



Bestemmingsplan “Tommel 10, Baarle-Nassau”

Gemeente Baarle-Nassau



Bestemmingsplan “Tommel 10, Baarle-Nassau”

Gemeente Baarle-Nassau

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Boschstraat 35, 4811 GB Breda

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

www.avecodebondt.nl

project Tommel 10 Baarle-Nassau
projectnummer 203918
projectleider Toby van Baast

datum 18 september 2024
referentie 203918_AdB_RAP_0001_v4.1

versie v4.1
fase vastgesteld
auteur Toby van Baast

paraaf
gecontroleerd Mr. Lukas Baars





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Beschrijving huidige situatie	4
2.3	Beoogde situatie plangebied	7
2.4	Parkeren & verkeer	10
2.4.1	Parkeren	10
2.4.2	Verkeer	11
3	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020	12
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	13
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.3.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018	15
3.3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014	16
3.3.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3.3.1	Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	18
3.3.3.2	Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap	20
3.3.3.3	Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen	21
3.4	Gemeentelijk beleid	24
3.4.1	Omgevingsvisie Baarle-Nassau	24
3.4.2	Woonvisie Baarle-Nassau	25
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Bodem	27
4.3	Waterhuishouding	28
4.4	Cultuurhistorie	31
4.5	Archeologie	33
4.6	Ecologie	35
4.6.1	Natuurgebieden	35
4.6.2	Stikstof	35
4.6.3	Flora en fauna	36
4.7	Wegverkeerslawaaï	36
4.8	Bedrijven en milieuzonering	38
4.9	Driftblootstelling spuitzones	39
4.10	Geurhinder en veehouderijen	39



4.11	Externe veiligheid	42
4.11.1	Inrichtingen en externe veiligheid	42
4.11.2	Transport en externe veiligheid	43
4.11.3	Buisleidingen en externe veiligheid	43
4.12	Luchtkwaliteit	44
4.13	Kabels en leidingen	46
4.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
5	Juridische plantoelichting	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Opbouw van de regels	48
5.3	Regels	48
5.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	48
5.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	49
5.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	49
5.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	50
6	Economische uitvoerbaarheid	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	51
6.3	Economische uitvoerbaarheid	51
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
7.1	Omgevingsdialoog	52
7.2	Vooroverleg	52
7.3	Zienswijzen	52
Bijlagen		
Bijlage 1	Cultuurhistorisch rapport	
Bijlage 2	Aanvullende quickscan cultuurhistorische waardebeoordeling	
Bijlage 3	Tekeningen bestaande schuur	
Bijlage 4	Schetsplan nieuwe woning	
Bijlage 5	Bouwkundige inspectie	
Bijlage 6	Notitie constructeur	
Bijlage 7	Rapportage bouwbesluit	
Bijlage 8	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 9	AERIUS-berekening	
Bijlage 10	Quickscan Wet natuurbescherming	
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 12	Verslag omgevingsdialoog	
Bijlage 13	Nota van vooroverleg	
Bijlage 14	Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Aan de Tommel 10 te Baarle-Nassau is sprake van een agrarisch bouwperceel met daarop gelegen een Vlaamse schuur. Het voornemen bestaat deze cultuurhistorisch waardevolle schuur om te vormen tot wooneenheid en de resterende gronden op het perceel aan te wenden als bijbehorende tuin. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het gebruik van de Vlaamse schuur als woning niet toegestaan. Om de woning te kunnen realiseren dient derhalve te worden afgeweken van het bestemmingsplan. In principe geldt dat geen nieuwe woningen toegevoegd mogen worden in het buitengebied. Op basis van artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat de mogelijkheid om een woonbestemming toe te kennen als er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. Deze mogelijkheid kan alleen worden benut als het toevoegen van een woning bijdraagt aan het behoud of herstel van waardevolle bebouwing. Hiervan is met onderhavig planvoornemen sprake.

Doel

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” zijn aan de gronden in het plangebied de bestemmingen ‘Agrarisch – agrarisch bedrijf’ en ‘Extensiveringsgebied – overig’ toegekend met daarbinnen een bouwvlak. Binnen deze bestemmingen is het gebruik van de Vlaamse schuur voor wonen niet toegestaan. Om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Tommel, onderdeel van het dorp Baarle-Nassau in de gemeente Baarle-Nassau, aan de weg genaamd Tommel. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Baarle-Nassau, sectie C, perceelnummer 3646. Het plangebied heeft een grootte van 1.289 m². De Vlaamse schuur heeft een oppervlakte van 182 m² (inclusief uitbouw). De ligging en begrenzing van het plangebied is nader aangeduid op de volgende afbeelding.



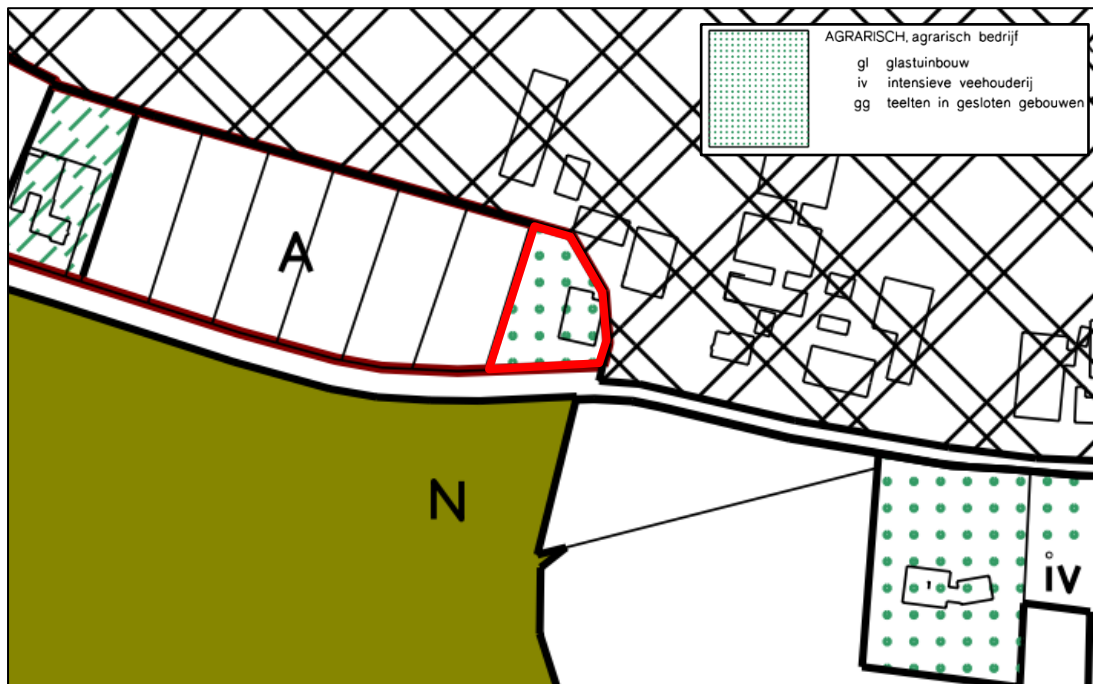
Uitsnede satellietfoto omgeving Tommel met het plangebied rood omkaderd. Bron: Cyclomedia Technology B.V., 2021.



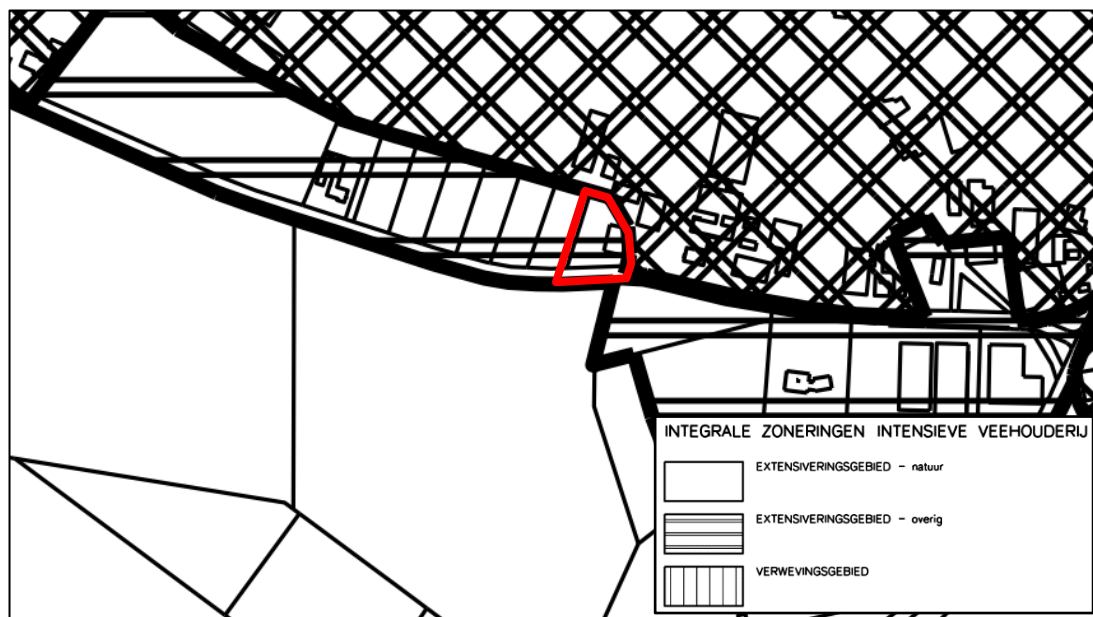
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende ruimtelijke regime betreft het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Baarle-Nassau op 16 juli 2009. In dit bestemmingsplan kennen de gronden binnen het plangebied de bestemmingen ‘Agrarisch – agrarisch bedrijf’ en ‘Extensiveringsgebied – overig’.



Uitsnede van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” (Verbeelding 1, Blad 5) van de gemeente Baarle-Nassau. Het plangebied is rood omkaderd. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021.



Uitsnede van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” (Verbeelding 3: Integrale zonering intensieve veehouderij) van de gemeente Baarle-Nassau. Het plangebied is rood omkaderd. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021.



Beoordeling

De voor 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' aangewezen gronden in het vigerend bestemmingsplan zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsdoeleinden, waarbij geldt dat per bestemmingsvlak één agrarisch bedrijf is toegestaan, met als ondergeschikte functie woondoeleinden in bedrijfswoningen, aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven en terreinen, zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied. In de voor 'Extensiveringsgebied – overig' aangewezen gronden is daarbij uitbreiding (waaronder moet worden verstaan vergroting van het bestemmingsvlak 'agrarisch bedrijf'), hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk.

