

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35  
4811 GB Breda  
076 – 5225262  
info@c5s.nl  
www.c5s.nl  
20083802

telefoon  
e-mail  
internet  
kvk Breda

## TOELICHTING

Project	: “Heimolen 2-4 en Loveren 40-42” te Baarle-Nassau
Opdrachtgever	: Krijger Advies
Contactpersoon	: mevr. mr. W. Krijger
Datum	: 26 maart 2018
Referentie	: 172409
Onderwerp	: beantwoording overlegreactie provincie Noord-Brabant
Projectverantwoordelijke	: dhr. mr. M.J.A.B. Elsmen

---

### HEIMOLEN 2-4

#### Aanleiding

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” vastgesteld. Bij besluit van 25 augustus 2009 heeft de provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven ten aanzien van onderdelen van dit bestemmingsplan. Op 19 oktober 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen tegen de reactieve aanwijzing (ECLI:NL:RVS:2011:BT8572). Onderdeel van de gerechtelijke uitspraak vormen de gronden die gelegen aan de Heimolen 2-4 te Baarle-Nassau. Voor deze gronden geldt het volgende:

1. In het voorheen geldende bestemmingsplan “Buitengebied 1990” waren de percelen aan de Heimolen 2-4 bestemd voor ‘Woondoeleinden’. Ter plaatse staat een loods die wordt gebruikt door een installatiebedrijf ten behoeve van voornamelijk opslag. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” heeft de gemeente Baarle-Nassau getracht de bedrijfsbestemming te legaliseren. In dit bestemmingsplan is voor de betreffende loods een afzonderlijk bestemmingsvlak aangegeven met de bestemming ‘Bedrijf’. De reactieve aanwijzing is gericht tegen deze bestemmingswijziging, omdat de gronden niet zijn gelegen in een kernrandzone en omdat in het bestemmingsplan een nadere afweging ten aanzien van het toekennen van de bedrijfsbestemming ontbreekt. Aldus is sprake van strijd met het provinciale belang.
2. Als gevolg van bovenstaande is voor het gedeelte van de gronden aan de Heimolen 2-4 welke betrekking had op de reactieve aanwijzing, een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Dit betreft het Bestemmingsplan “Buitengebied 2008, Herziening 1a”. Het gedeelte van het perceel dat in het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” de bestemming “Bedrijf” heeft, is in deze herziening, conform de eigendomssituatie, toegevoegd aan het perceel Heimolen 2 en maakt nu deel uit van de bestemming “Wonen”. Ter hoogte van de Heimolen 2-4 vigeren aldus twee bestemmingsplannen. Dit betreft het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” voor de gronden globaal gelegen zuidwestelijk binnen het plangebied en het bestemmingsplan “Buitengebied 2008, Herziening 1a” voor de gronden globaal gelegen noordoostelijk binnen het plangebied.

3. De gemeente Baarle-Nassau wenst in het bestemmingsplan “Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2”, welk bestemmingsplan reeds ter vooroverleg is aangeboden aan de overlegpartners, de bestemmingsregeling voor een aantal locaties die waren betrokken in de gerechtelijke uitspraak te repareren. Het betreft locaties waarvan de bestemmingsregeling in bestemmingsplan “Buitengebied 2008” weliswaar (gedeeltelijk) is vernietigd, maar waarvoor op basis van de gerechtelijke uitspraak een nadere planologische afweging moet worden gemaakt om de gewenste ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Onderdeel van dit bestemmingsplan vormen de gronden aan de Heimolen 2-4. De gemeente Baarle-Nassau heeft er voor gekozen om voor deze locatie een separate ruimtelijke onderbouwing op te laten stellen, welke onderbouwing als bijlage aan de toelichting wordt toegevoegd. In opdracht van Krijger Advies heeft Compositie 5 stedenbouw bv voor de voornoemde locatie een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin de beoogde bestemmingswijziging wordt gemotiveerd. Op 10 mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van de gronden aan de Heimolen 2-4 wordt het volgende opgemerkt door de provincie Noord-Brabant:

Vooroverlegreactie:

*Het gebruik van de loods binnen de woonbestemming ten behoeve van een installatiebedrijf in milieucategorie 2 betreft een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij een verruiming van het gebruik en de bouwmogelijkheden wordt toegelaten ten opzichte van de vigerende mogelijkheden. Ingevolge artikel 3.2 Verordening dient een dergelijke ontwikkeling tevens gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze dient ook te worden zeker gesteld. Wij constateren dat feitelijk geen kwaliteitsverbetering plaats vindt, noch landschappelijk, noch middels een financiële bijdrage aan het gemeentelijk groenfonds. Wij delen daarbij dan ook niet de opvatting in de onderbouwing (blz 16/17) dat er geen kwaliteitsverbetering hoeft plaats te vinden. Er is namelijk geen sprake van een zogenaamde categorie 1 situatie (=limitatief) volgens het regionaal afsprakenkader ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’. Naar ons oordeel is er sprake van een categorie 2, danwel van een categorie 3 situatie. Tevens leveren verruimde gebruiks- en bouwmogelijkheden ten opzichte van de vigerende planologische situatie nooit een negatief resultaat op als het gaat om bestemmingswinst en om de inspanningsverplichting in het kader van kwaliteitsverbetering. Overigens is niet expliciet onderzocht of een verbetering/intensivering van de landschappelijke inrichting ter plaatse niet tot de mogelijkheden behoort. Ook indien op de locatie al sprake is van een goede bestaande landschappelijke inpassing, zal er gezocht moeten worden naar andere manieren waarop kan worden voldaan aan de vereisten voor kwaliteitsverbetering. Immers, een ruimtelijke ontwikkeling dient ingevolge artikel 3.2 Verordening gepaard te gaan met een fysieke investering in het landschap en is daarbij niet locatie-gebonden. Hierbij is maatwerk mogelijk. Door het ontbreken van kwaliteitsverbetering is de beoogde functieverruiming en verruiming van de bouwmogelijkheden niet in overeenstemming met de Verordening.*

Beantwoording overlegreactie

Art. 3.2 Vr schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van het de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

