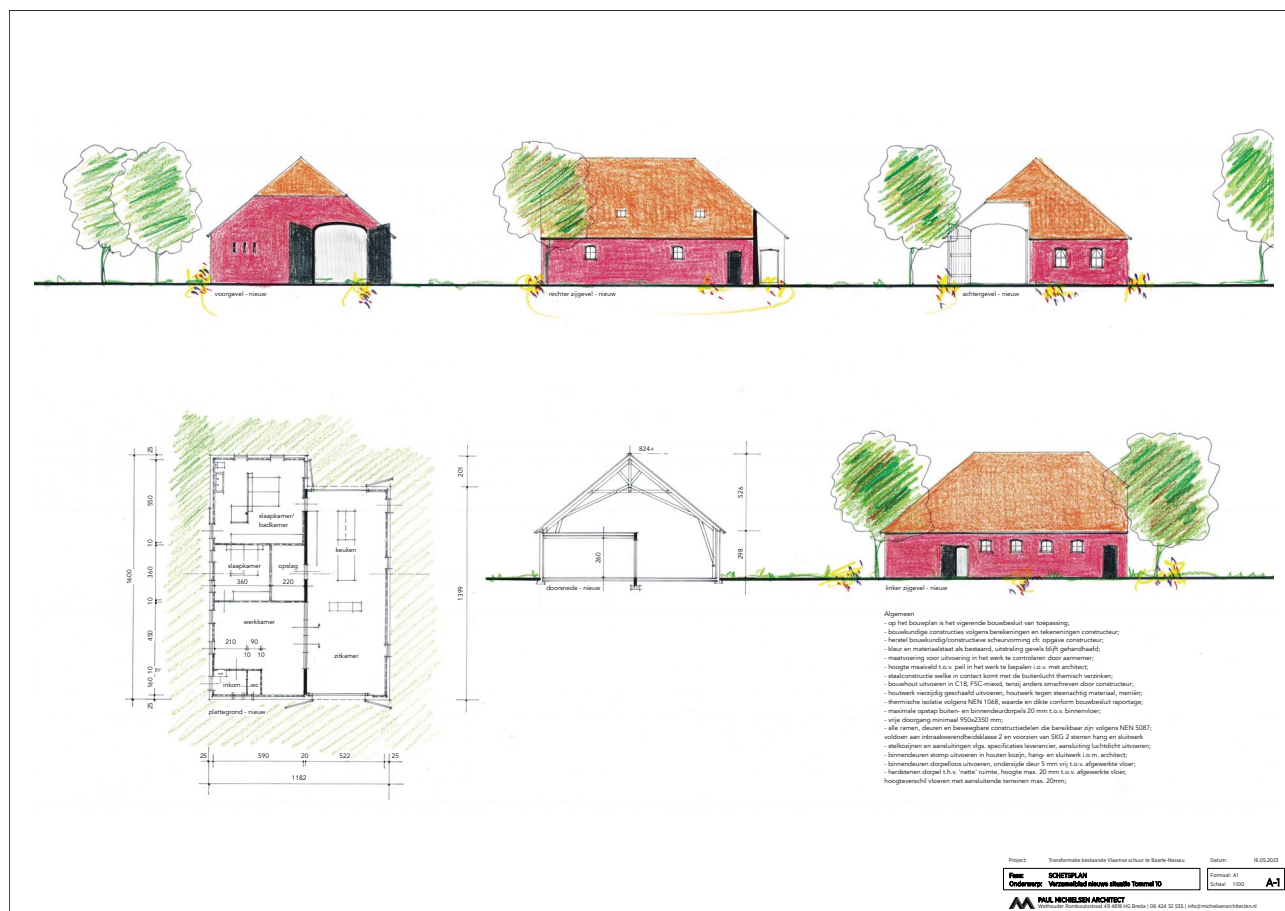


## 2. Hoe zijn de bouwkundige/constructieve gebreken te herstellen zonder dat de cultuurhistorische waarden worden geschaad;

De antwoorden op deze vraag is kunt terugvinden in het rapport van de constructeur '230525-notitie constructeur'.

## 3. Kan volgens het bouwbesluit een woning worden gerealiseerd, met opnieuw de voorwaarde dat ook de cultuurhistorische waarden blijven gerespecteerd;

**INDELING :** Binnen het hieronder afgebeelde schetsontwerp is het 'open' karakter van de schuur, alsmede de historische uitstraling van de gevels uitgangspunt. De as tussen de twee grote open deuren blijft open. Verblijfsruimte liggen altijd aan de gevel waarin openingen voor licht en lucht gemaakt kunnen worden. Hiervoor zullen enkele ramen extra worden toegevoegd aan de linker zijgevel. De entree tot de toekomstige woning bevindt zich ook in de linker zijgevel. De nieuwe deur krijgt een zelfde uitstraling als de bestaande houten deur. De voormalige paardenstal met origineel baksteen plafond zal een bijzonder plaats krijgen in het ontwerp. Dit element zal dus behouden blijven, het heeft namelijk ook een constructieve functie.





**SCHIL :** Als de gebreken aan de buitenzijde zijn verholpen de buitengevel is nageïsoleerd, dan zal er op de bestaande betonvloer PUR schuim worden gespoten. Op deze PUR vloer komt een cementdekvloer voor vloerverwarming/ -koeling. Door de isolatie en de dekvloer op de constructieve betonvloer te leggen ontstaat er meteen een gewenst hoogte verschil met maaiveld, wat de kans op inwateren verkleind. Door de put op de vloer te spuiten worden eventuele koudebruggen voorkomen. De kap kan tussen de houten gordingen worden nageïsoleerd. Door de gipsplaat terug te leggen, blijven de oorspronkelijke spanten en gordingen zichtbaar behouden. Advies is wel om de spanten en gordingen te impregneren om zo de kwaliteit in de toekomst te borgen. De dakpannen kunnen van het dak gehaald worden om schoongemaakt te worden. Alvorens deze pannen worden teruggelegd zal er eerst een dampopen waterkerende laag worden aangebracht. Door de kap van binnenuit te isoleren wordt de dakconstructie niet verhoogt en blijft de karakteristieke smeerrand aan de buitenzijde behouden. Als de vloer, wanden en dak zijn geïsoleerd en voorzien van dampschermen voldoet de schil aan bouwbesluit.

**DAGLICHT :** Eis is dat minimaal 10% van de verblijfsruimte voorzien wordt van daglicht. Ter plaatse van de beide poorten (met ieder een dubbele deur), wordt aan de binnenzijde HR++ glas aangebracht, de dubbele deuren blijven werkend behouden. Ramen en deuren worden, voorzien van tocht dichting, in de bestaande kozijnen geplaatst. De dimensionering en het karakter van de ramen is hierbij uitgangspunt. De bestaande raamopeningen in de schuur, tezamen met een aantal daklichten (posities zie cultuurhistorisch advies) zorgt ervoor dat aan deze norm wordt voldaan.

**VENTILATIE :** Mechanische ventilatie (aan-/afvoer) zorgt ervoor dat er aan de eis van het bouwbesluit wordt voldaan. Er zijn dan geen roosters in de gevel nodig. Deze zouden immers de cultuurhistorische waarde van het pand aantasten. Spuiventilatie wordt middels te openen ramen en deuren (zoals nu ook) georganiseerd. Op deze manier wordt qua ventilatie ook aan bouwbesluit voldaan.

**Conclusie :** Zoals bovenstaande omschrijving laat zien is het mogelijk om van de schuur een woning te maken die voldoet aan bouwbesluit. De separaat gemaakte bouwbesluit-berekening toont dit ook aan. Het toekennen van een woonfunctie aan de schuur biedt meerwaarde en geeft opdrachtgever vertrouwen om de totale bouwkosten - dus inclusief verhelpen constructieve gebreken - te investeren.

**Uitdaging voor mij als architect is het creëren van een harmonieus geheel waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de schuur in de woning zichtbaar/voelbaar wordt/blijft. Ons bureau heeft ervaring met het transformeren van cultuurhistorische panden. Een eventuele opdracht om van de bestaande schuur een woning te maken zien wij dan ook als een interessante haalbare opgave.**

# NOTITIE

Transformatie van schuur naar woning aan de Tommel 10 te Baarle-Nassau

Projectnummer 15363

Datum 25-5-2023



## Projectgegevens

|                      |                                                                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Projectnummer</b> | 15363                                                                                                              |
| <b>Project</b>       | Transformatie van schuur naar woning aan de Tommel 10 te Baarle-Nassau                                             |
| <b>Datum</b>         | 25-5-2023                                                                                                          |
| <b>Status</b>        | Definitief                                                                                                         |
| <b>Opdrachtgever</b> | Fam. Boeren<br>Tommel 21<br>2387 BAARLE-HERTOG<br>België                                                           |
| <b>Architect</b>     | Michielsen Architecten<br>Wethouder Romboutsstraat 49<br>4818 HG BREDA                                             |
| <b>Constructeur</b>  | Ing. S.A.P. (Sander) Bastiaansen<br><a href="mailto:sander@sterk-adviesbureau.nl">sander@sterk-adviesbureau.nl</a> |



Projectnummer : **15363**  
Project : Transformatie van schuur naar woning aan de Tommel 10 te Baarle-Nassau  
Betreft : Constructief advies m.b.t. scheurvorming en realisatie van de nieuwe functie  
Datum : 25-05-2023

## **Algemeen**

De opdrachtgever is voornemens een functiewijziging te realiseren in een bestaand pand aan de Tommel 10 te Baarle-Nassau. De bestaande Vlaamse schuur is momenteel gebruik als opslaglocatie behorende bij het woonhuis (Tommel 21 te Baarle-Hertog) en heeft een monumentale status. De opdrachtgever is voornemens de schuur te restaureren en een woonfunctie in het pand te realiseren. Ons bureau is benaderd om hiervoor een constructief schetsontwerp te voorzien. Tevens heeft ons bureau de opdracht gekregen om te onderzoeken wat de oorzaak is van diverse scheuren in de bestaande gevels. In dit document zetten we de onderdelen uiteen; en voorzien de oorzaken van mogelijke oplossingen.