De realisatie van het planvoornemen om de Vlaamse schuur om te vormen tot wooneenheid is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende ruimtelijke regime. Het college van B&W van de gemeente Baarle-Nassau heeft per principebesluit te kennen gegeven planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief om in de Vlaamse schuur aan de Tommel 10 in Baarle-Nassau een wooneenheid te realiseren, mits voldaan kan worden aan een aantal voorwaarden, waaronder:

- er mag in de cultuurhistorisch waardevolle schuur maximaal één wooneenheid worden toegevoegd;
- bij een eventuele verbouwing van de schuur moeten de adviezen van het cultuurhistorisch rapport zoveel mogelijk worden gevolgd. Dit betekent in feite dat het pand in zijn traditionele vorm hersteld moet worden;
- aan de voorwaarden zoals gesteld in het procesvoorstel Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet worden voldaan. Een woning in het betreffende pand is alleen mogelijk als er sprake is van een aantoonbare hoge cultuurhistorische waarde;
- er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening;
- voldaan dient te worden aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en de afspraken uit de 'Kwaliteitsverbetering van landschap in de regio West-Brabant'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



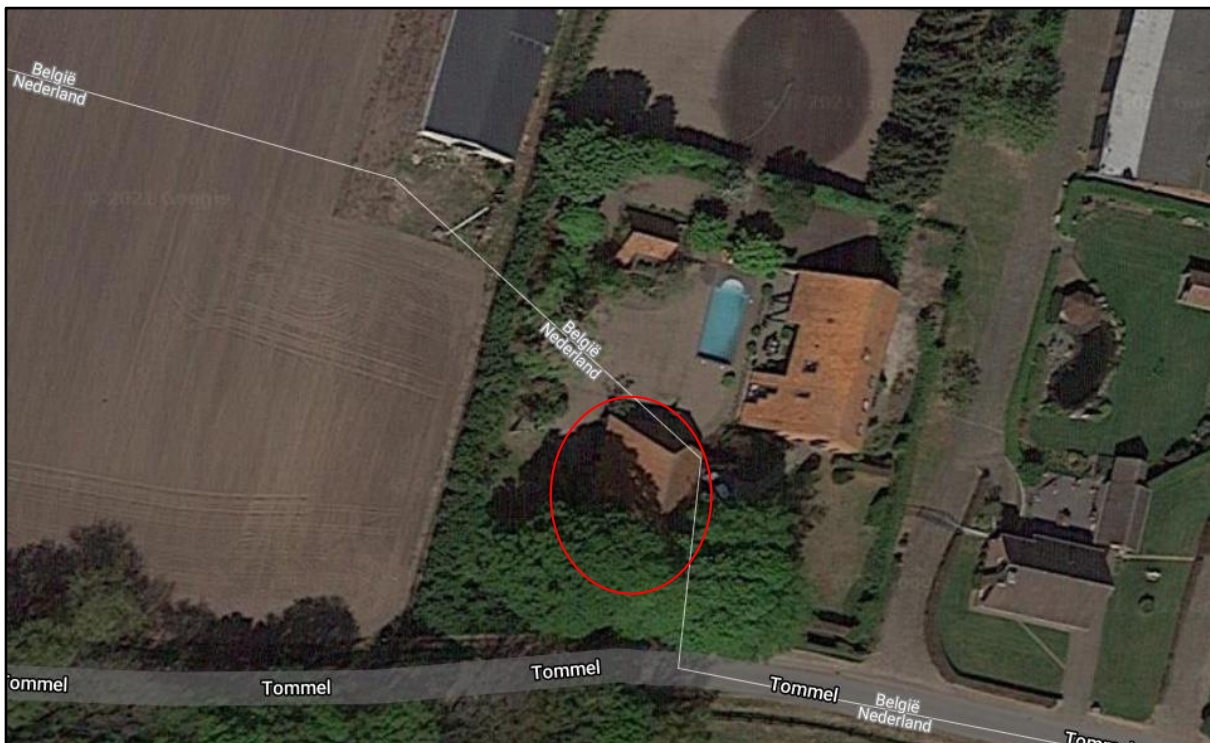
2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op stedenbouwkundige inpassing en parkeren.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Tommel, onderdeel van het dorp Baarle-Nassau, en maakt deel uit van het voormalig agrarisch complex Tommel 21 te Baarle-Hertog. De rijksgrens loopt door de tuin tussen de voormalige langgevelboerderij (in België) en de Vlaamse schuur (in Nederland). Derhalve kent de schuur het adres Tommel 10 in Baarle-Nassau. Deze bijzondere situatie waarbij een hoofdgebouw en bijgebouw aan weerszijden van de landsgrens staan is illustratief voor de situatie in Baarle-Nassau/Baarle-Hertog en stamt reeds uit de middeleeuwen.



Luchtfoto Tommel 10 met de Vlaamse schuur op Nederlands grondgebied rood omcirkeld. Bron: Google maps, 2021.

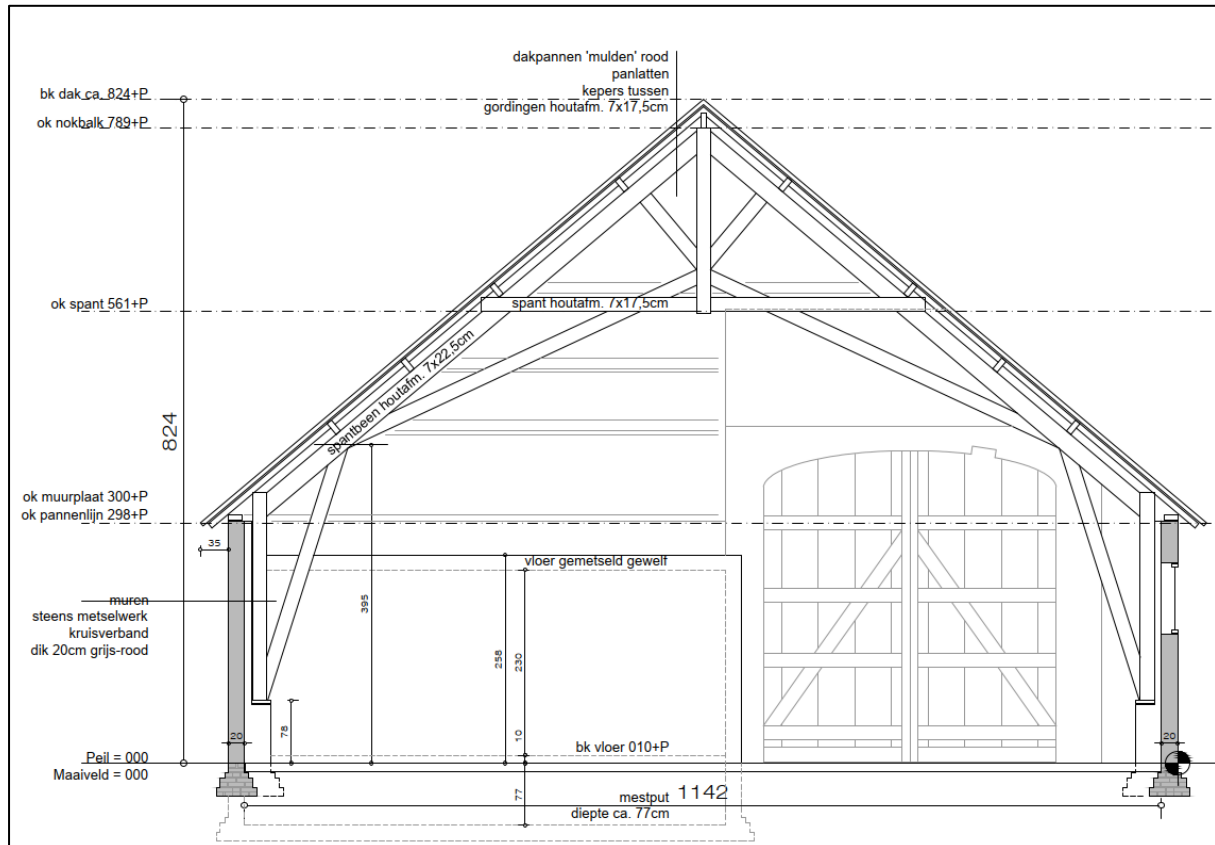
Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.289 m² en kent behalve de Vlaamse schuur diverse groene historische elementen. Aan de zuidrand langs de Tommel is een bomenrij gelegen bestaande uit zes Hollandse linden, die ongeveer 100 jaar oud zijn en waarvan de stamdikte varieert van 150 tot 270 cm. Het erf bestaat voor het overige deel uit grasland.



Plangebied in vogelvluchtperspectief vanuit noordelijke richting. Bron: Cyclomedia Technology B.V., 2021.

De voormalige landbouwschuur heeft een oppervlakte van 182 m². De schuur heeft een nokhoogte van 8m24 en een goothoogte van 3m00. In bijlage 3 zijn gemaatvoerde tekeningen van de schuur opgenomen. De schuur is na de Tweede Wereldoorlog gebouwd ter vervanging van een eerdere schuur op dezelfde plaats die verwoest was tijdens de bevrijding in 1944. De herbouw vond plaats in traditionele stijl, overeenkomstig de wederopbouwstijl die destijds in zwang was. De hoofdopzet van het gebouw is waarschijnlijk overgenomen van de voorheen bestaande schuur. Het betreft een zogenaamde 'Vlaamse schuur', een gebouwtype dat in de Nederlandse provincie Noord-Brabant en in de Belgische provincie Antwerpen voorkomt. De Vlaamse schuur staat los van het woongedeelte van de boerderij.

De schuur bestaat uit een langwerpig bakstenen gebouw onder zadeldak met wolfseinden. Aan de noordzijde is het wolfseind verlengd tot een lager dakschild boven de paardenstal. De muren zijn gebouwd van fabrieksmatig vervaardigde grijs-rode stenen in kruisverband. Het dak is gedekt met rode muldenpannen. Aan de zuid- en de noordzijde bevinden zich getoogde toegangsdeuren die afwisselend zwart-wit geschilderd zijn. De uitbouw aan de noordzijde is voorzien van een getoogde toegangsdeur naar de paardenstal en twee oorspronkelijke gietijzeren venstertjes. De houten draagconstructie van het dak bestaat uit drie zogenaamde Duitse spanten. De spanten rusten op kolommen die aangebouwd zijn aan de buitenmuren. Door de toepassing van deze spanten, die een veel grotere overspanning hebben dan de traditionele gebinten, ontstond er een open schuurruimte zonder indeling. Alleen aan de noordzijde is een paardenstal ingebouwd.



Bestaande situatie Vlaamse schuur. Bron: De Bont Architecten, 2021.



2.3 Beoogde situatie plangebied

In artikel 3.69 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat een extra woonfunctie gevestigd mag worden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van die bebouwing.

Uit het cultuurhistorisch rapport van Cuijpers Advies blijkt dat de voormalige agrarische Vlaamse schuur Tommel 10 te Baarle-Nassau als cultuurhistorisch waardevol beschouwd mag worden. De volledige rapportage is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting. De schuur bevat bouwkundige waarden, architectuurhistorische waarden, ensemblewaarden en belevingswaarden. Het is een voorbeeld van de herbouw van een traditioneel agrarisch gebouw in de wederopbouwperiode.