De gemeente Baarle-Nassau is aangesloten bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant. Afspraken over kwaliteitsverbetering zijn gemaakt in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. De regio heeft in het afsprakenkader drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief;
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Onderhavige ontwikkeling valt binnen categorie 3, welke kan worden aangemerkt als zwaarste categorie. Zoals te doen gebruikelijk wordt bij een planologische wijziging in categorie 3 een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen is door Verschel & Van Dun BV een waardebeoordeling uitgevoerd op basis van de vigerende bestemmingsregeling en op basis van de gewenste bestemmingsregeling. Deze waardebeoordeling is als bijlage bijgevoegd. Uit de waardebeoordeling volgt dat de waardeontwikkeling ten gevolge van de beoogde ontwikkeling negatief is. De reden hiervan is dat de nieuwe bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Installatiebedrijf' geen hogere marktwaarde als gevolg heeft. Hierbij is gekeken naar wat een gemiddeld persoon in Baarle-Nassau wil betalen om ter plaatse een installatiebedrijf te vestigen. Dit betreft niet meer dan de waarde die wordt toegekend aan de woonbestemming. Voorts ontstaan geen ruimere bouwmogelijkheden dan reeds is toegestaan. Per saldo ontstaat een waardedaling. Dit komt doordat aan een deel van de gronden de bestemming 'Groen - Landschapselement' is toegekend. Hiermee wordt recht gedaan aan de feitelijke situatie, nu ter plaatse sprake is van een bestaande groenstructuur. Deze bestaande groenstructuur binnen het plangebied kan planologisch worden verzekerd door deze op te nemen in een landschappelijk inpassingsplan. Gelet op de omvang van de bestemming 'Groen - Landschapselement' is het echter niet zinvol geacht hiervoor een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Voorts blijft gelden dat reeds sprake is van 'een goede landschappelijke inpasbaarheid'. Vanuit de Molenbaan vormen hagen en bomen een landschappelijke inpassing van de bebouwing, terwijl vanuit de Heimolen gezien een omvangrijk gebied met bomen de bebouwing binnen het plangebied aan het zicht onttrekt. Vanuit de overige windrichtingen ligt het plangebied dusdanig ver verwijderd van openbaar toegankelijk gebied dat de bebouwing binnen het plangebied geen afbreuk doet aan de zichtlijnen ter plaatse.

#### Vervolgactie

Bovenstaande kan worden gebruikt ter beantwoording van de vooroverlegreactie van de provincie. De verbeelding is aangepast. Deze dient te worden verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2".

### **LOVEREN 40-42**

#### Aanleiding

Op 16 juli 2009 heeft de gemeenteraad van Baarle-Nassau het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" vastgesteld. Bij besluit van 25 augustus 2009 heeft de provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven ten aanzien van onderdelen van dit bestemmingsplan. Op 19 oktober 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen tegen de reactieve aanwijzing (ECLI:NL:RVS:2011:BT8572). Onderdeel van de gerechtelijke uitspraak

vormen de gronden die gelegen aan de Loveren 40-42 te Baarle-Nassau. Voor deze gronden geldt het volgende:

1. In het voorheen geldende bestemmingsplan “Buitengebied 1990” waren deze percelen bestemd voor ‘Bedrijfsdoeleinden’. De oppervlakte van het bestemmingsvlak betrof 5.239 m<sup>2</sup>. Door middel van het verlenen van een vrijstelling ex art. 19 WRO is in 2003 het bestemmingsvlak vergroot tot 6.025 m<sup>2</sup>. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ met 6.539 m<sup>2</sup> verder vergroot tot een totaaloppervlak van 12.564 m<sup>2</sup>. De reactieve aanwijzing is gericht tegen deze uitbreiding van het bestemmingsvlak, omdat deze in strijd is met het (destijds) geldende provinciale beleid. Dit onderdeel van de reactieve aanwijzing is in de gerechtelijke uitspraak in stand gebleven. Aldus geldt dat op de gronden waarop de uitbreiding van het bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ was voorzien, weer de bestemming ‘Agrarisch’ geldt.
2. Door middel van de eerste herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008’ is getracht dit onderdeel te repareren. Bij deze reparatie is het gehele bedrijfsperceel van de initiatiefnemer betrokken, waarbij echter niet alleen het vernietigde gedeelte (bedrijf onbebouwd) een agrarische bestemming heeft gekregen, maar ook het deel van het bedrijfsperceel waar het eerste gedeelte van de ontsluitingsweg is gerealiseerd. Daarmee zijn zowel het aangelegde deel als het nog niet aangelegde deel van de ontsluitingsweg strijdig geworden met de aldaar toegestane gebruiksmogelijkheden. Bij vaststelling is de locatie daarom verwijderd uit de eerste herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2008’. Als gevolg hiervan vigeren ter hoogte van de Loveren 40-42 aldus twee bestemmingsplannen. Voor het als bedrijf bestemde gedeelte (bebouwd) en de ontsluitingsweg betreft dit het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Voor het vernietigde gedeelte (uitbreiding bedrijf onbebouwd) betreft dit het bestemmingsplan “Buitengebied 1990”.
3. De gemeente Baarle-Nassau wenst in het bestemmingsplan “Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2”, welk bestemmingsplan reeds ter vooroverleg is aangeboden aan de overlegpartners, de bestemmingsregeling voor een aantal locaties die waren betrokken in de gerechtelijke uitspraak te repareren. Het betreft locaties waarvan de bestemmingsregeling in bestemmingsplan “Buitengebied 2008” weliswaar (gedeeltelijk) is vernietigd, maar waarvoor op basis van de gerechtelijke uitspraak een nadere planologische afweging moet worden gemaakt om de gewenste ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Onderdeel van dit bestemmingsplan vormen de gronden aan de Loveren 40-42. De gemeente Baarle-Nassau heeft er voor gekozen om voor deze locatie een separate ruimtelijke onderbouwing op te laten stellen, welke onderbouwing als bijlage aan de toelichting wordt toegevoegd. In opdracht van Krijger Advies heeft Compositie 5 stedenbouw bv voor de voornoemde locatie een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin de beoogde bestemmingswijziging wordt gemotiveerd. Op 10 mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien van de gronden aan de Heimolen 2-4 wordt het volgende opgemerkt door de provincie Noord-Brabant:

Vooroverlegreactie:

*Het onderhavige bedrijf is ingevolge de Verordening thans gelegen in de rand van het bestaand stedelijk gebied van Baarle-Nassau. Binnen het huidige bedrijfsperceel is een bouwvlak van 6039 m<sup>2</sup> aangegeven alwaar de bedrijfsgebouwen gesitueerd zijn. Het plan voorziet in een vergroting van het bedrijfsperceel naar ca. 1,34 hectare, wat ruim een verdubbeling betekent. De uitbreiding is gesitueerd in de groenblauwe mantel (GBM) en is uitsluitend bestemd voor opslag, ontsluiting en landschappelijk inpassing. Wij kunnen ons vinden in de aangegeven noodzaak om het bedrijfsterrein in de gevraagde vorm uit te breiden, mede in het licht van artikel 6.10 Verordening en de locatie van het bedrijf. Volgens de overgelegde onderbouwing zal de kwaliteitsverbetering van het landschap ingevolge artikel 3.2 Verordening in het vervolg van de procedure nog worden berekend en vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan. Ook zal een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de planvoorschriften worden opgenomen. Omdat het plan thans nog geen verantwoording op deze onderdelen bevat, kunnen wij de benodigde kwaliteitsverbetering/inpassing nog niet beoordelen.*

(...)