## **Bestaande gegevens**

De schuur is omstreeks 1944 gebouwd. Hierdoor zijn weinig gegevens van het bestaande pand aanwezig. Wel is de constructie dusdanig goed zichtbaar, dat de constructieve elementen makkelijk te herleiden zijn en de functie van de diverse delen te herleiden is. De bestaande schuur en constructie zijn reeds ingemeten door De Bont Architecten te Poppel (B). Zie hiervoor ook bijlage A.

## **Opbouw bestaande schuur**

De schuur heeft een open karakter (zichtbaar tot de nok) en heeft een langwerpige vorm. De schuur heeft een zadeldak met 2 wolfseinden, waar de noordzijde door is getrokken tot de muurplaat van de voormalige paardenstal. De kopgevels zijn voorzien van grote staldeuren. De schuur is opgebouwd uit gemetselde gevels (steens) in Vlaams verband. Rondom de staldeuropeningen zijn, verzwaringen cq. verdikkingen in het metselwerk aangebracht. De kapconstructie bestaat uit houten gordingen, waarover sporen zijn aangebracht. De gordingen dragen af op 3-tal houten spring- e/o schoorspanten. Deze zgn. Duitse spanten zijn verhoogd aangebracht middels kreupele- en klapstijlen welke afdragen op een gemetselde voet.

De voormalige paardenstal is voorzien van een gemetselde gewelven, welke nu dienst doet als zijnde opslag zolder. Gedeeltelijk onder de paardenstal is een mestput aangebracht. De begane grondvloer bestaat uit een stamp betonnen vloer, welke op zand is aangebracht. De schuur is middels een gemetselde strokenfundering 'op staal' gefundeerd.

Hoewel de schuur ca. 80 jaar oud is, is de houtconstructie nagenoeg onaangetast door weersinvloeden, vocht e/o ongedierte. Een zeldzaamheid. De stijlen grijpen ruimschoots boven de vloer aan op een gemetselde voet, wat er voor gezorgd heeft dat deze onderdelen van de vakwerkspanten niet zijn beschadigd of zijn aangetast door zuren / mest / optrekkend vocht. De houtconstructie verkeert in een goede bouwkundige staat.



Projectnummer : **15363**  
Project : Transformatie van schuur naar woning aan de Tommel 10 te Baarle-Nassau  
Betreft : Constructief advies m.b.t. scheurvorming en realisatie van de nieuwe functie  
Datum : 25-05-2023

## Ondergrond

De bestaande schuur is op staal gefundeerd. Aangenomen wordt dat het aanlegniveau van de fundering zich op de vaste grondslag bevindt. Bij gebouwen in Noord-Brabant, net voor-of na de oorlog, bedraagt dit vaak ca. 600 tot 800mm onder maaiveld. Om deze aanname te controleren worden normaliter sonderingen of grondboringen gemaakt. Omdat er geen sonderingen in de nabijgelegen omgeving gemaakt zijn (in een straal van ca. 25m), wordt gebruik gemaakt van de openbare Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO-loket).

Geconcludeerd kan worden dat de eerste 1,5 á 4,0m – MV bestaat uit losse tot matig-vaste zandlagen. Plaatselijk bevinden zich op ca. 2,0m – MV leemhoudende zandlagen of vaste kleiige zandlagen. Ten einde een goed beeld te krijgen van de plaatselijke situatie aan de Tommel 10 kan tijdens de verbouwing de grondslag nog gecontroleerd worden met een grondonderzoek d.m.v. een handsondering, welke ons bureau kan verzorgen.

### Boormonsterprofiel en interpretatie BRO GeoTOP v1.5

Identificatie: B50G0210  
Coördinaten: 123000, 382660 (RD)  
Maaiveld: 28.10 m t.o.v. NAP  
Diepte t.o.v. maaiveld: 0.00 m - 4.00 m

Diepte t.o.v. maaiveld in meters

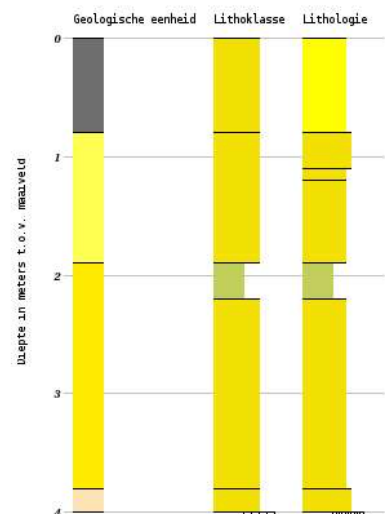
Tussen 0 en 4 m

Opslaan profiel

Maaiveld

Kies een ander model

BRO GeoTOP v1.5



○ Gecontroleerde  
onderzoekspunten

Projectnummer : **15363**  
Project : Transformatie van schuur naar woning aan de Tommel 10 te Baarle-Nassau  
Betreft : Constructief advies m.b.t. scheurvorming en realisatie van de nieuwe functie  
Datum : 25-05-2023

### **Scheurvorming gevel zuidwest hoek**

Op de hoek van de voor- en linkerzijgevel van de schuur is een grote scheur aanwezig welke een verticaal karakter heeft. Vanaf ca. 14-15 lagen boven het maaiveld is de scheur in de noordgevel aanwezig. Daarna gaat deze de hoek om de linkerzijgevel in en loopt deze geleidelijk taps uit naar de aansluiting van het dak (muurplaat). Scheurvorming bedraagt onderaan ca. 10-15mm, maar loopt bovenin uit naar ca. 50-70mm. Op de foto's te zien valt dat bovenin, ter plaatse van de muurplaat het verband van de hoekverbinding uit elkaar is getrokken en de voorgevel naar buiten lijkt te wijken.

In geen geval blijkt uit het scheurpatroon of uit de ondergrond te herleiden dat de fundatie hiervoor de oorzaak is. In geval van funderingsproblematiek, of het wegzakken van deze hoek, zou de scheur een diagonaal karakter moeten vormen en zich tevens moeten manifesteren in andere gedeelten van de gevels. Tevens zou de stamp betonnen vloer aan de binnenzijde van zuidwestelijke hoek van de schuur ook mee moeten zakken. Dit is niet het geval.

Op onderstaande afbeelding is de locatie van de schuur weergegeven. Aan de zuidwestkant van de schuur is een boomrijk bos aanwezig en staan nog een aantal grote historische lindebomen. Aan de oostzijde van de schuur is bestaande bebouwing aanwezig. De situatie laat goed zien dat de noord- en westkant alsmede de zuidoostkant van de schuur behoorlijk onbeschut zijn gebleven. Waardoor windbelasting uit zuidoostelijke richting, maar met name uit noordwestelijke richting 'vrij spel' heeft op de schuur.

Windbelastingen uit de dakconstructie en uit de kopgevel worden via de gordingen overgebracht naar de tegenoverliggende kopgevel. Gedeeltelijk wordt de windbelasting al overgedragen naar de langsgevels. Het is zeer aannemelijk dat de windbelasting uit de windrichting, zoals in onderstaande afbeelding te zien, ervoor heeft gezorgd dat de hoekverbinding van het metselwerk uit het verband is gedrukt. (Trekspanningen in de hoekverbinding).

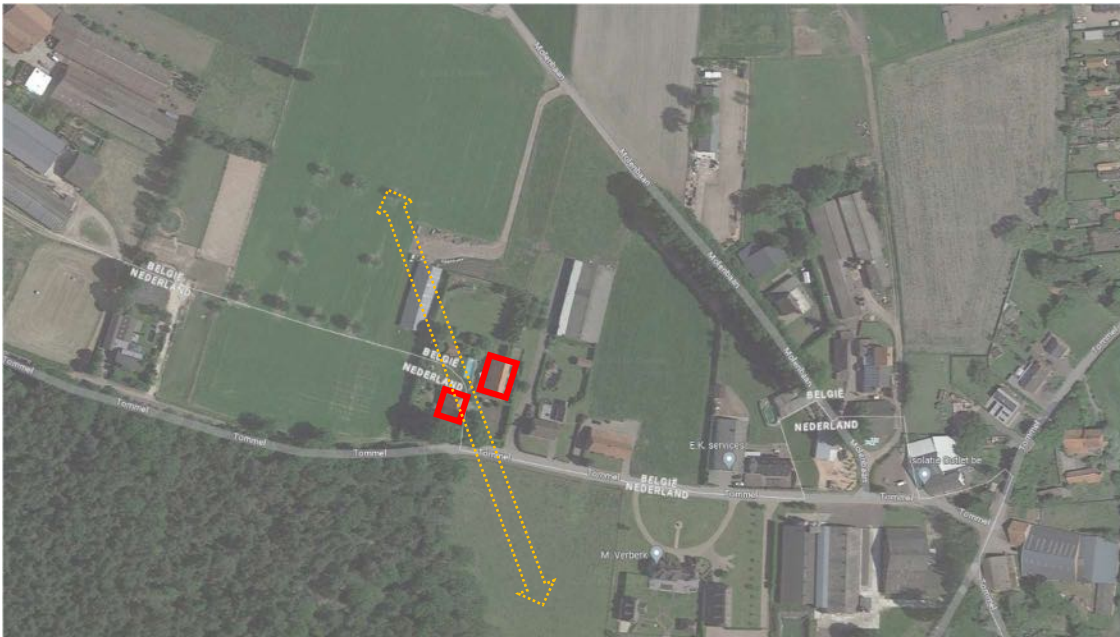
### **Scheurvorming in toog voorgevel boven de staldeur**

Boven- en naast de toog van de staldeur in de voorgevel zijn scheuren zichtbaar. Zowel aan de buitenzijde als aan de binnenzijde zijn de scheuren duidelijk aanwezig. Ook hier lijkt windbelasting de meest aannemelijke oorzaak. Door de normaalkrachten uit de gordingen wordt de gevel als het ware "weg gedrukt" en manifesteren de scheuren zich op de zwakste punten in het metselwerk. Dat wil zeggen op het zwakste punt boven de toog en in de hoek zoals op de foto's te zien. Het uitzakken van de toog wordt voorkomen door de gewelfwerking in het metselwerk.