Gevelaanzicht Vlaamse schuur noordzijde. Bron: Cultuurhistorisch rapport Cuijpers advies, 2020.

De aanvullende quickscan van het Monumentenhuis van de gemeente Baarle-Nassau, opgenomen in bijlage 2, heeft voorts aangetoond dat er sprake is van een hoge cultuurhistorische waarde. Aan de hand van beoordelingscriteria als gaafheid, zeldzaamheid, kenmerkende en ensemblewaarde is tot deze waardebeoordeling gekomen.

In de beoogde situatie wordt aan de gronden behorend bij het plangebied de bestemming 'Wonen' toegekend en verkrijgt de Vlaamse schuur een woonfunctie. Uit het voornoemde cultuurhistorisch onderzoek en de aanvullende quickscan is gebleken dat de bouwtechnische kwaliteit van de Vlaamse schuur zorgwekkend is. De schuur is nog grotendeels in oorspronkelijke staat, maar verkeert constructief in mindere staat. In de bakstenen gevels komen diverse brede scheuren voor. Ook de boog boven de poort aan de zuidzijde is gescheurd. Verder is het dak



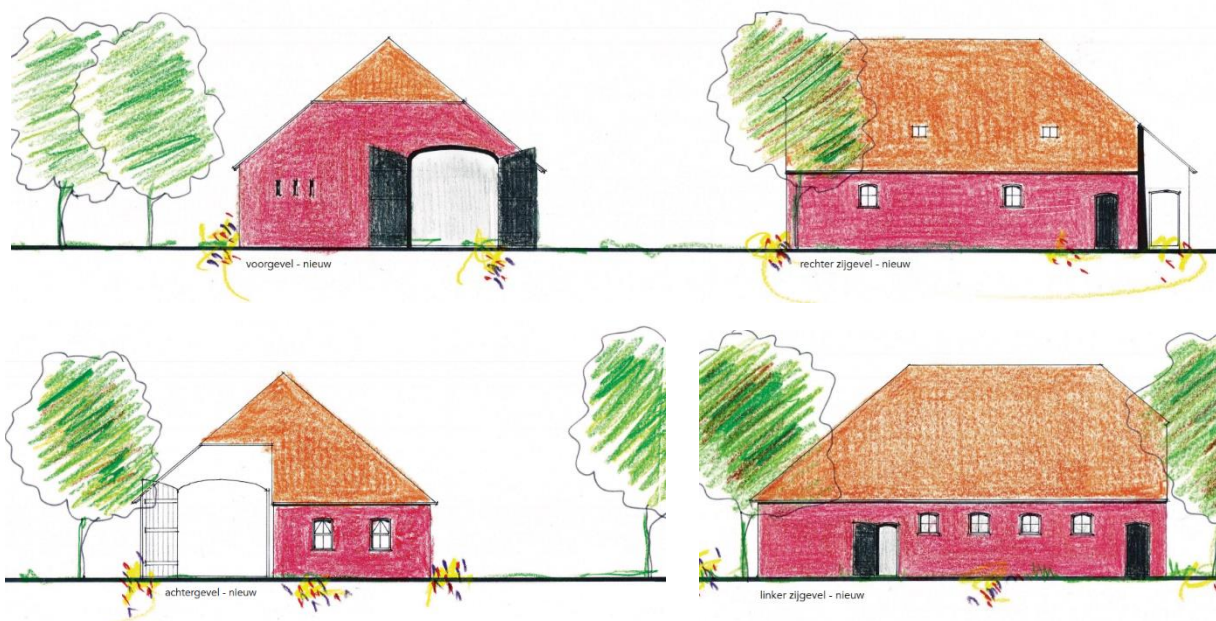
plaatselijk verzakt, waardoor de dakvorsen plaatselijk losgekomen en afgevallen zijn. Het behoud op termijn is derhalve niet verzekerd. Het toevoegen van een woonfunctie kan derhalve zorgen voor de middelen voor groot onderhoud en de nodige reparaties. Op die manier kan de toevoeging van de woonfunctie zorgdragen voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Om de uitvoerbaarheid van de restauratie en bouwen volgens het bouwbesluit aan te tonen is eveneens een bouwkundige inspectie gedaan door Michielsens (bijlage 5), heeft constructeur 'Sterk' een advies geschreven voor herstel van scheurvorming (bijlage 6) en is het schetsplan van Michielsens getoetst aan het bouwbesluit (bijlage 7).

In artikel 3.69 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat een extra woonfunctie gevestigd mag worden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als een renovatieplan uitvoerbaar is. Op basis van de bouwkundige inspectie, het constructieadvies en de toets aan het bouwbesluit kan worden geconcludeerd dat het schetsplan voor de inrichting en herstel van de schuur:

- a. constructie-technisch kan worden gerenoveerd;
- b. cultuurhistorische waarden elementen behoud en versterkt;
- c. voldoet aan het bouwbesluit.

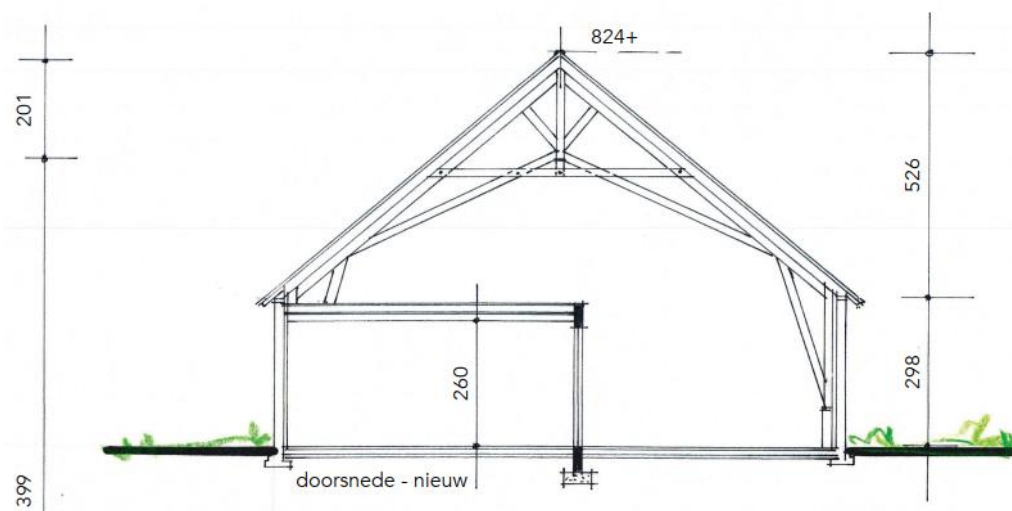
In paragraaf 3.3.3.3 wordt nader op (toetsing aan) deze bepaling ingegaan.



Nieuwe gevelaanzichten Vlaamse schuur. Bron: schetsplan Paul Michielsens, mei 2023.



Plattegrond concept-inrichting Vlaamse schuur. Bron: schetsplan Paul Michiels, mei 2023.



Doorsnede concept-inrichting Vlaamse schuur. Bron: schetsplan Paul Michiels, mei 2023.



2.4 Parkeren & verkeer

2.4.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Door de gemeente Baarle-Nassau zijn in de ‘Nota Parkeernormen 2011’ parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW. De gemeente Baarle-Nassau kan wat betreft verstedelijkingsgraad worden aangemerkt als ‘weinig stedelijk’ en onderhavig plangebied is gelegen buiten het aangeduide centrumgebied. In de bijlage bij de gemeentelijke nota zijn de parkeernormen per functie benoemd. Voor de functie woningen gelden de volgende parkeercijfers:

1 Parkeercijfers woningen		Centrum Baarle-Nassau	Overig gemeente Baarle-Nassau
Woning > 100m ²	per woning	1,70	2,00
Woning > 60 m ² en ≤ 100m ²	per woning	1,40	1,80
Woning ≤ 60 m ²	per woning	1,25	1,50
Kamer verhuur	per kamer	0,40	0,40
Aanleunwoning, zorgwoning (zelfstandig)	per woning	0,45	0,45

Afhankelijk van de daadwerkelijke oppervlakte van de woning dient het benodigde aantal parkeerplaatsen te worden bepaald. De Vlaamse schuur heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 182 m². Wanneer deze locatie volledig omgevormd wordt tot wooneenheid dienen derhalve twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het kavel beschikt ruimschoots over voldoende oppervlakte om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2011 vormt een rechtstreeks toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouw ten behoeve van de woning.

Conclusie

Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeernota wordt in de regels van het bestemmingsplan, waarmee onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, een dynamische parkeerregeling opgenomen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



2.4.2 Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de omzetting naar een woonfunctie, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en is te typeren als 'weinig stedelijk'. Voor grondgebonden vrijstaande woningen geldt een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 8,6 per woning. Derhalve genereert het plan maximaal 8,6 vpe.

Het plangebied wordt ontsloten via de Tommel. De huidige intensiteit van deze weg bedraagt 250 mvt/etmaal. Aangenomen kan worden dat een erfonthoudingsweg minimaal 3.000 verkeersbewegingen per etmaal kan verwerken. De verkeerssituatie rondom het perceel beschikt daarmee over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen van één extra huishouden. Een dergelijk lage toename aan vpe vanwege onderhavig planvoornemen vormt derhalve geen probleem ten aanzien van afwikkeling van verkeersstromen.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen het Rijksbeleid.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft voor een beperkt aantal onderwerpen vastgesteld dat de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Deze kaderstellende uitspraken zijn zodanig geformuleerd dat deze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



Ligging van het plangebied (aangeduid met rode aanwijzer) binnen het radarverstoringsgebied van Woensdrecht en Herwijnen.
 Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations op de locaties Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende



maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken. Deze bouwhoogte wordt niet bereikt met onderhavig planvoornemen.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van



gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Onderhavig initiatief voorziet in de toevoeging van één woning binnen bestaand ruimtebeslag en is daarom niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief onder de gestelde ondergrens uit de jurisprudentie is gelegen en dat derhalve niet behoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft het realiseren van een woonfunctie in een voormalige landbouwschuur. Op basis van cultuurhistorisch onderzoek is gebleken dat de bouwtechnische kwaliteit van de schuur zorgwekkend is. Het toevoegen van een woonfunctie zorgt voor de middelen voor groot onderhoud en de nodige reparaties. Op deze wijze kan de toevoeging van de woonfunctie zorgdragen voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Tevens wordt met onderhavig initiatief door middel van herbestemming van bestaande bebouwing een bijdrage geleverd aan een duurzame omgevingskwaliteit. Daarmee is het initiatief passend binnen de omgevingsvisie.



Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

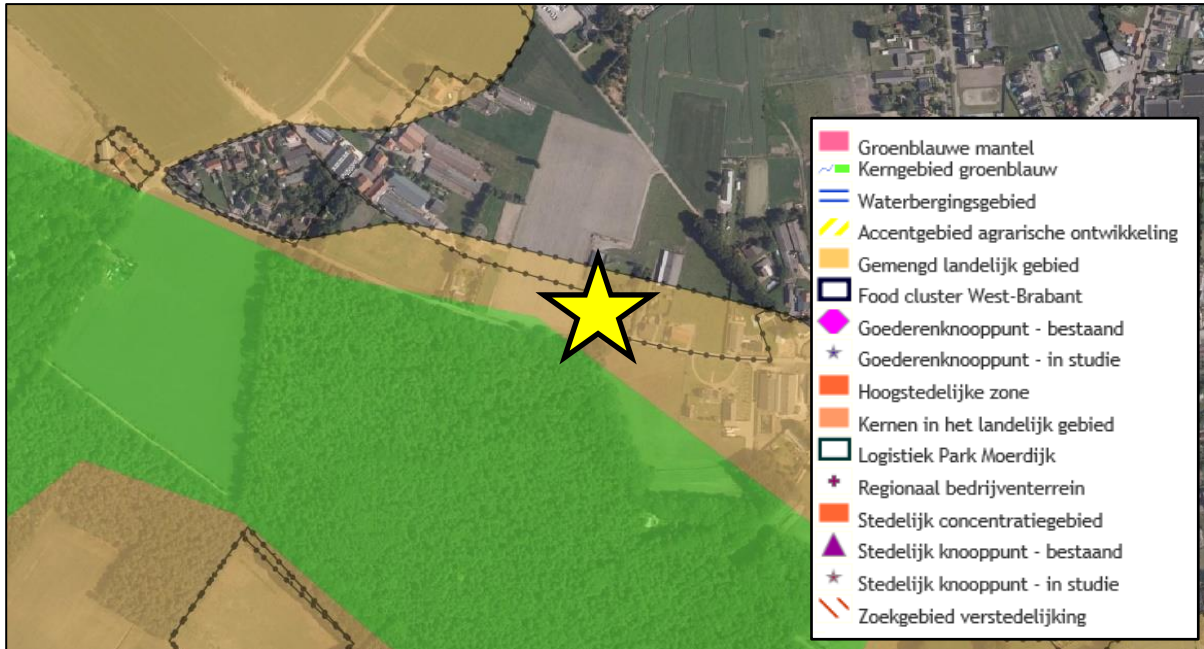
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidde structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Voor het plangebied nabij de kern Baarle-Nassau geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Baarle-Nassau onder valt en waar het plangebied nabij gelegen is, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de SVRO - partiële herziening 2014. Het plangebied is globaal aangeduid met een gele ster.
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is op de structurenkaart van de SVRO – partiële herziening 2014 gelegen binnen de structuur ‘Landelijk gebied’ met als perspectief ‘Gemengd landelijk gebied’. Dit betreft de gebieden waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving.

Het plangebied is gelegen in de kernrandzone van Baarle-Nassau in het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Ontwikkelingen passen qua aard, schaal en functie in de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Binnen het plangebied wordt het gebruik van de voormalige schuur gewijzigd naar een woonfunctie. De aanwezige cultuurhistorisch waarden kunnen daardoor behouden worden, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige omgevingskwaliteit. Deze ontwikkeling is gezien omvang en schaal passend in het gemengde landelijke gebied. De (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies worden daarbij tot slot niet beperkt.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

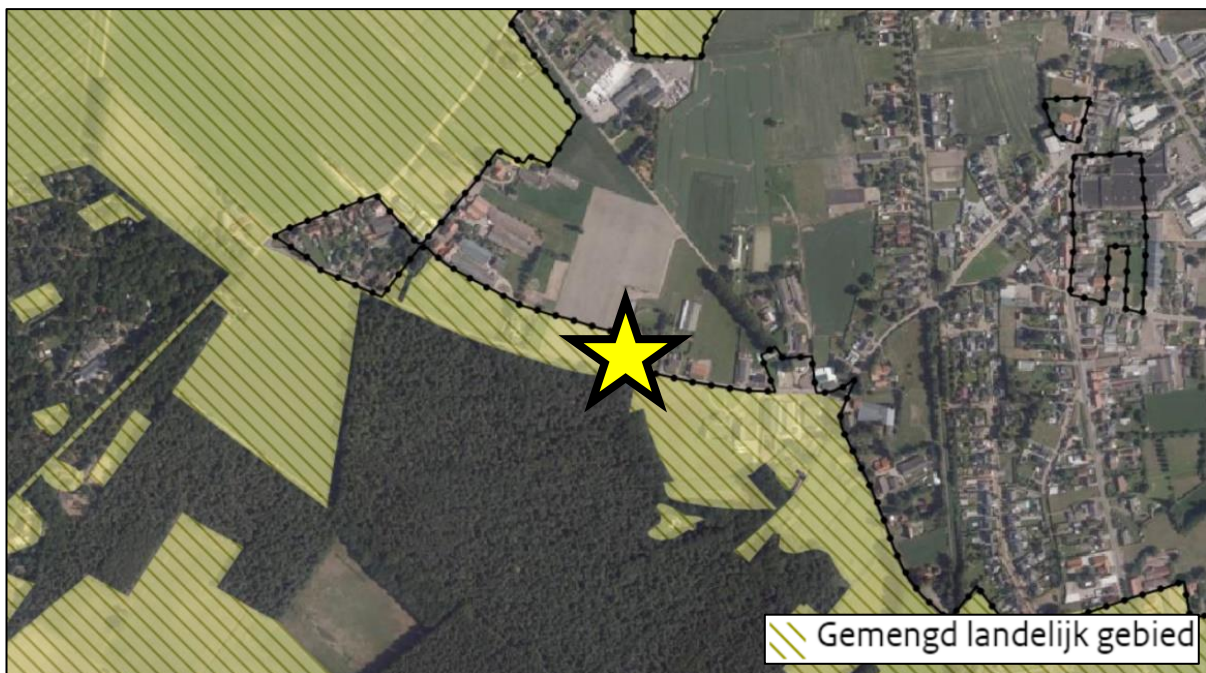
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet

ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Omgevingsverordening gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Een kaartbeeld van de 'Instructieregels voor gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' is navolgend weergegeven. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Voldaan moet worden aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving uit artikel 3.5 t/m 3.8 lov. Gezien het realiseren van een woonfunctie in landelijk gebied dient tevens getoetst te worden aan artikel 3.9 en artikel 3.69. Deze toetsing wordt hierna uitgevoerd.



Uitsnede kaart 6 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied. Het plangebied is aangeduid met een gele ster. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

3.3.3.1 Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;



- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarderecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1) nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) – Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) – Meerwaarderecreatie (artikel 3.8)

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In onderhavig geval is hiervan sprake gezien de herontwikkeling van een bestaande schuur naar een wooneenheid.



- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst. Onderhavig initiatief voorziet in de toevoeging van één woning binnen bestaand ruimtebeslag en is daarom niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren.
- c. De bestaande bebouwing wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief heeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2, paragraaf 2.4.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavige herontwikkeling invulling wordt gegeven aan restauratie en behoud van de cultuurhistorisch waardevolle Vlaamse schuur. Voorzien wordt hiermee tevens in de woonbehoefte van de gemeente Baarle-Nassau binnen bestaand ruimtebeslag, waardoor sprake is van een duurzaam ruimtegebruik. Vanwege het combineren van deze opgaven wordt meerwaarde gecreëerd en een nieuwe kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving bewerkstelligd.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.3.3.2 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Toetsingskader

- 1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
- 2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
 - a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.
- 3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
 - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.
- 4. Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.



Beoordeling

In het kader van artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' geldt dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede betreffen: het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen (3.9, 3c). In onderhavig initiatief is hiervan sprake. Voorts wordt op basis van het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' een herbestemming naar 'Wonen' vanwege behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing beschouwd als een 'categorie 1' ontwikkeling. Dit betekent dat dit een ruimtelijke ontwikkeling betreft met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Conclusie

Met onderhavig initiatief wordt toepassing gegeven aan verbetering van de landschappelijke kwaliteit door het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het initiatief voldoet daarmee aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met bijbehorend regionaal afsprakenkader.

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

Herstel mogelijkheden 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 zonnepanelen in het dak heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met de kruip van de houtconstructie in combinatie met het wegduiken van de gevel en het schragen 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 toeg 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 toeg van de staldeur zal men aandacht moeten besteden aan het onderstempelen / stutten van de toeg 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. Dit kan met het aanbrengen van

- 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;
- 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Baarle-Nassau

Toetsingskader

De omgevingsvisie is 26 juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad en geeft aan wat Baarle-Nassau de komende 20 jaar wil bereiken binnen de gemeentegrenzen. Hiervoor heeft de gemeente doelen geformuleerd. Die zijn niet voor ieder gebied hetzelfde. De gemeente onderscheidt 11 deelgebieden waarvoor doelen zijn geformuleerd. Als er zich een nieuw initiatief aandient, dienen de volgende vier vragen worden gesteld:

1. In hoeverre draagt het initiatief bij aan de gestelde doelen?
2. Wat vindt de samenleving van het initiatief (is er draagvlak)?
3. Wat draagt het initiatief bij aan ruimtelijke kwaliteit?
4. Hoe kan het initiatief voldoen aan andere wet- en regelgeving?



De omgevingsvisie geeft vorm aan de fysieke leefomgeving. Een visie waarin onderscheid wordt gemaakt in deelgebieden, met ieder haar eigen kwaliteiten, kansen en ambities, die weer leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Oude landschappen' in het buitengebied van Baarle-Nassau. De oude landschappen zijn die delen van Baarle-Nassau die pakweg voor 1840 ontgonnen zijn. Ze bestaan uit de oude bouwlanden, aangevuld met de oude kampontginningen. Ze zijn door hun ruimtelijke opbouw en hun dichtheid aan bebouwing nog steeds herkenbaar ten opzichte van de jonge heideontginningen. Eén van de opgave voor dit type landschap luidt 'Bij verdere verstening door dorpsuitbreiding of vergroten van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, aansluiten bij de landschappelijke opbouw: Hou de omvang van de buurtschappen compact'.

Met onderhavig voornemen wordt voorzien in herbestemming van bestaande bebouwing waardoor middels duurzaam ruimtegebruik verdere verstening voorkomen wordt, de omvang van buurtschap Tommel compact wordt gehouden en de bouwlanden rond de kern en de buurtschappen open blijven. Gezien de hedendaagse eisen op het gebied van woningbouw, wordt de geprojecteerde woning duurzaam en energiezuinig uitgevoerd. Het initiatief draagt derhalve bij aan het gestelde doel van energiezuinig bouwen in de Omgevingsvisie. Op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen wordt nader ingegaan in hoofdstuk 7, waarmee het draagvlak voor het initiatief wordt toegelicht. Door het herbestemmen kunnen aanwezige cultuurhistorisch waarden van de Vlaamse schuur hersteld en behouden worden, waardoor tevens een bijdrage geleverd wordt aan de ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief voldoet tot slot ook aan andere wet- en regelgeving, blijkt uit overige beleidstoetsen in dit hoofdstuk.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau.