Beantwoording overlegreactie

Art. 3.2 Vr schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van het de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

De gemeente Baarle-Nassau is aangesloten bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant. Afspraken over kwaliteitsverbetering zijn gemaakt in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. De regio heeft in het afsprakenkader drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief;
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

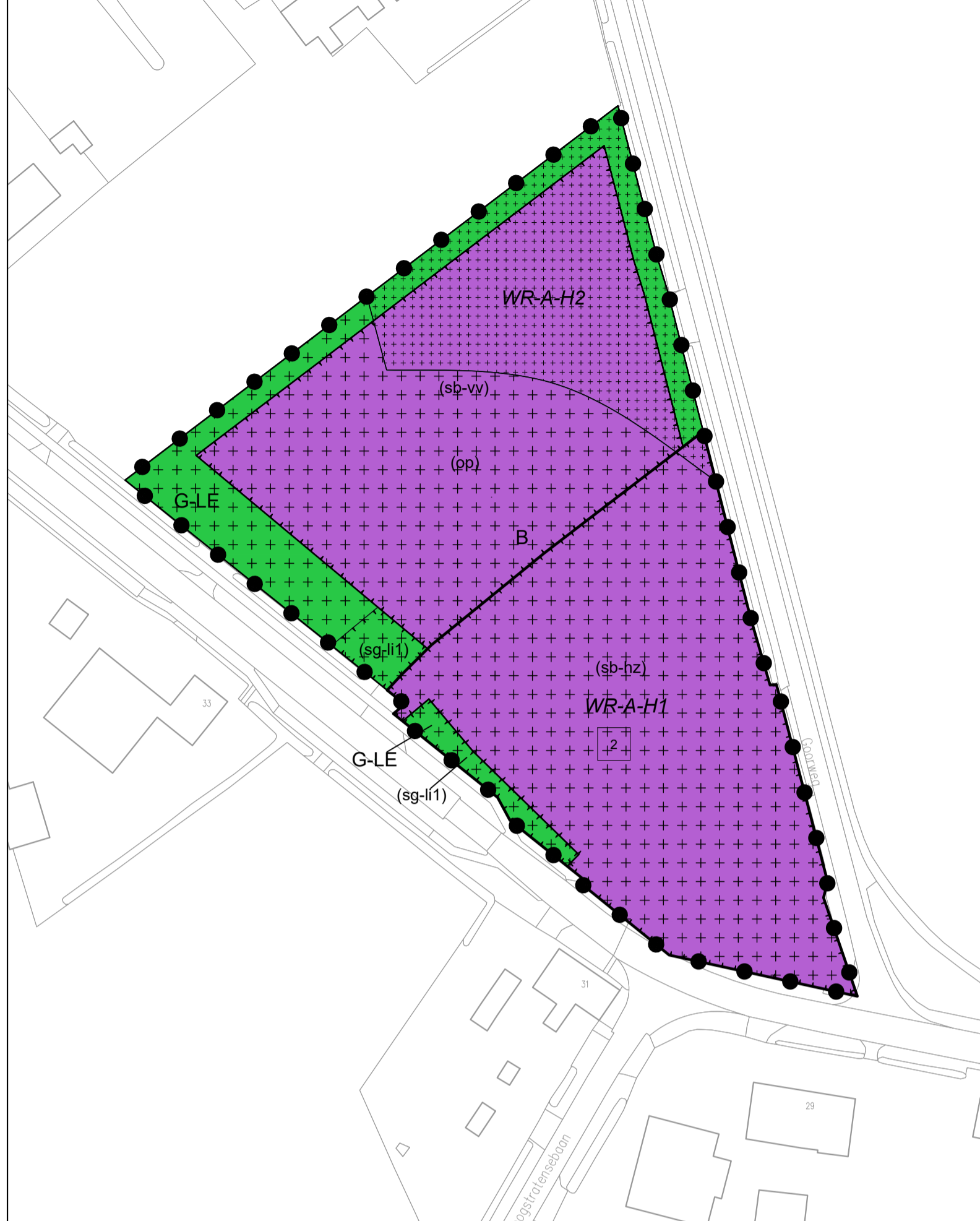
Onderhavige ontwikkeling valt binnen categorie 3, welke kan worden aangemerkt als zwaarste categorie. Zoals te doen gebruikelijk wordt bij een planologische wijziging in categorie 3 een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen is door Verschel & Van Dun BV een waardebeoordeling uitgevoerd op basis van de vigerende bestemmingsregeling en op basis van de gewenste bestemmingsregeling. Deze waardebeoordeling is als bijlage bijgevoegd. Uit de waardebeoordeling volgt dat er een waardeontwikkeling plaatsvindt van € 6.031,-. Ten behoeve van de investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering, dient aldus een investering van € 1.206 plaats te vinden. De investering zal plaatsvinden in de vorm van landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd. De landschappelijke inpassing is voorzien buiten de als zodanig in het voorontwerp bestemmingsplan

“Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2” opgenomen bestemming ‘Groen - Landschapselement’. De reden hiervoor is dat ter plaatse van deze bestemming reeds sprake is van omvangrijke groenstructuren, bestaande uit hoofdzakelijk de ‘Douglasspar’. Dit betreft geen inheemse soort, waardoor deze bestaande groenstructuren formeel geen onderdeel kunnen vormen van het landschappelijk inpassingsplan. Omdat deze bestaande groenstructuren het zicht op het bedrijfsterrein wel ontnemen, is het niet zinvol geacht deze groenstructuren te verwijderen en te vervangen. Ten behoeve van het landschappelijk inpassingsplan is daarom gekozen een zuidelijk deel van de bedrijfsbestemming landschappelijk in te passen. Dit betreft een gedeelte waar thans nog sprake is van open zicht op het bedrijfsterrein en de bedrijfsloods, waardoor het in de rede ligt deze landschappelijk in te passen. Het zicht op de loods en het bedrijfsterrein wordt hierdoor ontnomen. Ter plaatse van deze landschappelijke inpassing is aan de gronden de bestemming ‘Groen - Landschapselement’ met de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van groen - Landschappelijke inpassing 1’ toegekend. In de regels is gewaarborgd dat ter plaatse van deze aanduiding uitvoering wordt gegeven aan het landschappelijk inpassingsplan en dat de landschappelijke inpassing ter plaatse in stand wordt gehouden.