Op de foto's is tevens te zien dat de dakconstructie, gedurende de tijd, enigszins is gaan 'schraken'. Dit komt voort uit het ontbreken van een stijve dakplaat of beschot op de sporen. Eveneens ontbreken eventuele houten windverbanden om de schuur meer stabiliteit te geven. Door deze onderdelen gaat het dakvlak zich als schijf gedragen wat mogelijk de scheurvorming had kunnen voorkomen. Het ontbreken van voorgenoemde onderdelen was in de tijd wanneer de schuur gebouwd is heel normaal voor schuurconstructies.

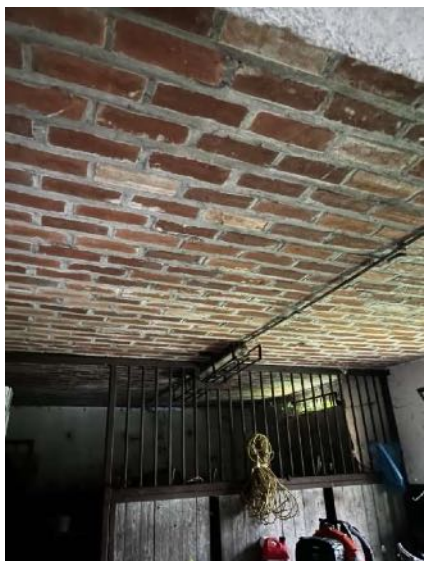
Projectnummer : **15363**  
Project : Transformatie van schuur naar woning aan de Tommel 10 te Baarle-Nassau  
Betreft : Constructief advies m.b.t. scheurvorming en realisatie van de nieuwe functie  
Datum : 25-05-2023

### Situatie en overzicht schuur





**Foto's scheurvorming**





Projectnummer : **15363**  
Project : Transformatie van schuur naar woning aan de Tommel 10 te Baarle-Nassau  
Betreft : Constructief advies m.b.t. scheurvorming en realisatie van de nieuwe functie  
Datum : 25-05-2023

## Conclusie

Naar aanleiding van ons bezoek d.d. 10-05-2023 en voorliggend onderzoek n.a.v. de oorzaak van de scheurvorming kunnen onderstaande conclusies worden opgesteld.

- In het cultuurhistorisch advies van Ir. J.J. Cuijpers wordt gesproken over een “zorgwekkende” situatie van de bestaande schuur. Hoewel de scheuren geen fraai zicht zijn en de stabiliteit van de gevel niet persé ten goede komen, is er geen sprake van een (acuut) onveilige situatie. De houtconstructie is goed bewaard gebleven. De sterkte en stabiliteit van het pand zijn nog voldoende gewaarborgd. Wel kunnen we onderschrijven dat het restaureren en herstellen van de gebreken ten gunste komt van de integriteit van het gebouw en derhalve noodzakelijk is.
- Scheurvorming in de gevels alsmede ter plaatse van het gewelf is hoogstwaarschijnlijk ontstaan door het ontbreken van een stijve dakschijf in combinatie met (extreme) windbelastingen.
- De paardenstal heeft een positieve invloed op de stabiliteit van het gehele pand. Advies om deze vloer cq. gewelven te handhaven. Daar tevens één houten spant afdraagt op deze vloer.
- De lichte zink in het dak heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met de kruip van de houtconstructie in combinatie met het wegdrukken van de gevel en het schranken van het dakvlak.

Op basis van bovenstaande conclusies wordt geadviseerd om de scheuren te herstellen en te constructie versterken middels navolgende oplossingen:

- Aanbrengen van voegwapening in de lintvoegen bij de scheuren in de zuid- en westgevel. Alsmede boven de toog van de staldeur. Dit kan door elke 5 lagen de lintvoegen ca. 1500mm (ofwel 750mm-750mm vanaf de hoek) uit te slijpen waarna zgn. ‘wokkels’ of ‘spiraalankers’ aangebracht kunnen worden, teneinde eventuele nieuwe trekspanningen in het metselwerk op te kunnen nemen. Hierna kan het metselwerk opnieuw gevoegd worden.
- Ter plaatse van de toog van de staldeur zal men aandacht moeten besteden aan het onderstempelen / stutten van de toog ten tijde van de reparatie werkzaamheden.

Tevens is het nieuwe ontwerp plan voor het transformeren van de schuur naar een nieuwe woning een uitgelezen gelegenheid om extra voorzieningen aan te brengen om toekomstige scheurvorming of instabiliteit van het pand te voorkomen:

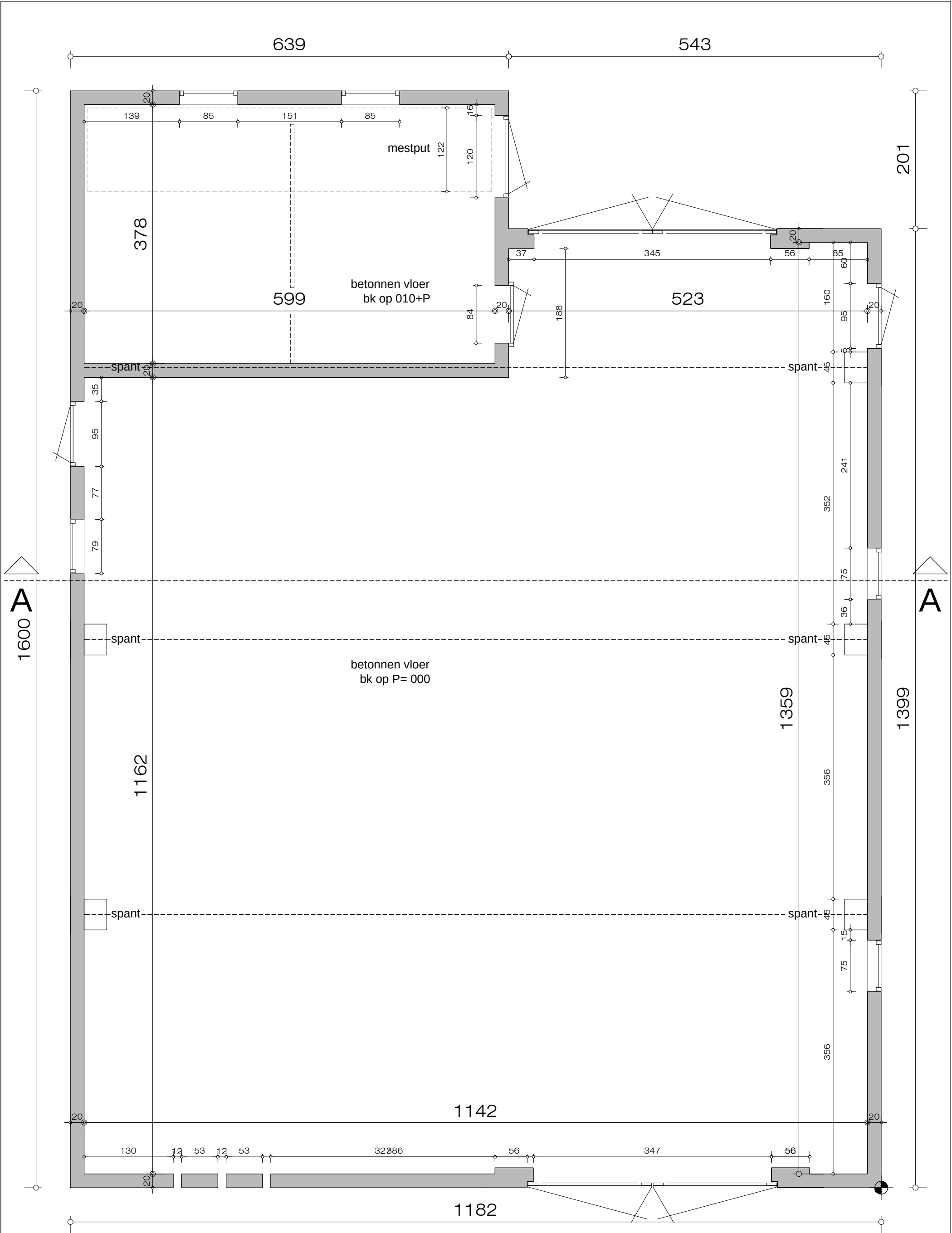
- Aanbrengen van beschot e/o windverbanden in de dakconstructie; het aanbrengen van een (gedeeltelijke) verdiepingsvloer en het aanbrengen van extra dragende e/o stabiliteitswanden in de schuurwoning.



Ing. S.A.P. (Sander) Bastiaansen  
Breda, 25-05-2023

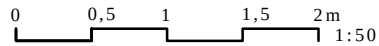
## Bijlage A





## Begane grond

BEGANE GROND (bestaand)

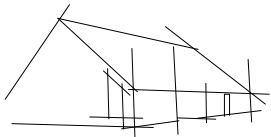


## Schuur Tommel 10 Baarle-Nassau

opmetingsplan bestaande toestand  
dd. 28 oktober 2021 / schaal 1:50 / formaat plan A3

**De Bont Architecten**

Steenweg Baarle 40 2382 Poppel (B) tel: 0032 14 699357



bk dak ca. 824+P

ok goot 561+P

bk poort 388+P

ok pannenlijn 298+P

Peil = 000  
Maaiveld = 000

zinken mastgoot

hemelwaterafvoer  
pvc

59  
195  
open gaten

388  
341  
poort hout  
geschilderd in  
verticale banen  
wit / zwart

## Voorgevel

VOORGEVEL (bestaand)

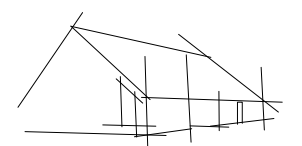
0 0,5 1 1,5 2 m  
1:50

Schuur Tommel 10 Baarle-Nassau

opmetingsplan bestaande toestand  
dd. 28 oktober 2021 / schaal 1:50 / formaat plan A3