3.4.2 Woonvisie Baarle-Nassau

Toetsingskader

Met de woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 2018, schetst Baarle-Nassau een toekomstperspectief voor het wonen in de gemeente. Dit perspectief vraagt om samenwerking met de markt, woningcorporaties, huurdersorganisaties, de dorpsraad, zorg- en welzijnsinstellingen en andere partners. Samen zullen deze belangengroepen ervoor zorgen dat het goed wonen is in Baarle-Nassau. Als gevolg van verschillende (demografische) trends en ontwikkelingen blijven oudere inwoners langer zelfstandig thuis wonen en kunnen zij niet terecht in een intramurale zorginstelling. Ook stijgen de huurprijzen en wordt wonen onbetaalbaar voor huishoudens met een laag- en middeninkomen.

De gemeente Baarle-Nassau komt tot vijf thema's die in de komende jaren (2018-2023) prioriteit verdienen. De vijf thema's zijn:

- Identiteit van het wonen in Baarle-Nassau;
- Demografie en de woningbehoefte;
- Betaalbaar wonen;
- Kwaliteit van de woningvoorraad;
- Wonen met zorg en welzijn.

Beoordeling

Uit de woonvisie van Baarle-Nassau "Baarle Bruist, in Baarle kom je thuis" blijkt dat de gemeente zich wil richten op het geschikt maken van woningen voor verschillende doelgroepen, kwaliteitsverbetering en het strategisch benutten van bestaand vastgoed. Bijvoorbeeld door het transformeren van vrijkomende agrarische bebouwing of



leegstaande panden. In de omgevingsvisie Baarle-Nassau wordt tevens gestuurd op duurzaam ruimtegebruik. Met onderhavig initiatief wordt hierop ingespeeld. Enerzijds door het benutten van vrijkomende agrarische bebouwing, anderzijds doordat gebruik wordt gemaakt van een bestaand gebouw en zodoende bijdraagt aan het uitgangspunt 'duurzaam ruimtegebruik'.

Daarnaast blijkt uit het woningmarktonderzoek van Fakton (2017) dat de woningvoorraad in Baarle-Nassau gekenmerkt wordt door een hoge toekomstwaarde. Dit wil zeggen dat het aanbod redelijk goed aansluit op de (verwachte) vraag. In de nieuwbouw liggen volgens het onderzoek vooral kansen in de toevoeging van dure woningen in de koopsector (vanaf € 275.000 á € 300.000). De beoogde woning in onderhavig initiatief betreft een dure gezinswoning in de koopsector. Tevens wordt de woning duurzaam en energiezuinig uitgevoerd. Daarmee is de nieuwe woning passend binnen de woonvisie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen passend is in de woonvisie van de gemeente Baarle-Nassau.



4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- spuitzones;
- geurhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

In april 2021 is door MILON bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied om inzicht te krijgen in de bodemopbouw en de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Rapportage hiervan is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting. Navolgend worden de resultaten kort toegelicht.



Op of nabij het plangebied zijn geen verdachte locaties aanwezig of aanwezig geweest en zijn geen potentieel bodembelastende activiteiten uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse geen bodemverontreiniging verwacht. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit. Ter plaatse zijn geen verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties (nikkel, barium en xylenen) in het grondwater aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Conclusie

Op basis van de bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de beoogde ontwikkeling. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor onder andere het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;



- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag, door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Dit verbod is van toepassing tenzij:

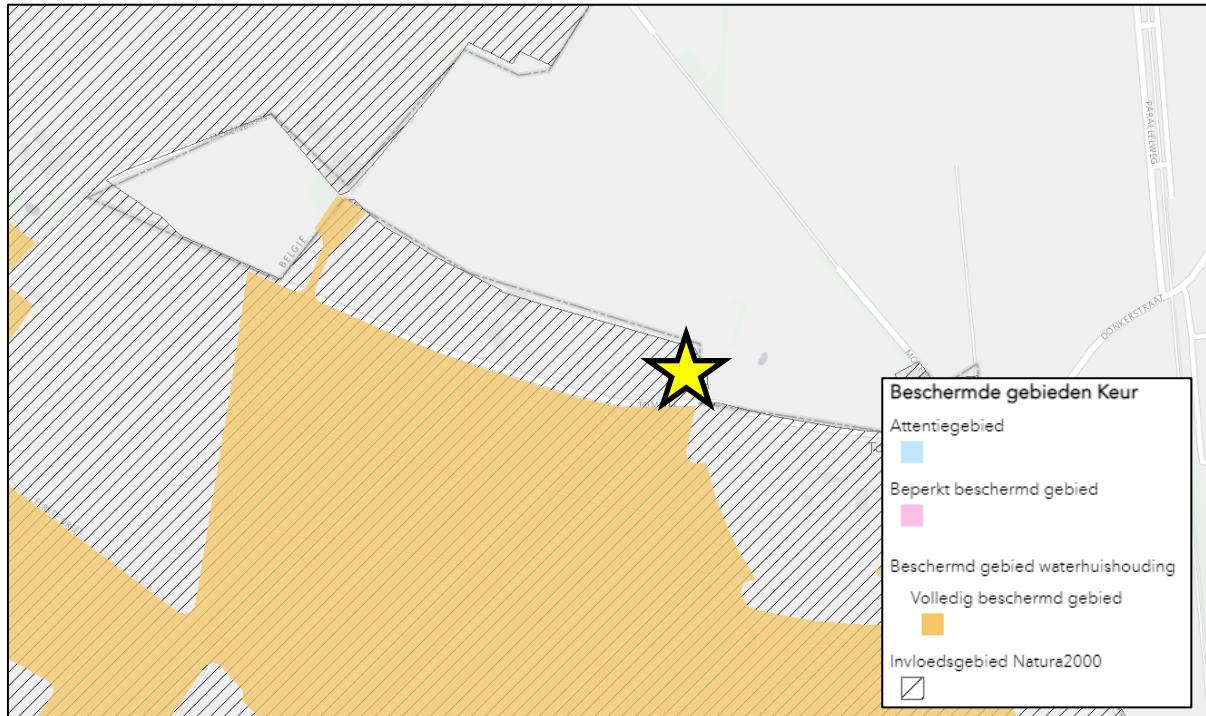
- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.



Uitsnede keurkaart beschermde gebieden, locatie plangebied aangegeven met gele ster. Bron: Kaart beschermde gebieden waterschap Brabantse Delta, 2021.

Beoordeling

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta volgt dat de locatie gelegen is binnen het invloedsgebied Natura 2000. Het invloedsgebied Natura 2000 betreft een zeer ruim gebied en omvat grote delen van West-Brabant. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief omvat geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het initiatief en is geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing.

Met het voorgenomen initiatief wordt de realisatie van een woning binnen reeds bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 1.300 m², waarvan momenteel reeds 182 m² bebouwd is. Een deel van het perceel zal worden verhard ten behoeve van het initiatief. Het overige deel zal in gebruik worden genomen als tuin. Uitgaande van de aanname dat het plangebied in de toekomstige situatie voor in totaal 30% wordt verhard, bedraagt het verharde oppervlak 390 m². De verhardingstoename ten gevolge van het planvoornemen blijft derhalve ruimschoots onder de 500 m². Op basis van het beleid van het waterschap is daarmee geen sprake van een retentievereiste.

Binnen het planvoornemen wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater (RWA). Dit gescheiden rioleringsstelsel wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel in de omgeving. In de toekomst kan aangesloten worden op een eventueel gescheiden rioleringsstelsel, mocht deze in de omgeving worden aangelegd. Het (afval)water dat voor de woning afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaatsvindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze



af te voeren op het bestaande rioolstelsel. Tevens kan de groenvoorziening (tuin) binnen onderhoudig project gebruikt worden als een natuurlijke locatie voor berging. Ten aanzien van het materiaalgebruik van de bebouwing worden geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. De ontwikkeling heeft hierdoor geen mogelijke schadelijke gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhoudig project.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

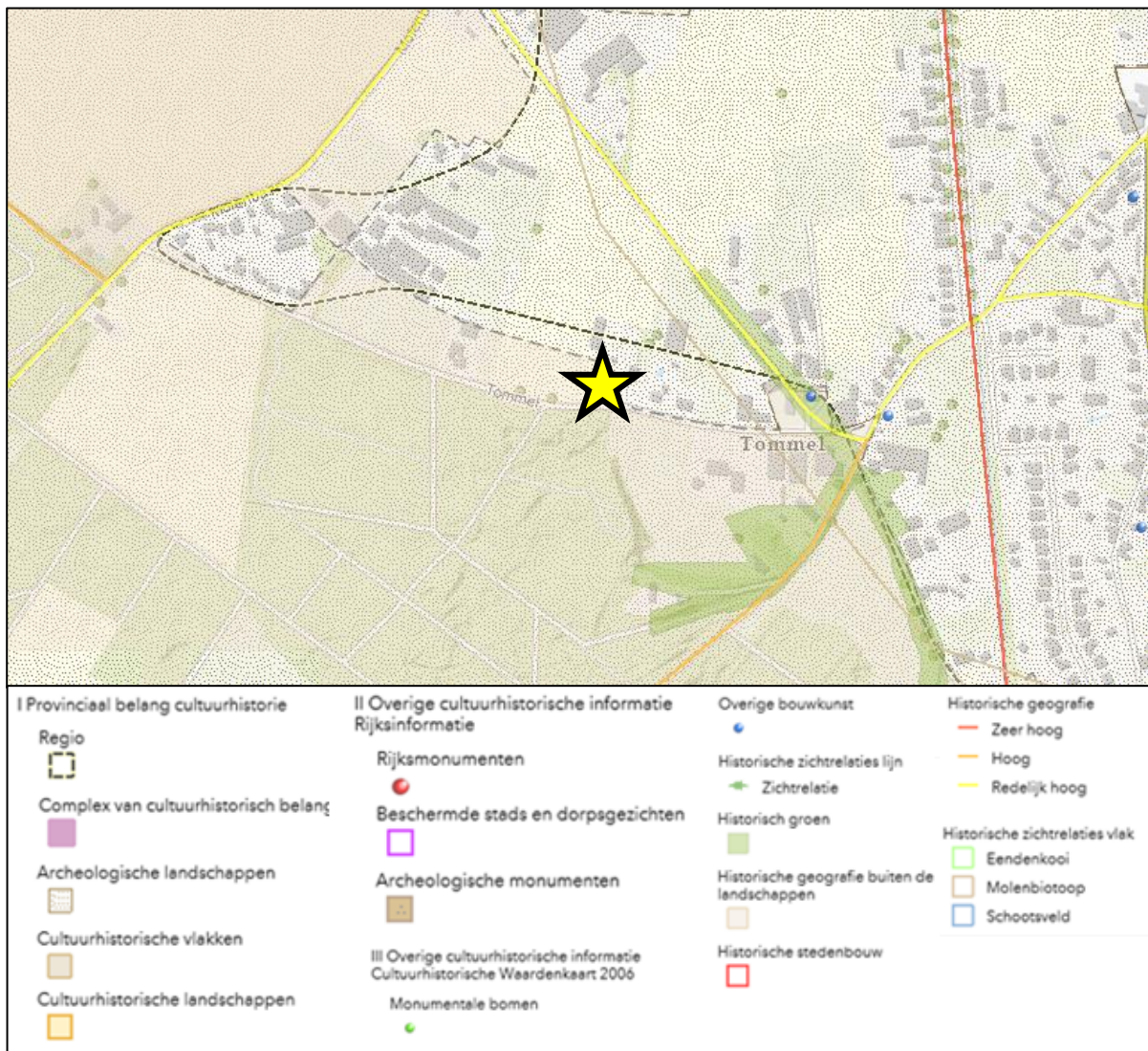
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.



Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, evenals de meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met gele ster.

Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart, 2021.

Beoordeling

Op basis van het cultuurhistorisch rapport, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, wordt geconcludeerd dat de voormalige agrarische Vlaamse schuur in het plangebied als cultuurhistorisch waardevol beschouwd mag worden. De schuur bevat bouwkundige waarden, architectuurhistorische waarden, ensemblewaarden en belevingswaarden. Het is een voorbeeld van de herbouw van een traditioneel agrarisch gebouw in de wederopbouwperiode. In hoofdstuk 4 van bijlage 1 worden de te behouden en versterken cultuurhistorische waarden gevisualiseerd aan de hand van grove bouwtekeningen. Uit de aanvullende quickscan van het



Monumentenhuus van de gemeente Baarle-Nassau, opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting, is gebleken dat de Vlaamse schuur een hoge cultuurhistorische waardebeoordeling heeft. Het herstel van de Vlaamse schuur is uitvoerbaar, zie daarvoor de uitgebreide toetsing aan artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in paragraaf 3.3.3.3.

Om te bepalen of er overige cultuurhistorische waarden in het projectgebied aanwezig zijn, is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen de regio van provinciaal cultuurhistorisch belang de 'Baronie'. Dit is de regio die zich uitstrekt vanaf Baarle-Nassau tot en met Raamsdonksveer en van Breda tot en met Zundert. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Er is een provinciale strategie opgesteld voor de volledige regio. Met onderhavig initiatief wordt beoogd door herbesteding van de Vlaamse schuur naar een woonfunctie de aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden en versterken ter verwezenlijking van de regionale ambitie.

Conclusie

Het toevoegen van een woonfunctie in de Vlaamse schuur zal ten goede komen aan het herstel en behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

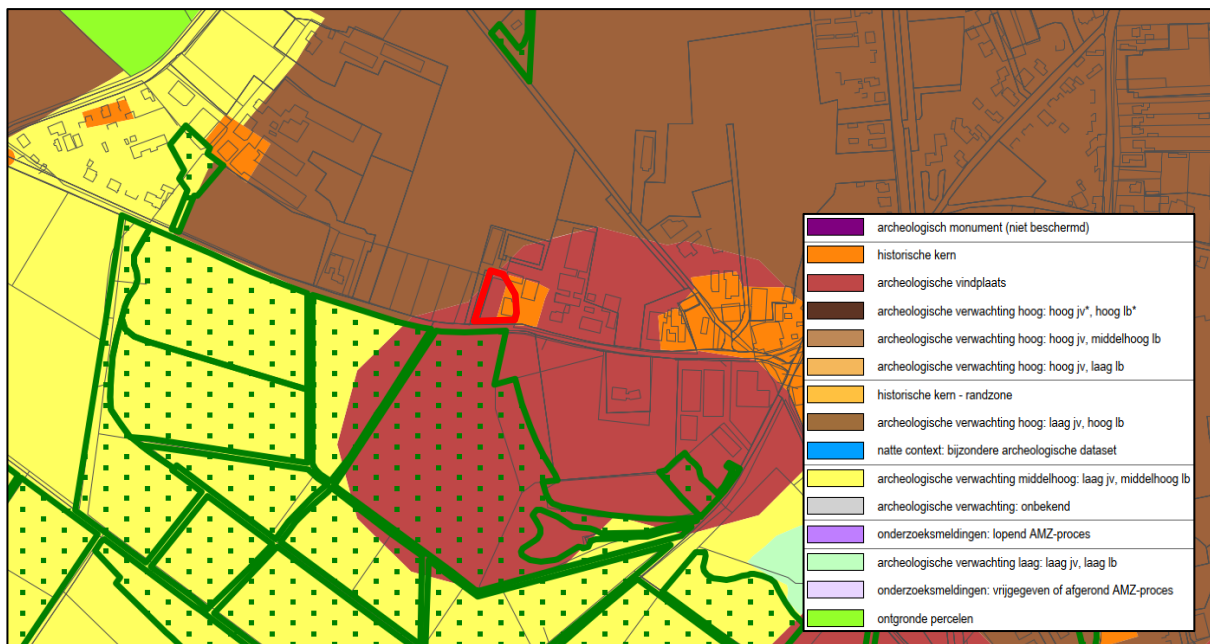
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft.

In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (waaronder bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monumentenwet 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Derhalve heeft de gemeente Baarle-Nassau de "Nota Archeologie" vastgesteld. In combinatie met de archeologische beleidskaart vormt deze het beleidsinstrumentarium voor de gemeente om haar wettelijke taak als bevoegde overheid voor archeologie uit te kunnen voeren. De gemeente heeft in haar beleidskaart een 6-tal categorieën met bijbehorende verwachtingen opgenomen. Deze variëren van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek. Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Baarle-Nassau, behorende bij de Nota Archeologie, kennen de gronden binnen het plangebied deels een zone 'historische kern' en deels een zone 'archeologische vindplaats'. Het archeologisch beleid is hier gericht op het

behoud van de bestaande situatie in situ. Ter plaatse geldt een archeologische onderzoeksplicht bij een bodemverstoring groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 meter. Aangezien met onderhavig voornemen een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing wordt beoogd zullen er naar alle waarschijnlijkheid geen bodemingrepen plaatsvinden en is archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk in het kader van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning vindt de definitieve plantoets plaats. Echter, vanuit het oogpunt



Uitsnede Archeologische Beleidskaart (behorende bij de Nota Archeologie) met rood omkaderd het plangebied aangeduid.

Bron: Archeologische Beleidskaart gemeente Baarle-Nassau, 2021.

van behoud in de bodem wordt bij de definitieve planvorming bodemverstoring voorkomen. Ter bescherming van de archeologische waarden wordt een dubbelbestemming opgenomen.

Tenslotte blijkt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant de ligging van het plangebied in een archeologische landschap 'Dekzandeiland Alphen-Baarle'. Dit landschap ligt ten zuidwesten van de stedelijke agglomeratie Tilburg-Goirle en beslaat het gebied rondom de woonkernen Baarle-Nassau en Alphen. Het landschap is een waterscheidinggebied van waaruit verschillende beken ontspringen. Het waterscheidinggebied bestaat uit dekzandplateaus en -ruggen met een licht golvend reliëf. Daarnaast komen in het noorden en zuiden plaatselijk stuifduincomplexen voor. Een groot deel van het oppervlak wordt ingenomen door uitgebreide complexen van oud bouwland (plaggendecken). Vanwege de lage dichtheid aan bebouwing kenmerkt dit landschap zich door een hoge ruimtelijke samenhang. De strategie hiervoor luidt 'het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (onder andere door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid'. Met onderhavig initiatief wordt geen afbreuk gedaan aan de waarden die dit type landschap vertegenwoordigd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. De bescherming van de huidige archeologische verwachtingswaarden zijn met het opnemen van een dubbelbestemming gewaarborgd.



4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling en conclusie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout', bevindt zich op circa 3,0 kilometer afstand ten westen van de planlocatie. Dit betreft een gebied op Belgisch grondgebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gezien aard, omvang en effectbereik van het voornemen en daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Op het aspect stikstofdepositie wordt in navolgende paragraaf ingegaan.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt het natuurgebied 'De Tommel', een planologisch beschermd gebied binnen het Natuurnetwerk Brabant. Dit betreft een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Dit netwerk van verbindingzones mag niet door een ingreep worden aangetast. Negatieve effecten op de wezenlijk kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant ter plaatse, zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Gezien de aard en omvang van onderhavig initiatief en de ligging van het plangebied buiten het Natuurnetwerk Brabant valt redelijkerwijs uit te sluiten dat het planvoornemen enige invloed kan hebben op de kwaliteit van het beschermde natuurgebied.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen op circa 3,0 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

Beoordeling

Ten aanzien van stikstofdepositie geldt dat aan de hand van een stikstofberekening moet worden vastgesteld of sprake is van een toename aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden en of dit kan leiden tot significante gevolgen voor deze Natura 2000-gebieden. De exacte mate van stikstofdepositie dient voor een



bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Voor de restauratiewerkzaamheden kan te zijner tijd indien benodigd een stikstofberekening worden overlegd. Om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen is een stikstofdepositieberekening van de gebruiksfase gemaakt (zie bijlage 4). Uit de AERIUS-berekening blijkt dat de depositietoename op omliggende Natura 2000-gebieden 0,00 mol bedraagt.

Conclusie

Met een stikstofdepositieberekening is aangetoond dat de planontwikkeling geen negatieve effecten heeft op beschermde natuurgebieden. Het plan voldoet aan de richtlijnen voor gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Veldbiologische Werken heeft een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De resultaten daarvan worden onderstaand besproken. Het rapport is toegevoegd als bijlage 5 bij de toelichting.

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en het veldonderzoek, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden (in pandige aanpassing Vlaamse schuur tot woning) niet wetsovertredend zijn. Er bevinden zich geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen in de Vlaamse schuur. Ook worden geschikte broedplaatsen voor alle soorten broedvogels uitgesloten. Dat komt omdat de binnenzijde van het dak niet is afgewerkt. Voor alle soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt t.a.v. de Wet natuurbescherming dan wel Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, mits wordt voldaan aan de Zorgplicht.

Conclusie

Het initiatief is aanvaardbaar in het kader van de Wet natuurbescherming

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:



- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	350 m	600 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Op basis van de Wet geluidhinder zijn alle wegen in Nederland met een snelheidsregime van 50 km/u of hoger gezoneerd. De nabijgelegen Tommel kent een maximum snelheidsregime van 60 km/u. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van deze weg, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk is. Door De Roever Omgevingsadvies is in april 2021 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Met het akoestisch onderzoek is vastgesteld welke geluidniveaus optreden vanwege de wegen in de omgeving. Rapportage daarvan is als bijlage 6 gevoegd bij deze toelichting.