#### Vervolgactie

Bovenstaande kan worden gebruikt ter beantwoording van de vooroverlegreactie van de provincie. De verbeelding is aangepast. Deze dient te worden verwerkt in het bestemmingsplan “Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2”. Voorts moet in de regels worden gewaarborgd dat ter plaatse van de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van groen - Landschappelijke inpassing 1’ uitvoering wordt gegeven aan het landschappelijk inpassingsplan en dat de landschappelijke inpassing ter plaatse in stand wordt gehouden.

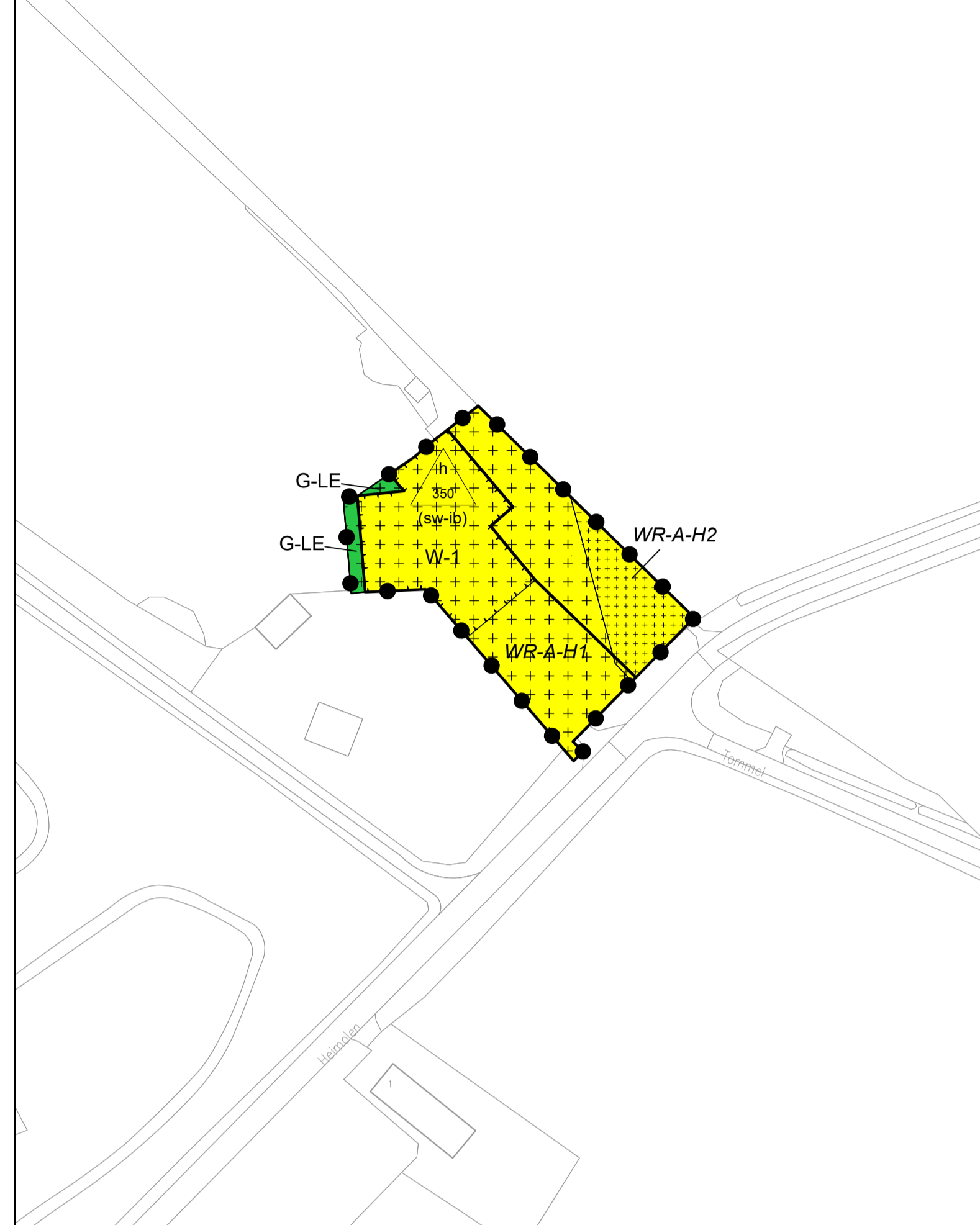
Loveren 40-42 (gewenste planologische situatie)



- Plangebied**  
Bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2
- Enkelbestemmingen**  
B Bedrijf  
G-LE Groen - Landschapselement
- Dubbelbestemmingen**  
WR-A-H1 Waarde - Archeologie hoog 1  
WR-A-H2 Waarde - Archeologie hoog 2
- Functieaanduidingen**  
(op) opslag  
(sb-h2) specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij  
(sb-vv) specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting  
(sg-h1) specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 1
- Bouwvlak**  
bouwvlak
- Maatvoering**  
2 maximum aantal wooneenheden
- Verklaring (ondergrond)**  
basisregistratie kadaster