**De Bont Architecten**

Steenweg Baarle 40 2382 Poppel (B) tel: 0032 14 699357





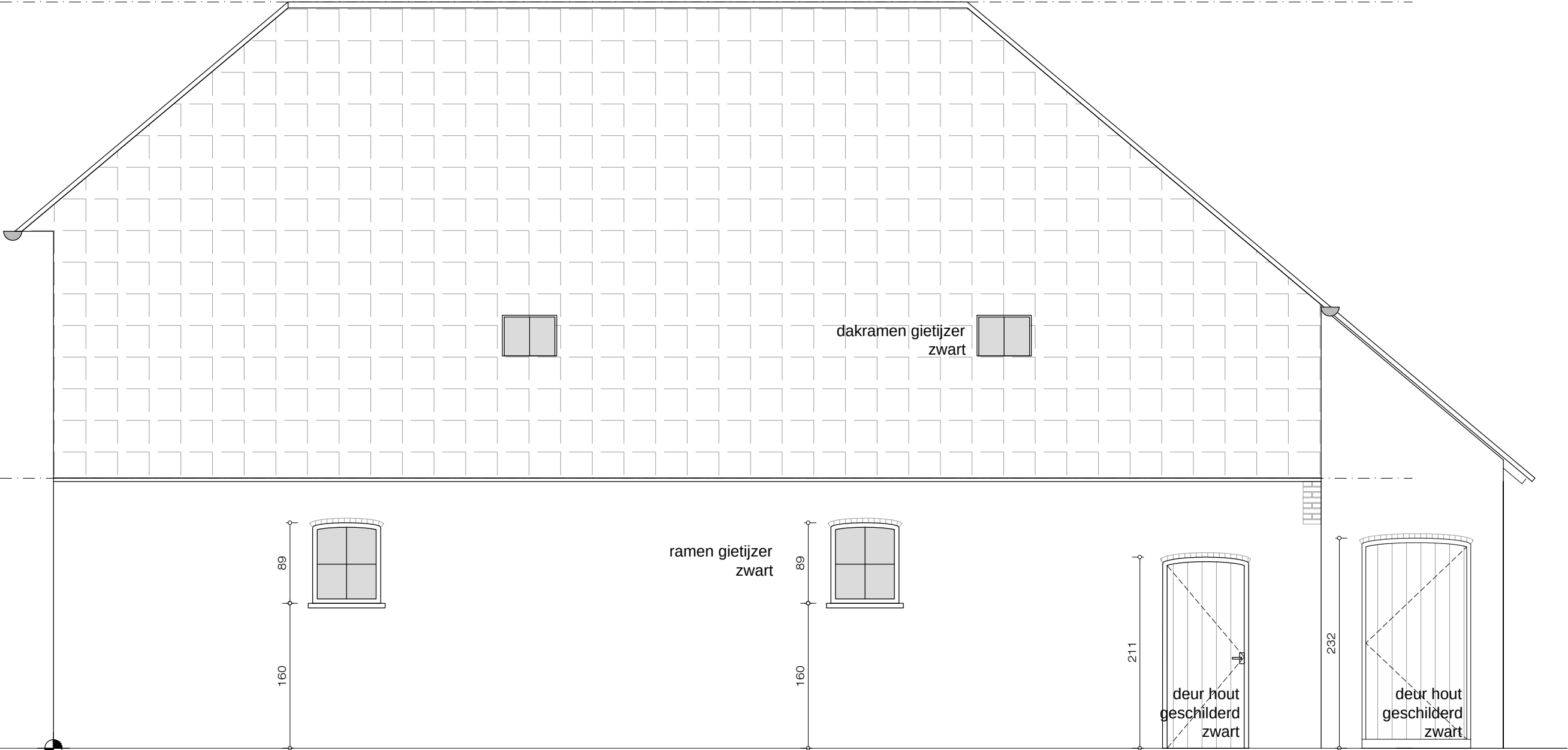
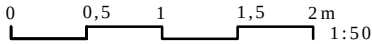
bk dak ca. 824+P

ok pannenlijn 298+P

Peil = 000  
Maaiveld = 000

Rechtergevel

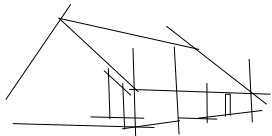
RECHTERGEVEL (bestaand)



Schuur Tommel 10 Baarle-Nassau

opmetingsplan bestaande toestand  
dd. 28 oktober 2021 / schaal 1:50 / formaat plan A3

**De Bont Architecten**  
Steenweg Baarle 40 2382 Poppel (B) tel: 0032 14 699357



bk dak ca. 824+P

ok goot 527+P

bk poort 388+P

ok pannenlijn 298+P

Peil = 000  
Maaiveld = 000

388  
341

poort hout  
geschilderd in  
verticale banen  
wit / zwart

127  
107

ramen gietijzer  
zwart

Achtergevel

ACHTERGEVEL (bestaand)

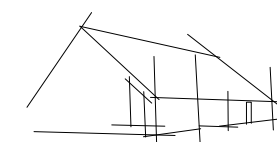
0 0,5 1 1,5 2m  
1:50

Schuur Tommel 10 Baarle-Nassau

opmetingsplan bestaande toestand  
dd. 28 oktober 2021 / schaal 1:50 / formaat plan A3

**De Bont Architecten**

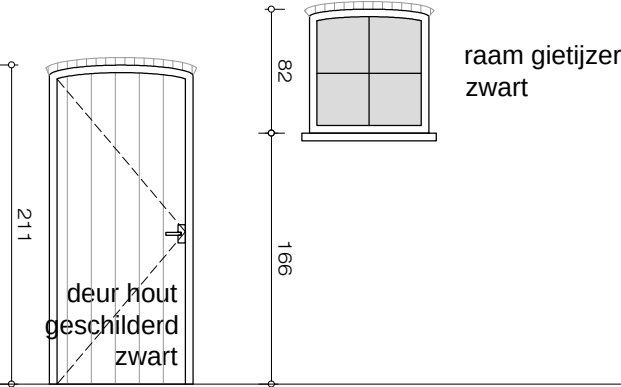
Steenweg Baarle 40 2382 Poppel (B) tel: 0032 14 699357



bk dak ca. 824+P

ok pannenlijn 298+P

Peil = 000  
Maaiveld = 000



Linkergevel

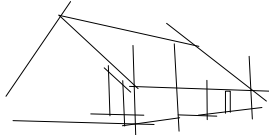
LINKERGEVEL (bestaand)

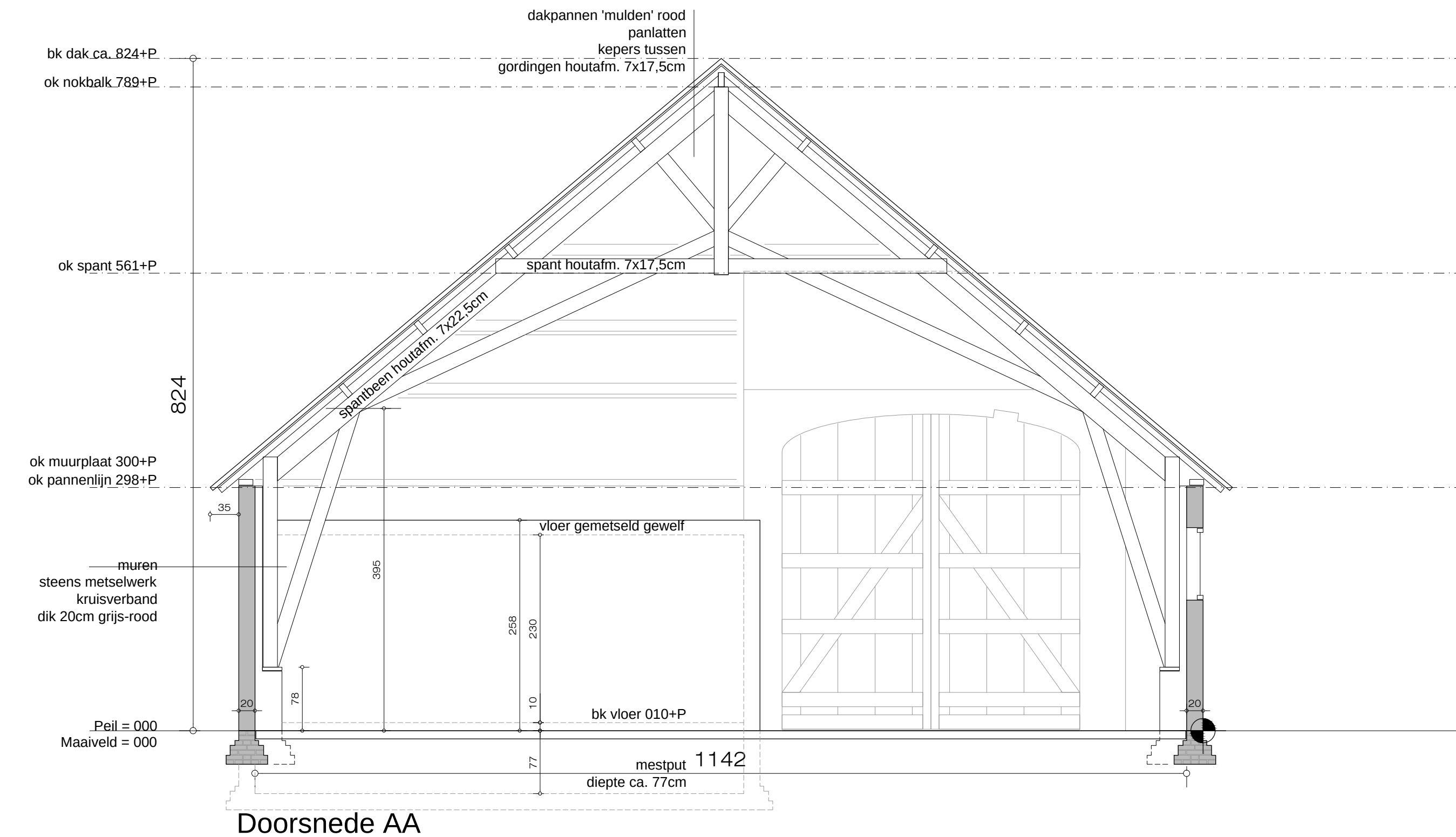
0 0,5 1 1,5 2m  
1:50

Schuur Tommel 10 Baarle-Nassau

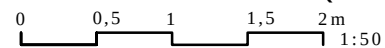
opmetingsplan bestaande toestand  
dd. 28 oktober 2021 / schaal 1:50 / formaat plan A3