Het voornemen betreft het realiseren van een nieuwe woning binnen een bestaand gebouw buiten de bebouwde kom. De hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een zoneringsplichtige weg bedraagt derhalve 53 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 47 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve nergens overschreden. Het volgen van een hogere-waardeprocedure is voor de Tommel niet aan de orde.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB ter plaatse van de voorgevel van de gewenste woning. De vereiste geluidwering bedraagt dan maximaal 19 dB. In dit specifieke geval is er sprake van transformatie van bestaande bebouwing naar een woning. Het Bouwbesluit gaat bij transformatie uit van het 'rechtens verkregen niveau'. De verwachting is dat de gevelwering voldoende is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De geluidniveaus ter plaatse van de gewenste woning variëren van 25 tot 52 dB. De milieukwaliteit wordt daarom over het algemeen gekwalificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning wordt als acceptabel aangemerkt.

Conclusie

Geluid afkomstig van wegverkeerslawaaï staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in het plangebied niet in de weg.



4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen rekening met elkaar te worden gehouden. Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). In de brochure zijn (indicatieve) richtafstanden opgenomen.

Beoordeling

Het initiatief betreft de realisatie van één woning, waardoor ter plaatse een gevoelige functie wordt toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. De planlocatie ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als 'rustig buitengebied'. Richtafstanden gelden derhalve onverkort en zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Het plangebied wordt hoofdzakelijk omgeven door gronden bestemd voor agrarische toepassing en natuur- en bosgebied. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de milieubelastende functies in de omgeving op Nederlandse gronden bepaald.

Ten oosten van het plangebied is aan de gronden gelegen aan Tommel 1, Tommel 12 en Tommel 14 de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf (Intensieve veehouderij)' toegekend, waardoor planologisch gezien inrichtingen in milieucategorie 3.2 maximaal toelaatbaar zijn. Hierbij hoort een richtafstand van 100 meter. Het meest nabijgelegen perceel betreft Tommel 1 waar een bedrijf met vleeskalveren van 0 tot 8 maanden gevestigd is (milieucategorie 3.2). Gezien de afstand van circa 180 meter tot het plangebied kan gesteld worden dat de maximale richtafstand ruimschoots behaald wordt.

Ten westen van het plangebied kennen de gronden hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Op circa 160 meter van het plangebied is aan de Tommel 6 een perceel met de enkelbestemming 'Bedrijf' gelegen, te weten een timmerwerkplaats (in milieucategorie 3.2). Gelet op de maximale richtafstand van 100 meter kan gesteld worden dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijvigheid niet in haar belangen wordt geschaad.

Tenslotte geldt voor wat betreft de overige omliggende schuren op Belgisch grondgebied, dat op kortere afstand reeds aan alle zijden gevoelige functies (woningen) zijn gelegen. Aangezien deze huidige bestaande woningen maatgevend zijn wordt derhalve in het kader van milieuzonering geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijvigheid niet in haar belangen wordt geschaad.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering.



4.9 Driftblootstelling spuitzones

Toetsingskader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen.

Beoordeling en conclusie

Gezien er binnen 50 meter van het plangebied geen gronden bevinden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld, is van afstandsnormen voor spuitzones in onderhavig plan ook geen sprake. Met betrekking tot spuitzones is derhalve een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

De normen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaard geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij zijn in navolgende tabel opgenomen.



Ligging geurgevoelig object	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ou _E /m ³	14 ou _E /m ³
Geen concentratiegebied	2 ou _E /m ³	8 ou _E /m ³

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting.

Beoordeling

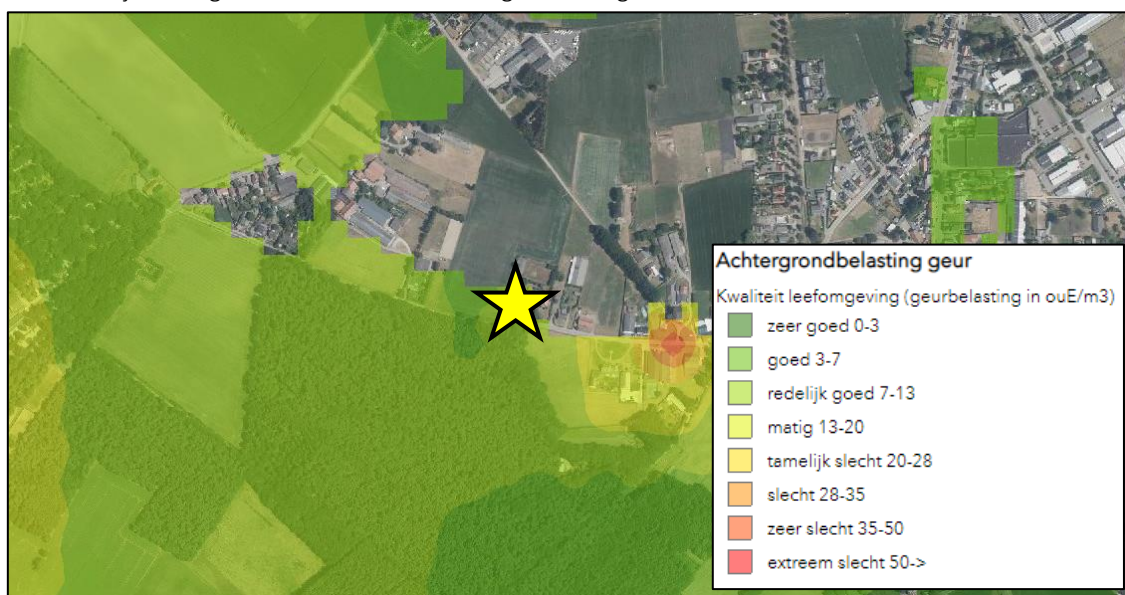
Voorgrondbelasting

Het grondgebied van de gemeente Baarle-Nassau is gelegen in een door het Rijk aangewezen concentratiegebied, waardoor voor het plangebied, gelegen buiten de bebouwde kom, voor een geurgevoelig object conform de Wet geurhinder en veehouderij voor de voorgrondbelasting een standaardnorm van 14 ou_E/m³ geldt. Artikel 6 van de Wgv stelt dat bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde. Hiervan is in de gemeente Baarle-Nassau geen sprake.

Binnen een straal van 500 meter afstand van het plangebied is op Nederlandse gronden één veehouderij gelegen. Het betreft een vleesveehouderij aan de Tommel 1. De nieuwe woning wordt niet binnen 200 meter van de veehouderij geplaatst. De veehouderij wordt zodoende niet beperkt in ontwikkelmogelijkheden.

Achtergrondbelasting

Het plangebied is gelegen in een gebied waar op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gezien er in de omgeving op Nederlandse gronden slechts beperkt veehouderijen aanwezig zijn en gelet op de ruime afstand hiervan tot het plangebied, biedt deze kaart een acceptabele indicatie van de kwaliteit van de leefomgeving, met de geurbelasting weergegeven in ou_E/m³. De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied is goed (3-7 ou_E/m³). Gelet op de kwalificatie van het woon- en leefklimaat, is binnen het plangebied ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

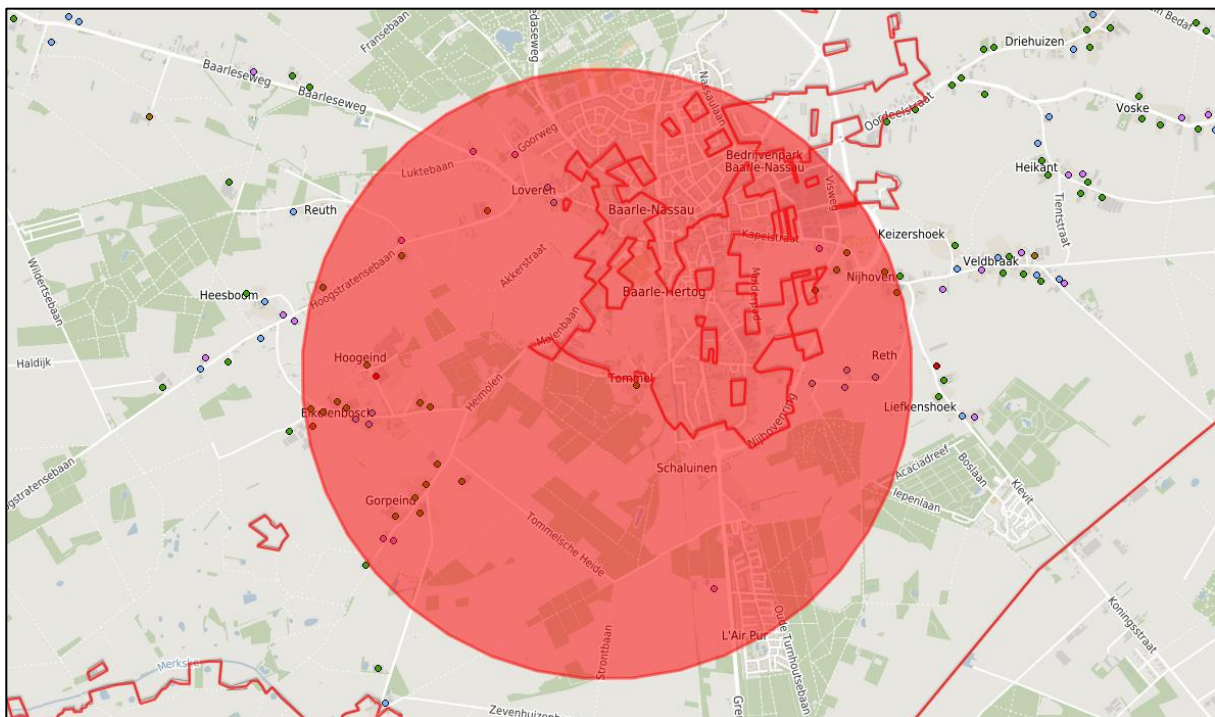


Indicatie achtergrondbelasting geur. Bron: ODZOB, 2021.



Geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio- aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. Op onderstaande kaart zijn alle veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied weergegeven. Binnen deze straal bevinden zich momenteel echter geen veehouderijen met het primaire bedrijfstype 'Geiten'. Van alle 40 veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied wordt alleen op de veehouderij gelegen aan Loveren 21 te Baarle-Nassau geiten gehouden. Het betreft hier een veehouderij met het primaire bedrijfstype 'melkrundvee', waar ook het houden van 3 geiten ouder dan 1 jaar (diercat. C1) vergund is. Gelet op de geruime afstand tot het plangebied en het zeer beperkte aantal geiten ter plaatse, kan geconcludeerd worden dat eventuele gezondheidsaspecten vanwege geitenhouderijen derhalve niet van invloed zijn op het ruimtegebruik binnen het plangebied. Tenslotte is op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten.