**totaal oppervlakte: 13418 m²**

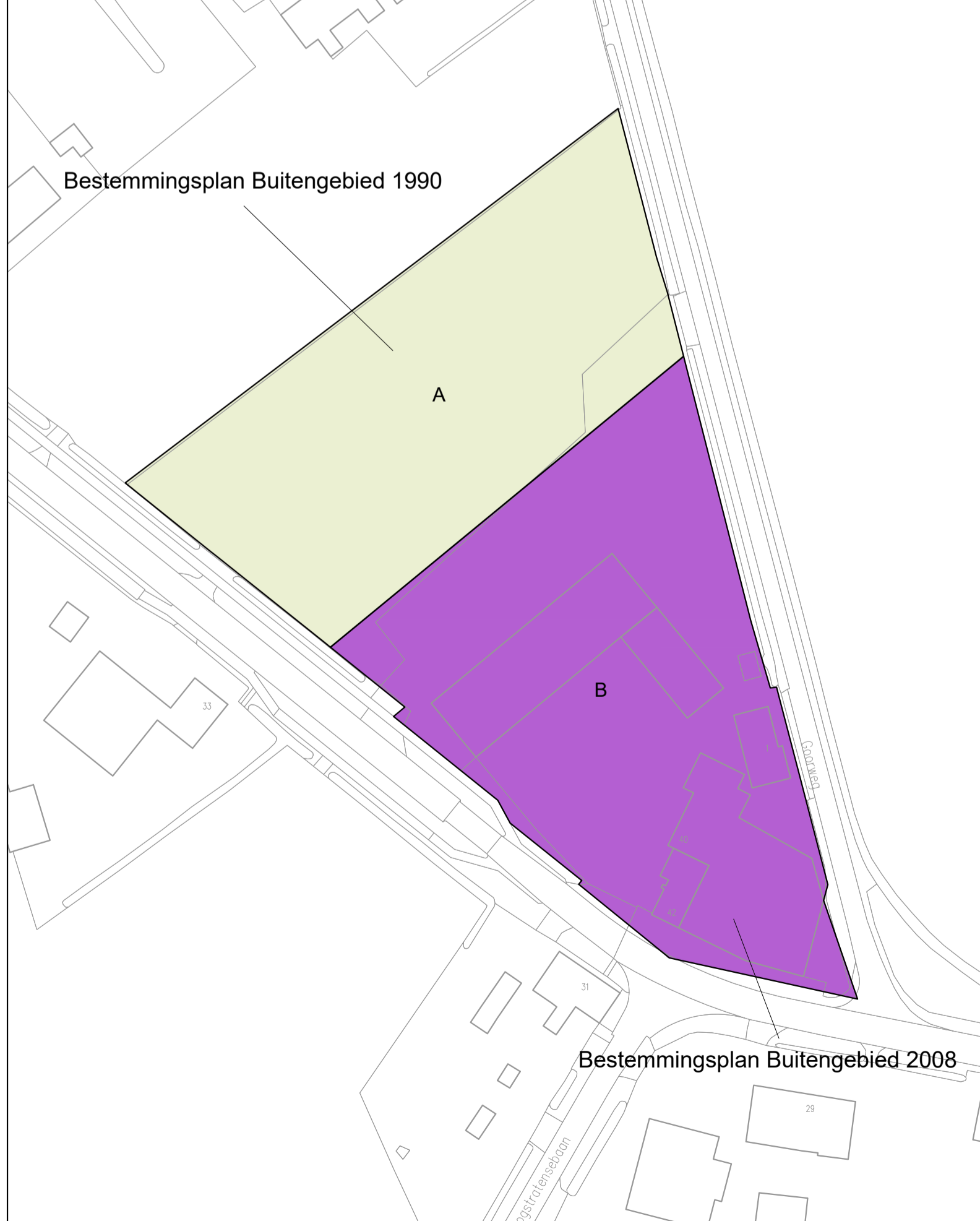
Heimolen 2-4 (gewenste planologische situatie)



- Plangebied**  
Bestemmingsplan Buitengebied Baarle-Nassau, herziening 2
- Enkelbestemmingen**  
G Groen - Landschapselement  
W-1 Wonen - 1
- Dubbelbestemmingen**  
WR-A-H1 Waarde - Archeologie hoog 1  
WR-A-H2 Waarde - Archeologie hoog 2
- Functieaanduidingen**  
(sw-b) specifieke vorm van wonen - installatiebedrijf
- Bouwvlak**  
bouwvlak
- Maatvoering**  
h maximum bebouwd oppervlak (m2)  
350
- Verklaring (ondergrond)**  
basisregistratie kadaster

**totaal oppervlakte: 2570 m²**

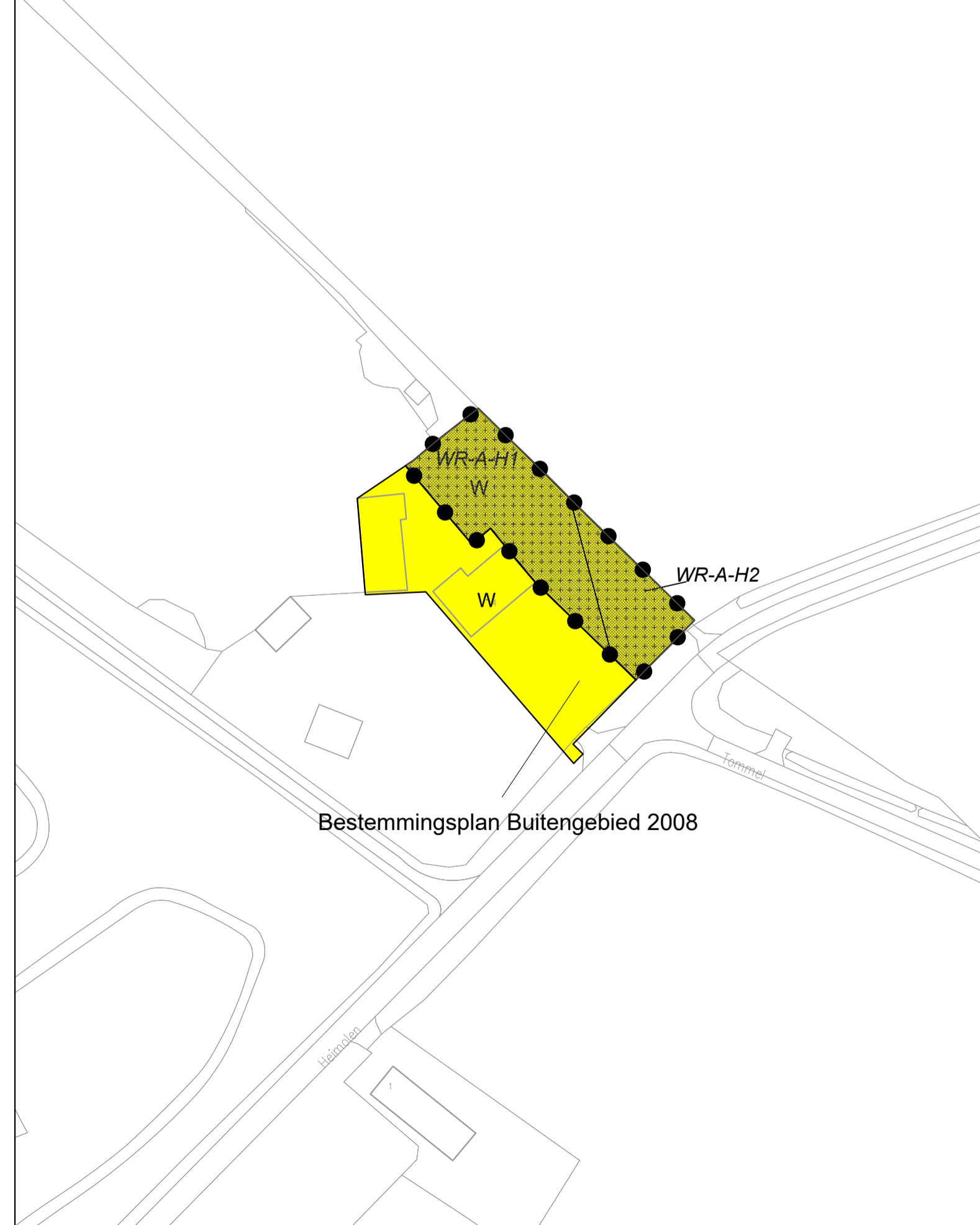
Loveren 40-42 (vigerende planologische situatie)