**De Bont Architecten**  
Steenweg Baarle 40 2382 Poppel (B) tel: 0032 14 699357





DOORSNEDE AA (bestaand)

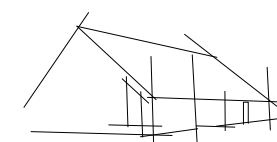


Schuur Tommel 10 Baarle-Nassau

opmetingsplan bestaande toestand  
dd. 28 oktober 2021 / schaal 1:50 / formaat plan A3

**De Bont Architecten**

Steenweg Baarle 40 2382 Poppel (B) tel: 0032 14 699357





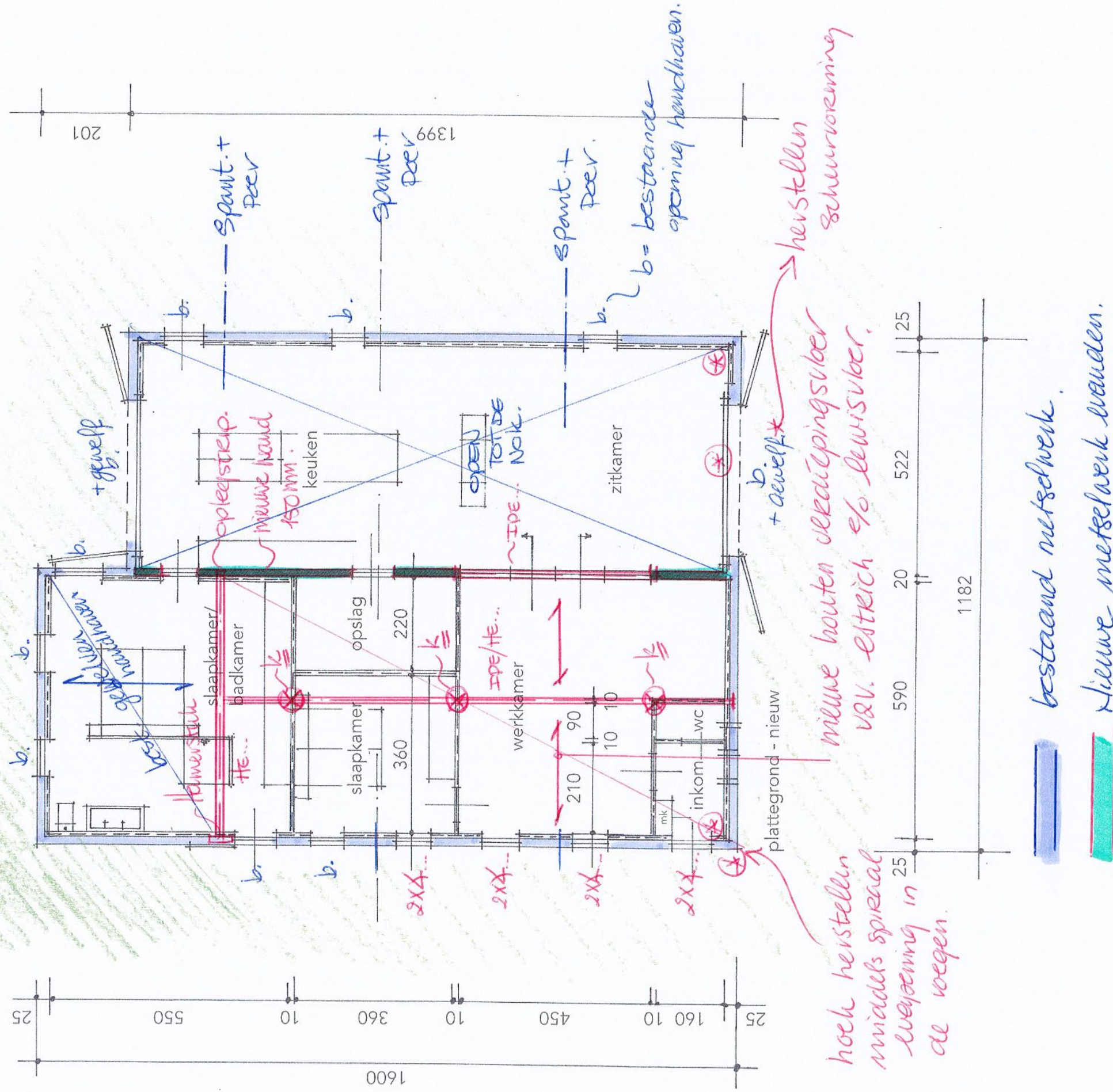
## Bijlage B



15363 Tunnel 10

25.05.2023

Schetsontwerp.  
(VERDIEPINGSVIER)