Veehouderijen gelegen binnen een straal van 2 km van het plangebied. Bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant, 2021.

Conclusie

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.



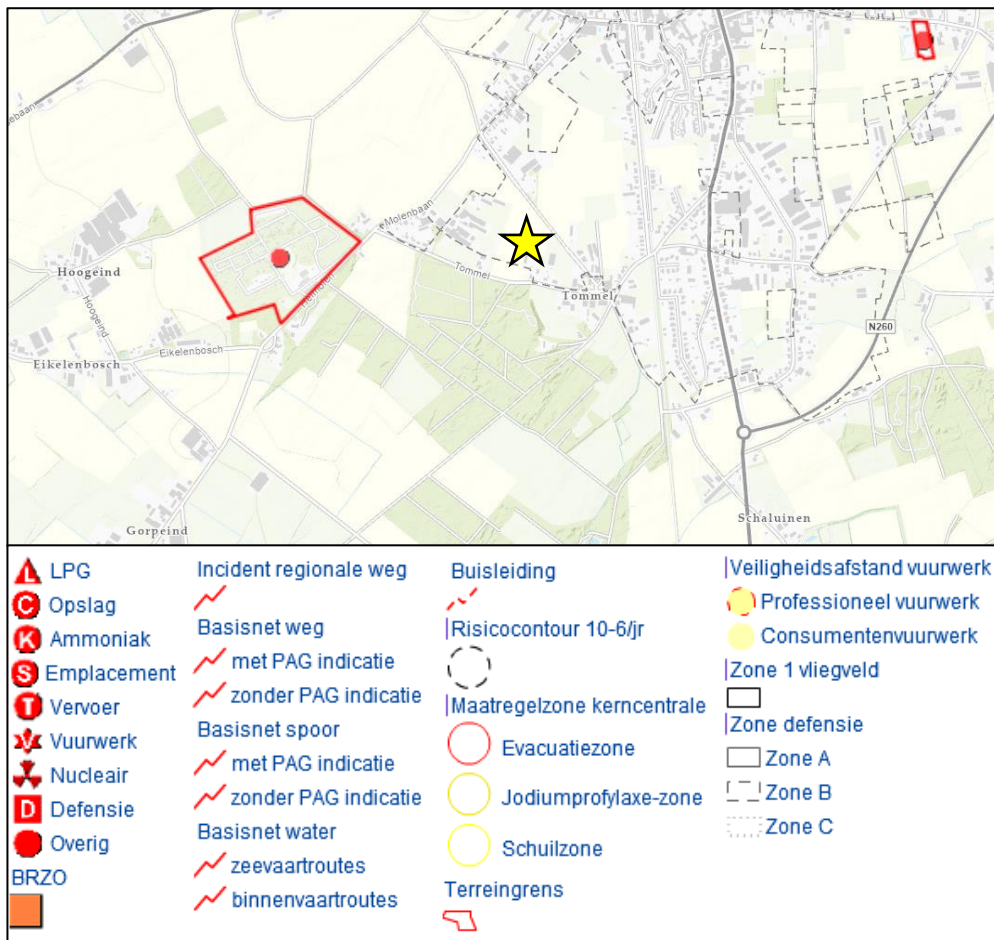
4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn onder andere standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.



Uitsnede van de risicokaart. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2021.



Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft Camping De Heidemolen met een bovengrondse propaantank van 5 m³ (jaarverbruik propaan 900 m³/jaar), gelegen aan de Eikelenbosch 6 te Baarle-Nassau op een afstand van circa 600 meter van het plangebied. Er is hier geen sprake van een PR 10⁻⁶ risicocontour. De veiligheidsafstand op basis van het Barim is 10 meter. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot deze inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het overige zijn er geen relevante inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico in de buurt van het plangebied.

Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico hoeft niet te worden verantwoord. Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage I van de Regeling basisnet de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet gelegen is in de nabijheid van een transportas, waarvoor vanwege het transport van toxische stoffen formeel een invloedsgebied van 4 kilometer geldt. Er hoeven derhalve geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10⁻⁶ risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare



objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van circa 5,8 kilometer. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de



grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

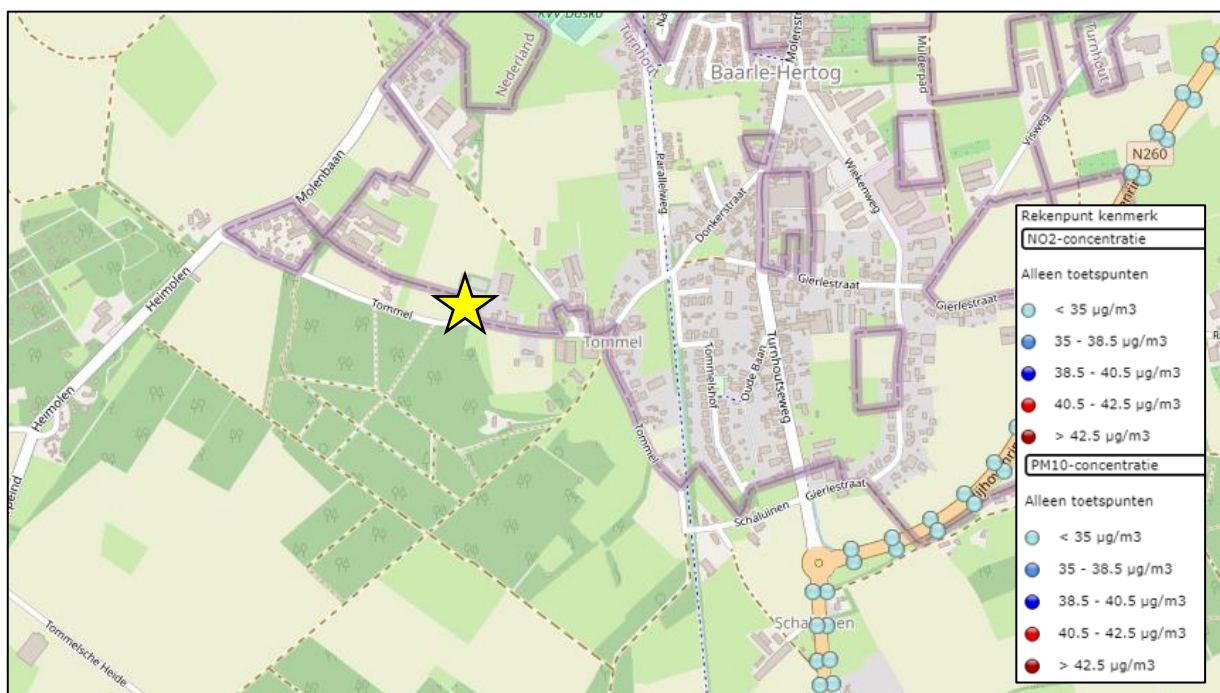
In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van één woning in reeds bestaande bebouwing. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort). De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de N260 op een afstand van circa 920 meter van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat op de N260 in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Uitsnede luchtkwaliteitskaart. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid. Bron: nsl-monitoring.nl, 2021.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



4.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- e. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- f. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- g. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- h. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- i. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van één woning. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Een stedelijke ontwikkeling komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft slechts betrekking op de realisatie van één woning binnen een bestaand gebouw en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Bovendien kan de wijziging van het gebruik van de gronden, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daar geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, behoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het bestemmingsplan “Buitengebied Baarle-Nassau, Herziening 2”.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de regels van onderhavig bestemmingsplan moet worden gemeten.



5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Artikel 3 Wonen - 1

De voor 'Wonen- 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis of bedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven en terreinen. Ter plaatse is één woning toegestaan. De bestaande inhoud van de Vlaamse schuur dient daarbij als maximaal te worden beschouwd. Er mogen geen bijgebouwen worden opgericht, behoudens als dit geen onevenredige afbreuk doet aan de karakteristieke hoofdvorm van het bestaande gebouw en het daarbij behorende ensemble. De karakteristieke hoofdvorm van de schuur is beschermd met de 'specifieke bouwaanduiding – karakteristieke hoofdvorm'. Met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken zijn bijbehorende bouwwerken uitgesloten.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Artikel 5 Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de karakteristieke bebouwing en het ensemble. Zie paragraaf 3.3.3.3 van deze toelichting voor de onderbouwing van de planologische regeling ter bescherming van de karakteristieke waarden.

Artikel 6 - Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 3 van de regels.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.



Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van de voorgeschreven maatvoeringseisen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel wordt de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren van toepassing verklaard als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 11 Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 12 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Tommel 10, Baarle-Nassau'.



6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien geen sprake is van een bouwplan (art. 6.2.1. Bro) sluit de gemeente Baarle-Nassau met de initiatiefnemer geen anterieure overeenkomst af, maar wordt enkel een overeenkomst tegemoetkoming planschade afgesloten. Op basis van de legesverordening Baarle-Nassau wordt een begroting opgesteld om de gemeentelijke plankosten te bepalen.



7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialoog

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. Ten tijde van het vooroverleg is de omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten van de dialoog zijn opgenomen in bijlage 7. Er zijn geen bezwaren vanuit omwonenden.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de ‘formele’ procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan het waterschap Brabantse Delta, aan de provincie Noord-Brabant en aan de gemeente Baarle-Hertog. Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap Brabantse Delta hebben hun opmerkingen, via een vooroverlegreactie schriftelijk kenbaar gemaakt. De gemeente Baarle-Hertog heeft geen vooroverlegreactie ingediend. De “nota van vooroverleg” in bijlage 8 geeft een overzicht van de inhoud van de vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Naar aanleiding daarvan is er één zienswijze op dit plan ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (hierna: GS). Volgens GS is het ontwerpbestemmingsplan – kort samengevat – in strijd met artikel 3.69 van de interim-omgevingsverordening. Derhalve dient – om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen – de cultuurhistorische regeling die in het ontwerp is opgenomen, te worden herzien. Deze herziening is verwerkt in deze vastgestelde versie. De nota van zienswijzen is toegevoegd als bijlage 14.





Bijlage 1 Cultuurhistorisch rapport



Bijlage 2 Aanvullende quickscan cultuurhistorische waardebe­paling



Bijlage 3 Tekeningen bestaande schuur



Bijlage 4 Schetsplan nieuwe woning



Bijlage 5 Bouwkundige inspectie



Bijlage 6 Notitie constructeur



Bijlage 7 Rapportage bouwbesluit



Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 9 AERIUS-berekening



Bijlage 10 Quickscan Wet natuurbescherming



Bijlage 11 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa



Bijlage 12 Verslag omgevingsdialoog



Bijlage 13 Nota van vooroverleg



Bijlage 14 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