- Enkelbestemmingen**  
A Agrarisch  
B Bedrijf
- Verklaring (ondergrond)**  
basisregistratie kadaster

**totaal oppervlakte: 13418 m²**

Heimolen 2-4 (vigerende planologische situatie)



- Plangebied**  
Bestemmingsplan Buitengebied 2008, Herziening 1a
- Enkelbestemming**  
W Wonen
- Dubbelbestemmingen**  
WR-A-H1 Waarde - Archeologie hoog 1  
WR-A-H2 Waarde - Archeologie hoog 2
- Gebiedsaanduiding**  
overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied
- Verklaring (ondergrond)**  
basisregistratie kadaster

**totaal oppervlakte: 2570 m²**

**Compositie 5**  
Stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv  
Boschstraat 35  
4811 GS Breda  
telefoon 076-5225262  
e-mail info@c5s.nl  
website www.c5s.nl

Heimolen 2-4 en Loveren 40-42 te Baarle-Nassau

Gewenste & vigerende planologische situatie

Opdrachtgever : Krijger Advies B.V.  
Projectnummer : 172409  
Gemeente : Baarle - Nassau  
Id./nr. : 172409113  
Getekend : 01-03-2019 M.v.B. / J.B.  
Status : ..

Schaal : 1:1000  
Papierformaat: A1

0m 10m 20m 30m 40m 50m

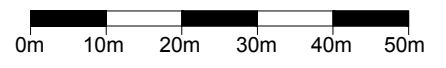


**Compositie 5**  
 stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv  
 Boschstraat 35  
 4811 GB Breda  
 telefoon 076-5225262  
 e-mail info@c5s.nl  
 website www.c5s.nl

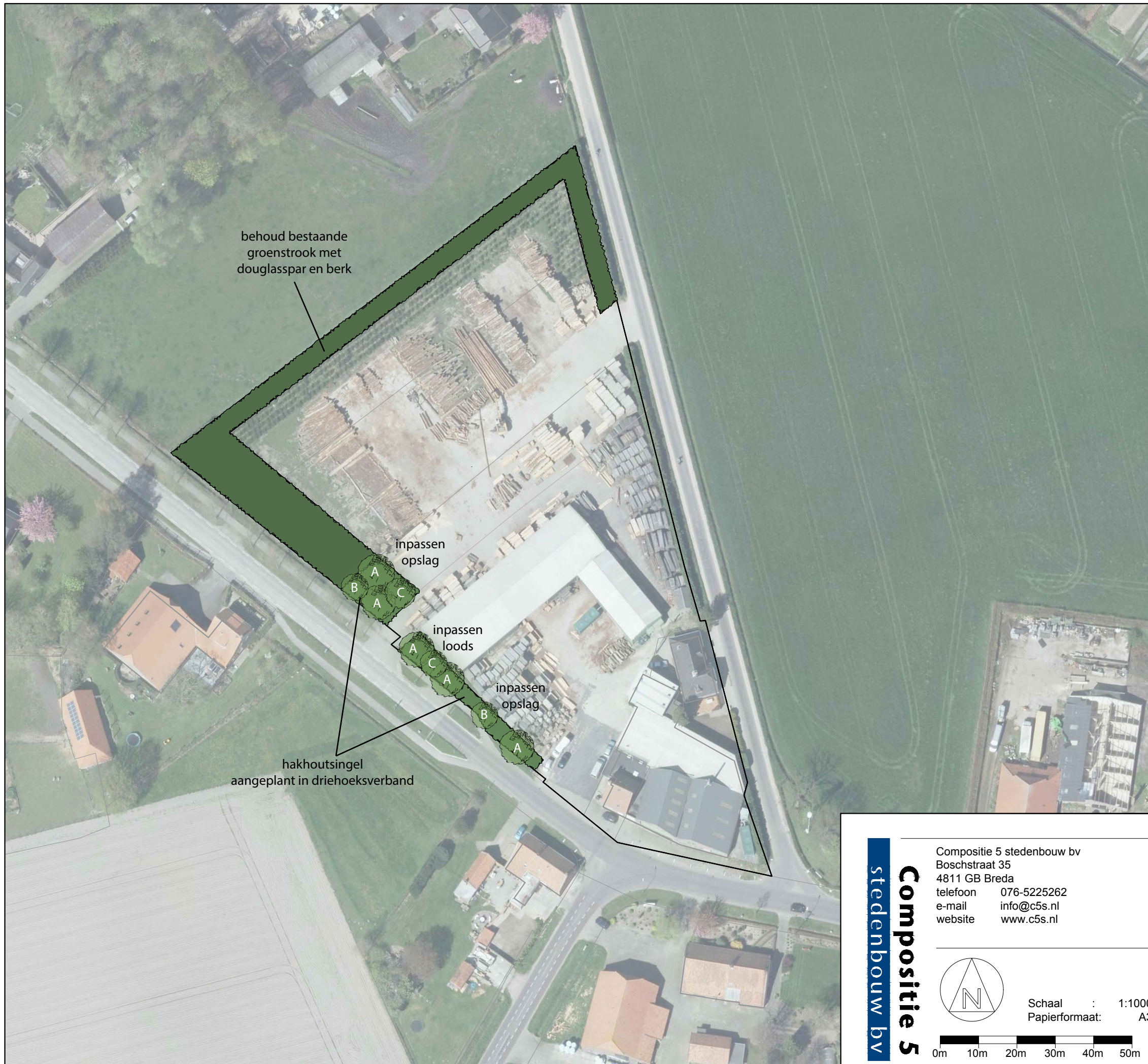


Schaal : 1:1000  
 Papierformaat: A3



Loveren 40-42, Baarle-Nassau	
Landschappelijke analyse	
Opdrachtgever	: Krijger Advies B.V.
Projectnummer	: 172409
Gemeente	: Baarle-Nassau
Id./nr.	: 172409/13
Getekend	: 16-03-2018 J.B.
Status	: ..





behoud bestaande  
groenstrook met  
douglasspar en berk

inpassen  
opslag

inpassen  
loods

inpassen  
opslag

hakhoutsingel  
aangeplant in driehoeksverband

## Legenda



Hakhoutsingel:  
aangeplant in driehoeksverband  
met een plantafstand van 1.25x1.25m  
oppervlakte: 399m<sup>2</sup>  
bestaande uit:  
20% Sambucus nigra  
20% Rhamnus frangula  
20% Euonymus europaeus  
20% Amelanchier lamarckii  
20% Cornus sanguinea



Boomsoorten (overstanders):  
A. Acer campestre  
B. Sorbus aucuparia  
C. Prunus padus



Bestaande groenstrook begroeid met  
douglasspar (*Pseudotsuga menziesii*)  
en ruwe berk (*Betula pendula*)  
oppervlakte: 1685m<sup>2</sup>

Compositie 5  
stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv  
Boschstraat 35  
4811 GB Breda  
telefoon 076-5225262  
e-mail info@c5s.nl  
website www.c5s.nl



Schaal : 1:1000  
Papierformaat: A3

0m 10m 20m 30m 40m 50m

Loveren 40-42, Baarle-Nassau

Landschappelijk inpassingsplan

Opdrachtgever : Krijger Advies B.V.  
Projectnummer : 172409  
Gemeente : Baarle-Nassau  
Id./nr. : 172409/13  
Getekend : 16-03-2018 J.B.  
Status : ..