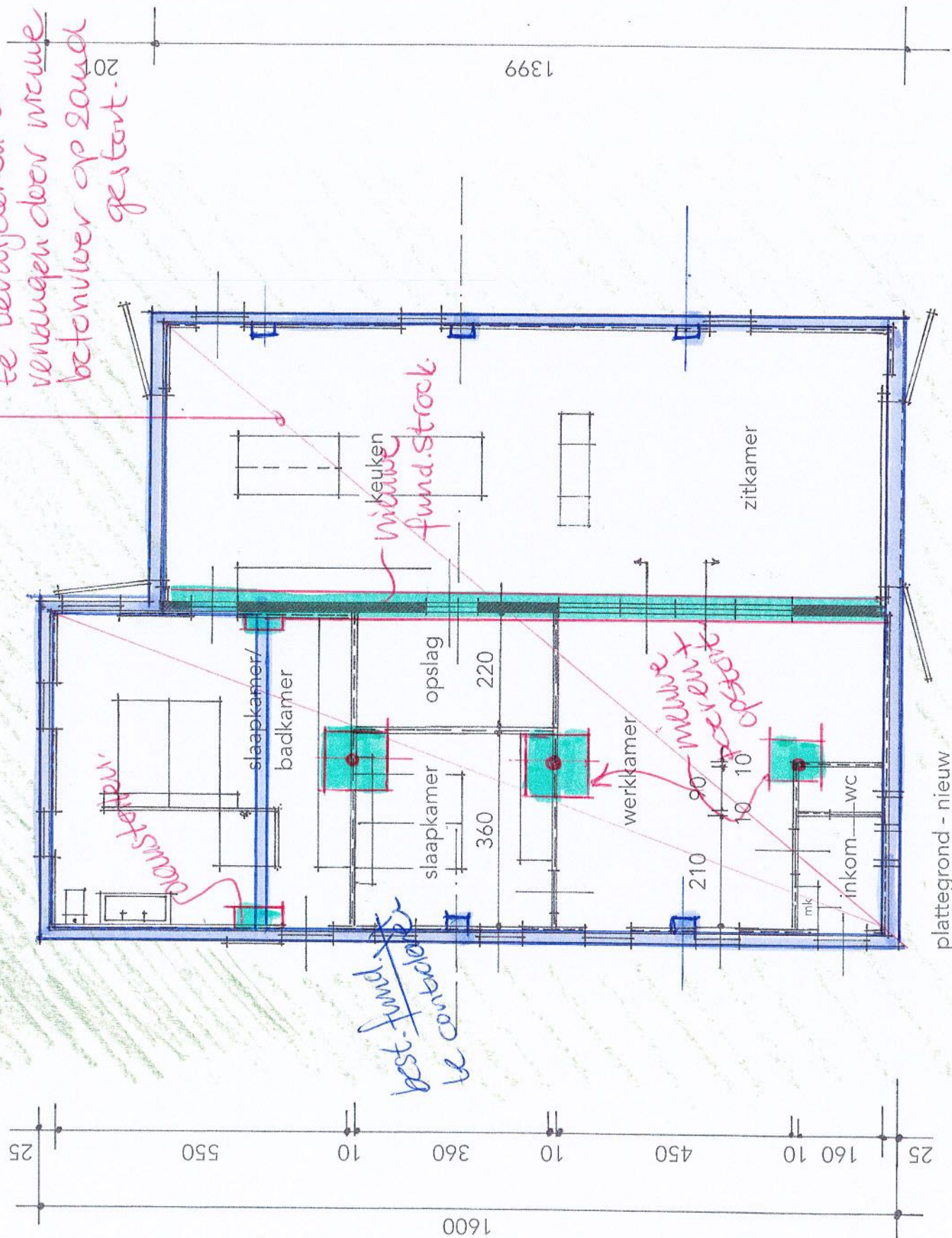




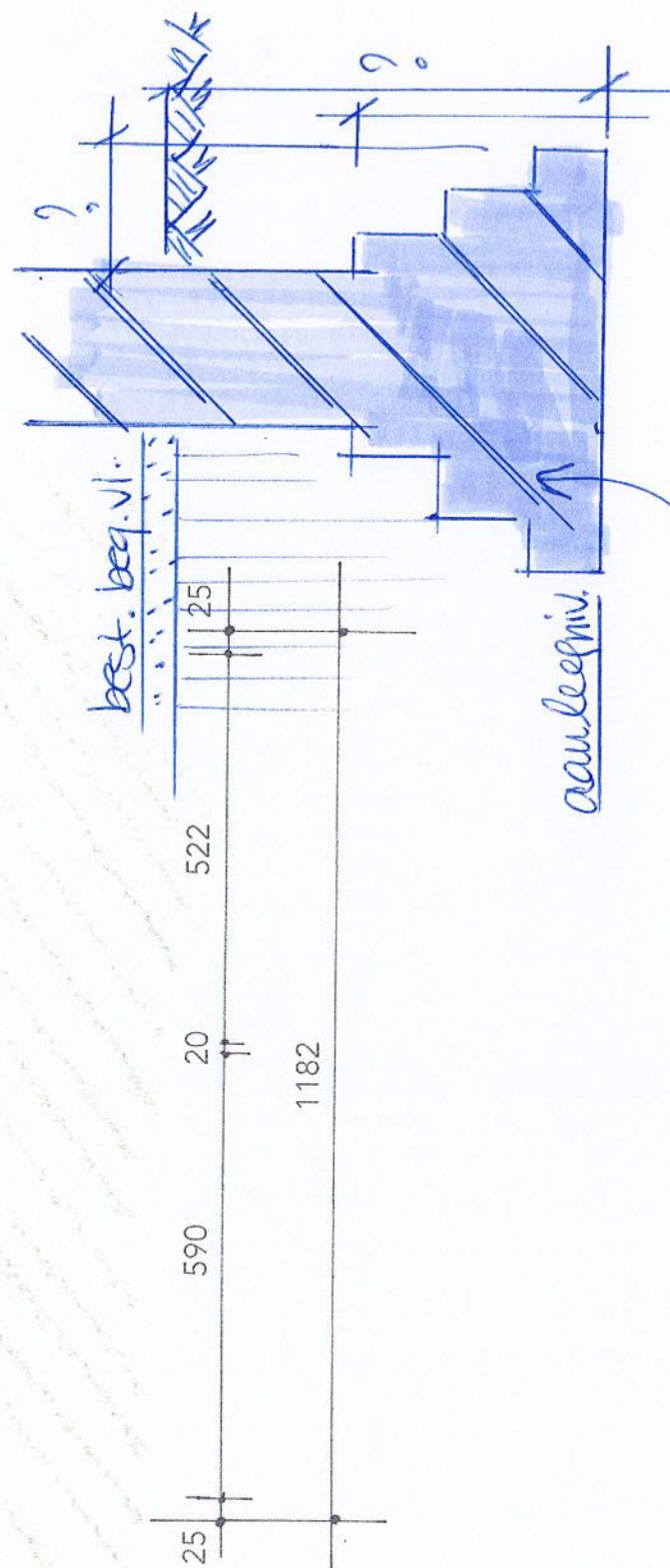
best. stamplaten vloer  
te vervangen en  
vervangen door nieuwe  
betonvloer op zand  
gestort.

207

1399



plattegrond - nieuw



best. beg. vl.

aanleefn.

bestaande uit een aandeepluis van de fundering i.h.w. opmeter.

## **Rapportage Bouwbesluit**

transformatie vlaamsche schuur tot woonfunctie



## INHOUD

---

|                     |       |
|---------------------|-------|
| ALGEMEEN            | 3     |
| GEBIEDEN EN RUIMTEN | 4-5   |
| LUCHTVERVERSING     | 6-7   |
| SPUIVENTILATIE      | 8-9   |
| DAGLICHT            | 10    |
| ENERGIE             | 11-12 |

## ALGEMEEN

---

### DATUM

30-5-2023

### ARCHITECT

Dhr. P. Michielsens

info@michielsenarchitecten.nl

+316-42432535

### PROJECT

transformatie vlaamsche schuur tot woonfunctie

### LOCATIE

Tommel 10

5111EK Baarle-Nassau

### UITGANGSPUNTEN

bouwbesluit 2012

type project bestaande bouw (rechtens verkregen niveau)

gebruiksfunctie woonfunctie

### OPMERKINGEN

Voor alle gekozen maatregelen geldt: "of gelijkwaardig, mits aan Bouwbesluit wordt voldaan".

## GEBIEDEN EN RUIMTEN

GO =                                      gebruiksoppervlak  
 VG =                                      oppervlak in verblijfsgebied

### RUIMTEN

| naam            | categorie       | GO [m <sup>2</sup> ] | VG [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| entree          | verkeersruimte  | 3,04                 | 0,00                 |
| meterkast       | meterruimte     | 0,32                 | 0,00                 |
| toilet          | toiletruimte    | 1,44                 | 0,00                 |
| werkkamer       | verblijfsruimte | 31,14                | 31,14                |
| zitkamer+keuken | verblijfsruimte | 70,47                | 70,47                |
| opslag          | bergruimte      | 7,92                 | 0,00                 |
| slaapkamer 1    | verblijfsruimte | 12,96                | 12,96                |
| slaapkamer 2    | verblijfsruimte | 20,35                | 20,35                |
| badkamer        | badruimte       | 12,10                | 0,00                 |
|                 |                 | 159,74               | 134,92               |

### OVERIGE OPPERVLAKTEN

| omschrijving                          | opp-- [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------|-------------------------|
| lichte scheidingswanden, trappen etc. | 2,18                    |

### GEBRUIKSOPPERVLAK

| omschrijving                          | opp-- [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------------|-------------------------|
| ruimten                               | 159,74                  |
| overige oppervlakten                  | 2,18                    |
| gebruiksoppervlak van gebruiksfunctie | 161,92                  |

### OPSTELPLAATSEN VOORZIENINGEN

| ruimte          | opstelplaats voorzieningen |
|-----------------|----------------------------|
| opslag          | warmtepomp, wasautomaat    |
| zitkamer+keuken | kooktoestel                |

### VERBLIJFSGEBIEDEN

| naam verblijfsgebied:       | wonen           | opp-- [m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------|-----------------|-------------------------|
| ruimten in verblijfsgebied: | slaapkamer 1    | 12,96                   |
|                             | slaapkamer 2    | 20,35                   |
|                             | werkkamer       | 31,14                   |
|                             | zitkamer+keuken | 70,47                   |
|                             |                 | 134,92                  |

# # TOETSING

## CONTROLE 55%-REGEL

| omschrijving              | opp-- [m²] | perc. [%] |
|---------------------------|------------|-----------|
| gebruiksoppervlak         | 161,92     | 100%      |
| oppervlak verblijfsgebied | 134,92     | 83,33%    |

## CONTROLE VERBLIJFSRUIMTE[N]

| eis omschrijving                               | eis waarde | beoogd | controle |
|------------------------------------------------|------------|--------|----------|
| minimum aantal                                 | 1,00       | 1,00   | voldoet  |
| minimum omvang per verblijfsruimte [m²]        | 5,00       | 70,47  | voldoet  |
| minimum omvang van één verblijfsruimte VR [m²] | 11,00      | 70,47  | voldoet  |

## CONTROLE TOILETRUIMTE[N]

| eis omschrijving             | eis waarde | beoogd   | controle |
|------------------------------|------------|----------|----------|
| minimum aantal toiletruimten | 1,00       | 1,00     | voldoet  |
| minimum omvang [m¹]          | 0,64       | 1,44     | voldoet  |
| minimum breedte [mm]         | 600        | 900,00   | voldoet  |
| minimum hoogte [mm]          | 2.000      | 2.400,00 | voldoet  |

## CONTROLE BADRUIMTE[N]

| eis omschrijving | eis waarde | beoogd | controle |
|------------------|------------|--------|----------|
| geen eisen       | ---        | ---    | voldoet  |



## LUCHTVERVERSING

### VENTILATIEWIJZE

toevoer voorzieningen natuurlijk d.m.v. roosters in glasvlak  
 overstroom luchtspleet onder binnendeuren  
 afvoer voorzieningen mechanische ventilatiebox

### LUCHTVERVERSING RUIMTEN, EISEN

de ventilatievoud voor verblijfsruimten bedraagt min. 0,7 dm³/s met een minimum van 7 dm³/s  
 de ventilatievoud voor verblijfsruimten met opstelplaats kooktoestel bedraagt min. 21 dm³/s  
 ten minste 50% van de vereiste capaciteit in verblijfsruimten komt rechtstreeks van buiten  
 de ventilatievoud voor verblijfsgebieden bedraagt minimaal 0,9 dm³/s  
 de ventilatievoud voor toiletruimten bedraagt ten minste 7 dm³/s  
 de ventilatievoud voor badruimten bedraagt ten minste 14 dm³/s  
 de gewenste ventilatievoud t.p.v. de opstelplaats van een wasmachine bedraagt 14 dm³/s

### TOEVOER VOORZIENINGEN

| ruimte          | toevoerwijze | capaciteit<br>[dm³/s] | per<br>[e.h.] | aantal<br>[m¹] | toevoer<br>[dm³/s] |
|-----------------|--------------|-----------------------|---------------|----------------|--------------------|
| entree          | ---          | 0,0                   | ---           | 0,00           | 0,0                |
| meterkast       | ---          | 0,0                   | ---           | 0,00           | 0,0                |
| toilet          | ---          | 0,0                   | ---           | 0,00           | 0,0                |
| werkkamer       | ducoton 18   | 18,6                  | m¹            | 1,60           | 29,8               |
| zitkamer+keuken | ducoton 18   | 18,6                  | m¹            | 2,40           | 44,6               |
| opslag          | ---          | 0,0                   | ---           | 0,00           | 0,0                |
| slaapkamer 1    | ducoton 18   | 18,6                  | m¹            | 1,60           | 29,8               |
| slaapkamer 2    | ducoton 18   | 18,6                  | m¹            | 1,60           | 29,8               |
| badkamer        | ---          | 0,0                   | ---           | 0,00           | 0,0                |
| totaal [dm³/s]  |              |                       |               |                | 133,9              |

### OVERSTROOM VOORZIENINGEN

| ruimte       | wijze van overstroom     | capaciteit<br>[dm³/s] | per<br>[e.h.] | hoogte<br>[mm] | toevoer<br>[dm³/s] |
|--------------|--------------------------|-----------------------|---------------|----------------|--------------------|
| entree       | luchtspleet onder deuren | 0,7                   | / mm deur     | 10             | 7,0                |
| toilet       | luchtspleet onder deuren | 0,7                   | / mm deur     | 10             | 7,0                |
| werkkamer    | suppletierooster         | 52,6                  | / doorgang    | ---            | 52,6               |
| opslag       | luchtspleet onder deur   | 0,7                   | / mm deur     | 20             | 14,0               |
| slaapkamer 1 | suppletierooster         | 29,8                  | / doorgang    | ---            | 29,8               |
| slaapkamer 2 | suppletierooster         | 15,8                  | / doorgang    | ---            | 15,8               |
| badkamer     | luchtspleet onder deur   | 0,7                   | / mm deur     | 20             | 14,0               |