Compositie 5 Stedenbouw BV  
T.a.v. dhr. T. Elsman  
Boschstraat 35  
4811 GB Breda

Behandelaar: C.A. Schellekens  
Datum: 08-01-2018  
Kenmerk: 717054.002V  
Onderwerp: Waardebepaling LIR Loveren 40-42 te Baarle-Nassau

Geachte heer Elsman,

In het kader van de voorgenomen (bedrijfs)ontwikkeling aan Loveren 40-42 te Baarle-Nassau is momenteel een herziening van het planologisch regime in voorbereiding. In het kader van deze bestemmingsplanherziening dient men conform artikel 3.1 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant te kijken naar ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande functiewijziging van de bestemming aan Loveren 40-42 dient daarom een onderbouwing plaats te vinden van de kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot de wijziging van het planologisch regime.

Op grond van de Verordening ruimte en de hieruit voortkomende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

Zoals te doen gebruikelijk wordt bij een planologische wijziging in categorie 3, zoals in onderhavig plan van toepassing, een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen dient een waardebepaling plaats te vinden waaruit de waardeverhoging van de planologische ontwikkeling kan worden afgeleid. In voorliggende kwestie heeft initiatiefnemer aan

ondergetekende verzocht een taxatie uit voeren om te komen tot een waardeontwikkeling van het plangebied door toedoen van de planologische wijziging.

#### *Bestemming*

In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse sprake van een bestemming 'Agrarisch' en 'Bedrijf' met een bouwvlak van 7380 m<sup>2</sup> ten behoeve van de aanwezige houtzagerij. In de nieuwe situatie wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Bedrijf' ten behoeve van opslag ten behoeve van betreffende houtzagerij. Daarbij wordt het bouwvlak binnen de bestaande bestemming 'Bedrijf' verkleind naar circa 6039 m<sup>2</sup>. Een gedeelte van de gronden worden bestemd tot 'Groen-Landschapselement' ten behoeve van een landschappelijke inpassing.

Per saldo resulteert de analyse van de bestaande en nieuwe bestemming in navolgende waardebeoordeling, met een daaruit voortvloeiende waardeontwikkeling.

#### *Waarde huidige situatie bestemming 'Agrarisch' en 'Bedrijf'*

Bedrijf - Bouwvlak:	7.380 m <sup>2</sup>	x	€ 110,- =	€ 811.800,-
Agrarisch - Onbebouwd:	6.038 m <sup>2</sup>	x	€ 7,- =	€ 42.266,- +
Totaal:				€ 854.066,-

#### *Waarde nieuwe situatie bestemming 'Bedrijf' en 'Groen'*

Bedrijf - Bouwvlak:	6.039 m <sup>2</sup>	x	€ 110,- =	€ 664.290,-
Bedrijf - Opslag (onbebouwd):	5.542 m <sup>2</sup>	x	€ 35,- =	€ 193.970,-
Groen - Landschapselement:	1.837 m <sup>2</sup>	x	€ 1,- =	€ 1.837,- +
Totaal:				€ 860.097,-

#### *Waardeontwikkeling:*

€ 860.097,- minus € 854.066,- = € 6.031,-

#### *Investing in kwaliteitsverbetering*

20% van € 6.031,- = € 1.206,-

Concluderend kan worden gesteld dat in de berekening ten behoeve van de investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering, behorende bij de planologische wijziging aan Loveren 40-42 te Baarle-Nassau, men rekening dient te houden met een investering van totaal € 1.206,-. Deze investering zal worden verricht door inrichting van het als 'Groen' bestemde gedeelte van het plangebied met beplanting. Initiatiefnemer voldoet hiermee aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Hoogachtend,  
Verschel & Van Dun BV



ing. C.A. Schellekens  
Rentmeester - Taxateur  
Registerdeskundige DOBS

Berekening kosten landschappelijke inpassing

€ 1,15 Gecorrigeerd prijspeil 2006-2015

Aanleg	Type	Eenheid	Norm per eenheid		In plangebied	Deelkosten
			incl. btw			
Hakhoutsingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	399 m2	€ 724,98
Bossingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Elzensingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Hakhoutbosje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Griendje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Klein Bosje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuks	€	1,82	0 m2	€ -
Struweelhaag 6 jaar	Bosplantsoen (verband 1m)	m1=stuks	€	1,82	0 m1	€ -
Struweelhaag 12 jaar	Bosplantsoen (verband 1m)	m1=stuks	€	1,82	0 m1	€ -
Knip- en scheerheg	Bosplantsoen (verband 0,25mx0,25m)	4*m1=stuks	€	1,82	0 m1	€ -
Landschapsboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Landschapsboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Landschapsboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Knotboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Knotboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Knotboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Hoogstamfruitboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Hoogstamfruitboom	Boom	stuks	€	69,71	0 stuks	€ -
Amfibienpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Amfibienpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Weidevogelpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Weidevogelpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Natuuroever riet	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Natuuroever nat grasland	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€	6,21	0 m3	€ -
Bloemrijke rand (R1), Kruidenrijke zoom (R2) en Graslandflora- en faunarand (R3)	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€	18,69	0 are*	*100m2 = 1 are
Akkerflora- en faunarand (R4)	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€	21,39	0 are*	*100m2 = 1 are
Overige voorzieningen	Werkelijke kosten					
Plankosten	Max. 20% van kwaliteitsverbetering					€ 250,00
Totaal aanleg						€ 974,98