### AFVOER VOORZIENINGEN

| ruimte          | wijze van afvoer      | capaciteit<br>[dm³/s] | per<br>[e.h.] | aantal | toevoer<br>[dm³/s] |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------|--------|--------------------|
| toilet          | mechanisch afvoerpunt | 7,0                   | stuk          | 1      | 7,0                |
| zitkamer+keuken | mechanisch afvoerpunt | 120,0                 | stuk          | 1      | 120,0              |
| badkamer        | mechanisch afvoerpunt | 14,0                  | stuk          | 1      | 14,0               |
| totaal [dm³/s]  |                       |                       |               |        | 141,0              |

## OVERZICHT LUCHTVERVERSING RUIMTEN

| ruimte          | opp-- | eis     | toevoer [dm³/s] |            |        | afvoer [dm³/s] |            |        |
|-----------------|-------|---------|-----------------|------------|--------|----------------|------------|--------|
|                 | [m²]  | [dm³/s] | van buiten      | overstroom | totaal | naar buiten    | overstroom | totaal |
| entree          | 3,04  | 0,00    | 0,0             | 7,0        | 7,0    | 0,0            | 7,0        | 7,0    |
| meterkast       | 0,32  | 0,00    | 0,0             | 0,0        | 0,0    | 0,0            | 0,0        | 0,0    |
| toilet          | 1,44  | 7,00    | 0,0             | 7,0        | 7,0    | 7,0            | 0,0        | 7,0    |
| werkkamer       | 31,14 | 21,80   | 29,8            | 29,8       | 59,6   | 0,0            | 59,6       | 59,6   |
| zitkamer+keuken | 70,47 | 49,33   | 44,6            | 75,4       | 120,0  | 120,0          | 0,0        | 120,0  |
| slaapkamer 1    | 12,96 | 9,07    | 29,8            | 0,0        | 29,8   | 0,0            | 29,8       | 29,8   |
| slaapkamer 2    | 20,35 | 14,25   | 29,8            | 0,0        | 29,8   | 0,0            | 29,8       | 29,8   |
| badkamer        | 12,10 | 14,00   | 0,0             | 14,0       | 14,0   | 14,0           | 0,0        | 14,0   |
| totaal [dm³/s]  |       |         | 133,9           | 133,2      | 267,2  | 141,0          | 126,2      | 267,2  |

controle ventilatiebalans: voldoet

## OVERZICHT LUCHTVERVERSING VERBLIJFSGEBIEDEN

| gebied | opp--  | eis [dm³/s] | gerealiseerd [dm³/s] | conclusie |
|--------|--------|-------------|----------------------|-----------|
| wonen  | 134,92 | 121,4       | 267,20               | voldoet   |

## SPUIVENTILATIE

### VENTILATIEWIJZE

spuiventilatie door middel van te openen ramen en deuren

### BEREKENING

conform NEN1087

|          |                                                           |
|----------|-----------------------------------------------------------|
| formule: | $q;v = A;netto \times V \times 1.000$                     |
| q;v      | luchtvolumestroom door de spuivoorziening in $dm^3/s$     |
| A;netto  | netto oppervlak van de spuivoorziening (opening) in $m^2$ |
| V        | luchtsnelheid in de spuivoorziening in m/s                |
|          | 0,1 m/s bij opening in één gevel                          |
|          | 0,4 m/s bij opening in meer dan één gevel                 |

### SPUIVENTILATIE, EISEN

Uitwendige scheidingsconstructies moeten voorzien zijn van te openen ramen/deuren om sterk verontreinigde binnenlucht snel te kunnen afvoeren.

Capaciteit voor niet-gemeenschappelijke verblijfsgebieden min.  $6 dm^3/s/m^2$  vloeroppervlak.

Capaciteit voor niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten min.  $3 dm^3/s/m^2$  vloeroppervlak.

Te openen delen mogen niet binnen 2 meter van de perceelsgrens worden gerealiseerd, in geval van grens aan openbaar gebied, is de min. afstand tot aan het hart van dat gebied.

### SPUIVENTILATIE VERBLIJFSRUIMTEN

#### werkkamer

|                |             |        |        |        |      |      |
|----------------|-------------|--------|--------|--------|------|------|
| vloeroppervlak | 31,14 $m^2$ |        |        |        |      |      |
| eis            | 93 $dm^3/s$ |        |        |        |      |      |
| openingen      | b;open      | h;open | A;open | $\Psi$ | J    | Aeff |
| raam links     | 700         | 700    | 0,49   | 90°    | 1,00 | 0,49 |
| raam links     | 700         | 700    | 0,49   | 90°    | 1,00 | 0,49 |
| A;netto        |             |        |        |        |      | 0,98 |
| voldoet        | q;v         |        |        |        |      | 392  |

#### zitkamer+keuken

|                |              |        |        |        |      |      |
|----------------|--------------|--------|--------|--------|------|------|
| vloeroppervlak | 70,47 $m^2$  |        |        |        |      |      |
| eis            | 211 $dm^3/s$ |        |        |        |      |      |
| openingen      | b;open       | h;open | A;open | $\Psi$ | J    | Aeff |
| raam rechts    | 700          | 700    | 0,49   | 90°    | 1,00 | 0,49 |
| raam rechts    | 700          | 700    | 0,49   | 90°    | 1,00 | 0,49 |
| A;netto        |              |        |        |        |      | 0,98 |
| voldoet        | q;v          |        |        |        |      | 392  |

#### slaapkamer 1

|                |             |        |        |        |   |      |
|----------------|-------------|--------|--------|--------|---|------|
| vloeroppervlak | 12,96 $m^2$ |        |        |        |   |      |
| eis            | 39 $dm^3/s$ |        |        |        |   |      |
| openingen      | b;open      | h;open | A;open | $\Psi$ | J | Aeff |

|            |     |     |      |     |      |      |
|------------|-----|-----|------|-----|------|------|
| raam links | 700 | 700 | 0,49 | 90° | 1,00 | 0,49 |
| raam links | 700 | 700 | 0,49 | 90° | 1,00 | 0,49 |
| A;netto    |     |     |      |     |      | 0,98 |
| voldoet    | q;v |     |      |     |      | 392  |

slaapkamer 2

|                |                       |        |        |     |      |      |
|----------------|-----------------------|--------|--------|-----|------|------|
| vloeroppervlak | 20,35 m <sup>2</sup>  |        |        |     |      |      |
| eis            | 61 dm <sup>3</sup> /s |        |        |     |      |      |
| openingen      | b;open                | h;open | A;open | ψ   | J    | Aeff |
| raam achter    | 700                   | 700    | 0,49   | 90° | 1,00 | 0,49 |
| raam achter    | 700                   | 700    | 0,49   | 90° | 1,00 | 0,49 |
| A;netto        |                       |        |        |     |      | 0,98 |
| voldoet        | q;v                   |        |        |     |      | 392  |

SPUIVENTILATIE VERBLIJFSGEBIEDEN

| verblijfsgebied | A [m <sup>2</sup> ] | eis [dm <sup>3</sup> /s] | cap. [dm <sup>2</sup> /s] | conclusie |
|-----------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|-----------|
| wonen           | 134,92              | 810                      | 1.568                     | voldoet   |



## DAGLICHT

### DAGLICHTTOETREDING, EISEN

A;d beslaat het netto glasoppervlak vanaf 600 mm boven afgewerkte vloer

Eis daglichttoetreding verblijfsgebied: 10% van het vloeroppervlak

Eis daglichttoetreding verblijfsruimte: minimaal 0,5 m<sup>2</sup> per ruimte

### DAGLICHTTOETREDING VERBLIJFSGEBIEDEN

| verblijfsgebied        | wonen  |                |      |     |     |      |      |             |
|------------------------|--------|----------------|------|-----|-----|------|------|-------------|
| oppervlak              | 134,92 | m <sup>2</sup> |      |     |     |      |      |             |
| eis                    | 13,49  | m <sup>2</sup> |      |     |     |      |      |             |
| voorzieningen          | b;glas | h;glas         | A;d  | α   | β   | C;b  | C;u  | A;e         |
| <i>werkkamer</i>       |        |                |      |     |     |      |      |             |
| raam links             | 560    | 560            | 0,31 | 20° | 90° | 0,80 | 1,00 | 0,25        |
| raam links             | 560    | 560            | 0,31 | 20° | 90° | 0,80 | 1,00 | 0,25        |
| <i>zitkamer+keuken</i> |        |                |      |     |     |      |      |             |
| pui voor               | 3.100  | 3.200          | 9,92 | 20° | 90° | 0,80 | 1,00 | 7,94        |
| pui achter             | 3.100  | 3.200          | 9,92 | 20° | 90° | 0,80 | 1,00 | 7,94        |
| raam rechts            | 560    | 560            | 0,31 | 20° | 90° | 0,80 | 1,00 | 0,25        |
| raam rechts            | 560    | 560            | 0,31 | 20° | 90° | 0,80 | 1,00 | 0,25        |
| <i>slaapkamer 1</i>    |        |                |      |     |     |      |      |             |
| raam links             | 560    | 560            | 0,31 | 20° | 90° | 0,80 | 1,00 | 0,25        |
| raam links             | 560    | 560            | 0,31 | 20° | 90° | 0,80 | 1,00 | 0,25        |
| <i>slaapkamer 2</i>    |        |                |      |     |     |      |      |             |
| raam achter            | 560    | 1.160          | 0,65 | 20° | 90° | 0,80 | 1,00 | 0,52        |
| raam achter            | 560    | 1.160          | 0,65 | 20° | 90° | 0,80 | 1,00 | 0,52        |
| voldoet                |        |                |      |     |     |      |      | Ae;tot 18,4 |

### DAGLICHTTOETREDING VERBLIJFSRUIMTEN

| verblijfsruimte | eis  | gehaald | conclusie | opmerking |
|-----------------|------|---------|-----------|-----------|
| werkkamer       | 0,50 | 0,50    | voldoet   |           |
| zitkamer+keuken | 0,50 | 16,37   | voldoet   |           |
| slaapkamer 1    | 0,50 | 0,50    | voldoet   |           |
| slaapkamer 2    | 0,50 | 1,04    | voldoet   |           |

## ENERGIE

### EISEN

Er moet worden uitgegaan van het "rechtens verkregen niveau" (bestaande bouw)  
Bouwbesluit 2012 stelt geen eisen aan thermische isolatie en energieprestatie

### MAATREGELEN

Ondanks dat er geen eisen worden gesteld, zullen de volgende maatregelen worden gerealiseerd:

### GASLOOS

De woning wordt gasloos uitgevoerd.

### VERWARMING, WARM TAPWATER

De woning wordt verwarmd met een lucht-water warmtepomp en vloerverwarming.

### VENTILATIE

De woning wordt voorzien van natuurlijke ventilatietoevoer in combinatie met een mechanische afzuigunit

### THERMISCHE ISOLATIE

De volgende thermische isolatievoorzieningen zijn/worden gerealiseerd:

#### vloer op grondslag

| materiaal           | dikte<br>[mm] | lambda<br>[W/m²K] | R    |
|---------------------|---------------|-------------------|------|
| Rsi                 |               |                   | 0,00 |
| afwerking           | 20            | 1,200             | 0,02 |
| zandcement dekvloer | 60            | 1,300             | 0,05 |
| gewapend beton      | 100           | 2,000             | 0,05 |
| eps isolatie        | 140           | 0,036             | 3,89 |
| Rse                 |               |                   | 0,17 |
|                     |               | R;m               | 4,17 |
|                     |               | α                 | 0,05 |
|                     |               | R;c               | 3,80 |

#### gevel, spouwmuur

| materiaal                | dikte<br>[mm] | lambda<br>[W/m²K] | R    |
|--------------------------|---------------|-------------------|------|
| Rsi                      |               |                   | 0,04 |
| baksteen bestaand        | 220           | 0,650             | 0,34 |
| voorzetwand PIR isolatie | 120           | 0,023             | 5,22 |
| voorzetwand underlayment | 9             | 0,170             | 0,05 |
| voorzetwand gipskarton   | 12            | 0,160             | 0,08 |
| pleisterwerk             | 2             | 1,300             | 0,00 |

|     |          |      |
|-----|----------|------|
| Rse |          | 0,13 |
|     | R;m      | 5,86 |
|     | $\alpha$ | 0,05 |
|     | R;c      | 5,41 |

hellend dak

| materiaal                             | dikte<br>[mm] | lambda<br>[W/m <sup>2</sup> K] | R    |
|---------------------------------------|---------------|--------------------------------|------|
| Rsi                                   |               |                                | 0,10 |
| isolatie tussen sporen/gordingen, PIR | 160           | 0,023                          | 6,96 |
| gipskarton                            | 12            | 0,160                          | 0,08 |
| pleisterwerk                          | 2             | 1,300                          | 0,00 |
| Rse                                   |               |                                | 0,04 |
|                                       | R;m           |                                | 7,17 |
|                                       | $\alpha$      |                                | 0,05 |
|                                       | R;c           |                                | 6,69 |

## Bijlage H: geactualiseerde AERIUS-berekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.*





Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

Aveco de Bondt bv  
Tommel 10,  
5111 EK Baarle-Nassau

Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

Bestemmingsplan Tommel 10 Baarle-Nassau  
Gebruik van cultuurhistorisch waardevolle schuur als woning

Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

Ri5RBrtEFSr4  
19 april 2024, 14:07  
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Wegverkeer - Beoogd

|           |                         |                         |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| Rekenjaar | Emissie NH <sub>3</sub> | Emissie NO <sub>x</sub> |
| 2024      | 27,8 g/j                | 0,8 kg/j                |

Resultaten

Wegverkeer - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename  
Grootste afname

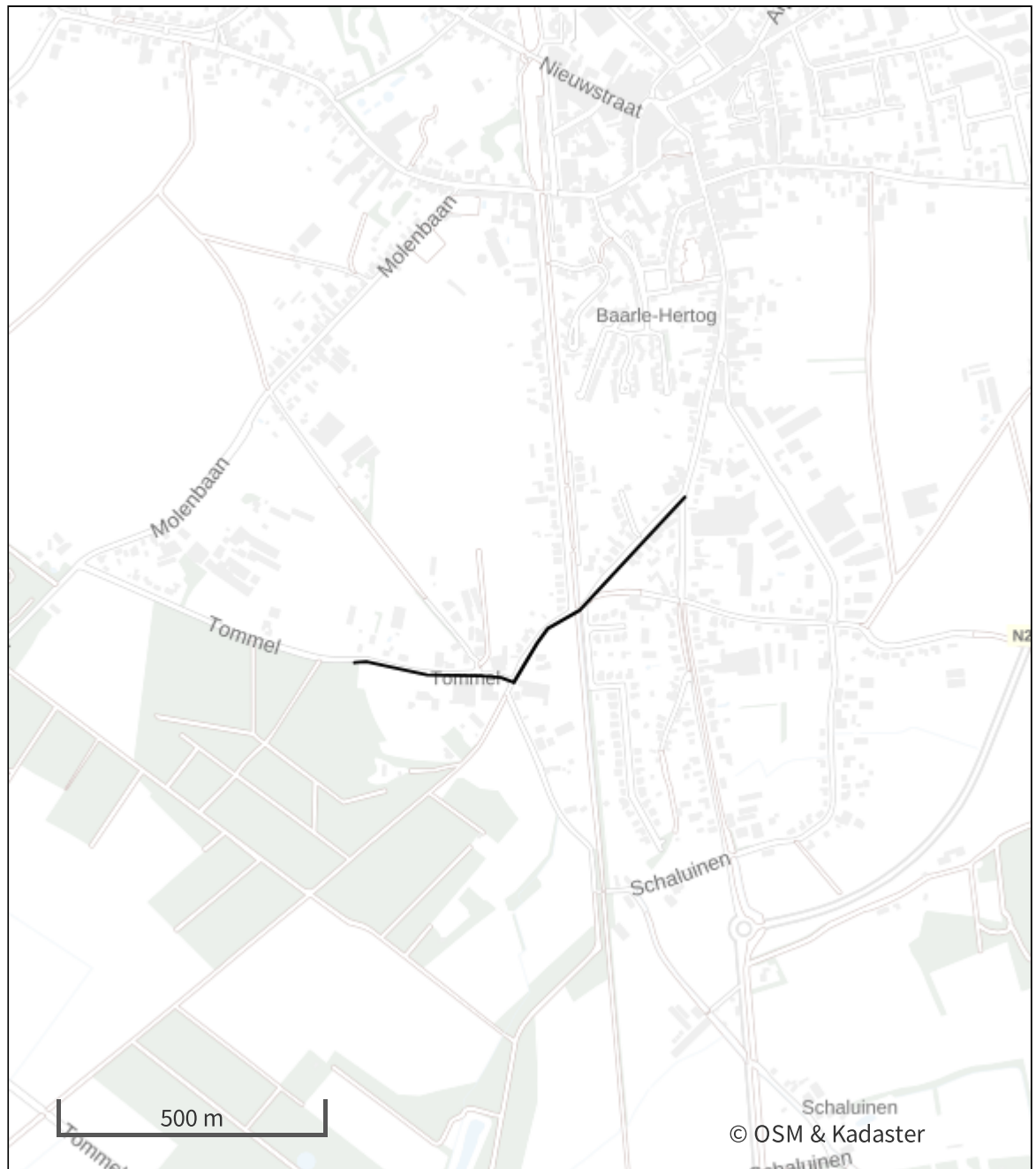
|                  |         |        |
|------------------|---------|--------|
| Hoogste bijdrage | Hexagon | Gebied |
| -                |         |        |
| -                |         |        |
| -                |         |        |
| -                |         |        |
| -                |         |        |



Wegverkeer (Beoogd), rekenjaar 2024

| Emissiebronnen                                                                                    |  | Emissie NH <sub>3</sub> | Emissie NO <sub>x</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
|  Verkeersnetwerk |  | 27,8 g/j                | 0,8 kg/j                |

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |                                                                                                                     |                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Habitatrictlijn                 |  Grootste toename (projectberekening)             |
|  Vogelrichtlijn                  |  Grootste afname (projectberekening)              |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald                    |                                                                                                                                      |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Wegverkeer"  
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

|        | Berekend (ha<br>gekarteed) | Hoogste totale<br>depositie (mol<br>N/ha/jr) | Met toename<br>(ha gekarteed) | Grootste<br>toename (mol<br>N/ha/jr) | Met afname (ha<br>gekarteed) | Grootste afname<br>(mol N/ha/jr) |
|--------|----------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Totaal | -                          | -                                            | -                             | -                                    | -                            | -                                |

## Wegverkeer, Rekenjaar 2024

## 1 Wegverkeer | Weg

|                           |                                    |                    |        |                 |                          |
|---------------------------|------------------------------------|--------------------|--------|-----------------|--------------------------|
| Naam                      | Wegverkeer                         | Links              | Rechts | NO <sub>x</sub> | 0,8 kg/j                 |
| Locatie                   | X:123018,52 Y:382864,16            | Type scherm        | -      | -               | NO <sub>2</sub> 0,1 kg/j |
| Lengte                    | 791,52 m                           | Hoogte             | -      | -               | NH <sub>3</sub> 27,8 g/j |
| Wegtype                   | Binnen bebouwde kom (doorstromend) | Afstand tot de weg | -      | -               |                          |
| Rijrichting               | Beide richtingen                   |                    |        |                 |                          |
| Tunnelfactor              | 1                                  |                    |        |                 |                          |
| Type hoogteligging        | Normaal                            |                    |        |                 |                          |
| Weghoogte t.o.v. maaiveld | 0 m                                |                    |        |                 |                          |

| Verkeer                  | Max. snelheid           | Aantal voertuigbewegingen | In file |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|---------|
| Licht verkeer            | Voorgeschreven factoren | 8,6 /etmaal               | 30,0 %  |
| Middelwaar vrachtverkeer | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal               | 0,0 %   |
| Zwaar vrachtverkeer      | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal               | 0,0 %   |
| Busverkeer               | Voorgeschreven factoren | 0,0 /etmaal               | 0,0 %   |

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.2\_20240329\_bf14d3585e

Database versie 2023.2\_bf14d3585e\_calculator\_nl\_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>