Beheer	Eenheid	Beheersbijdrage per eenheid		In plangebied	Deelkosten / 10 jaar
		€			
Hakhoutsingel	are / jaar	€	13,33	3,99 are	€ 531,81 *100m2 = 1 are
Bossingel	are / jaar	€	8,27	0 are	€ - *100m2 = 1 are
Elzensingel	meter / jaar	€	0,64	0 strekkende meter	€ -
Hakhoutbosje	are / jaar	€	5,42	0 are	€ - *100m2 = 1 are
Griendje	are / jaar	€	20,16	0 are	€ - *100m2 = 1 are
Klein Bosje	are / jaar	€	3,31	0 are	€ - *100m2 = 1 are
Struweelhaag 6 jaar	meter / jaar	€	0,84	0 strekkende meter	€ -
Struweelhaag 12 jaar	meter / jaar	€	0,52	0 strekkende meter	€ -
Knip- en scheerheg	meter / jaar	€	1,35	0 strekkende meter	€ -
Landschapsboom	boom / jaar	€	3,84	0 stuks	€ -
Landschapsboom	boom / jaar	€	6,37	0 stuks	€ -
Landschapsboom	boom / jaar	€	11,16	0 stuks	€ -
Knotboom	boom / jaar	€	3,08	0 stuks	€ -
Knotboom	boom / jaar	€	8,49	0 stuks	€ -
Knotboom	boom / jaar	€	11,18	0 stuks	€ -
Hoogstamfruitboom	boom / jaar	€	6,14	0 stuks	€ -
Hoogstamfruitboom	boom / jaar	€	18,24	0 stuks	€ -
Amfibienpoel	poel / jaar	€	49,55	0 stuks	€ -
Amfibienpoel	poel / jaar	€	70,37	0 stuks	€ -
Weidevogelpoel	poel / jaar	€	96,14	0 stuks	€ -
Weidevogelpoel	poel / jaar	€	156,60	0 stuks	€ -
Natuuroever riet	are / jaar	€	9,72	0 are	€ - *100m2 = 1 are
Natuuroever nat grasland	are / jaar	€	14,84	0 are	€ - *100m2 = 1 are
Bloemrijke rand	are / jaar	€	9,68	0 are	€ - *100m2 = 1 are
Kruidenrijke zoom	are / jaar	€	16,92	0 are	€ - *100m2 = 1 are
Graslandflora en faunarand	are / jaar	€	10,58	0 are	€ - *100m2 = 1 are
Akkerflora en faunarand	are / jaar	€	16,04	0 are	€ - *100m2 = 1 are
Totaal beheer 10 jaar					€ 531,81

Samenvatting	
Waardevermeerdering	€ 17.731,00-
Basisinspanning	€ -
Kosten aanleg	€ 974,98
Kosten beheer	€ 531,81
Overschot / tekort	€ 1.506,79

Compositie 5 Stedenbouw BV  
T.a.v. dhr. T. Elsmann  
Boschstraat 35  
4811 GB Breda

Behandelaar: C.A. Schellekens  
Datum: 11-01-2018  
Kenmerk: 717054.003V  
Onderwerp: Waardebepaling LIR Heimolen 2 - 4 te Baarle-Nassau

Geachte heer Elsmann,

In het kader van de voorgenomen (bedrijfs)ontwikkeling aan Heimolen 2 - 4 te Baarle-Nassau is momenteel een herziening van het planologisch regime in voorbereiding. In het kader van deze bestemmingsplanherziening dient men conform artikel 3.1 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant te kijken naar ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande functiewijziging van de bestemming aan Heimolen 2 - 4 dient daarom een onderbouwing plaats te vinden van de kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot de wijziging van het planologisch regime.

Op grond van de Verordening ruimte en de hieruit voortkomende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

Zoals te doen gebruikelijk wordt bij een planologische wijziging in categorie 3, zoals in onderhavig plan van toepassing, een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen dient een waardebepaling plaats te vinden waaruit de waardestijging van de planologische ontwikkeling kan worden afgeleid. In voorliggende kwestie heeft initiatiefnemer aan ondergetekende verzocht een taxatie uit voeren om te komen tot een waardeontwikkeling van het plangebied door toedoen van de planologische wijziging.

### Bestemming

In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse sprake van een tweetal bestemmingen 'Wonen' ter plaatse van Heimolen 2 en 4, groot respectievelijk 1348 m<sup>2</sup> en 1221 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie wordt een gedeelte van de bestemming 'Wonen' behorende bij Heimolen 4 gewijzigd naar 'Wonen- Installatiebedrijf' ten behoeve van de exploitatie van een installatiebedrijf met een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 350 m<sup>2</sup>. Een gedeelte van de gronden worden bestemd tot 'Groen-Landschapselement' t.b.v. een landschappelijke inpassing van 20 m<sup>2</sup>.

Per saldo resulteert de analyse van de bestaande en nieuwe bestemming in navolgende waardebeoordeling, met een daaruit voortvloeiende waardeontwikkeling.

#### Waarde huidige situatie bestemming 'Wonen':

##### Heimolen 2

Wonen:	eerste	750 m <sup>2</sup>	x	€ 325,- =	€ 243.750,-
	volgende	471 m <sup>2</sup>	x	€ 150,- =	€ 70.650,-

##### Heimolen 4

Wonen:	eerste	750 m <sup>2</sup>	x	€ 325,- =	€ 243.750,-
	volgende	598 m <sup>2</sup>	x	€ 150,- =	€ 89.700,- +
Totaal:					€ 647.850,-

#### Waarde nieuwe situatie bestemming 'Wonen' en 'Wonen- functieaanduiding Installatiebedrijf'

##### Heimolen 2

Wonen:	eerste	750 m <sup>2</sup>	x	€ 325,- =	€ 243.750,-
	volgende	223 m <sup>2</sup>	x	€ 150,- =	€ 33.450,-

##### Heimolen 4

Wonen:	eerste	634 m <sup>2</sup>	x	€ 325,- =	€ 206.050,-
Wonen (met functieaanduiding	volgende	116 m <sup>2</sup> (van 1 <sup>e</sup> 750m <sup>2</sup> )	x	€ 325,- =	€ 37.700,-
Installatiebedrijf)	volgende	750 m <sup>2</sup>	x	€ 150,- =	€ 112.500,-
	volgende	77 m <sup>2</sup>	x	€ 110,- =	€ 8.470,-
Groen – Landschapselement		20 m <sup>2</sup>	x	€ 1,- =	€ 20,- +
Totaal:					€ 641.940,-

#### Waardeontwikkeling:

€ 641.940,- minus € 647.850,- = -/- € 5.910,-

#### Investing in kwaliteitsverbetering

20% van -/- € 5.910,- = € 0,-

Concluderend kan worden gesteld dat in de berekening ten behoeve van de investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering, behorende bij de planologische wijziging aan Heimolen 2 - 4 te Baarle-Nassau, men rekening dient te houden met een investering van totaal € 0,-. De reden hiervan is dat de nieuwe bestemming 'Wonen - Installatiebedrijf' geen hogere marktwaarde als gevolg heeft, waardoor er per saldo zelfs een waardedaling ontstaat door toedoen van de planologische wijziging. Initiatiefnemer voldoet hiermee aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte en hoeft geen verdere investeringen te plegen.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Hoogachtend,  
Verschel & Van Dun BV



ing. C.A. Schellekens  
Rentmeester – Taxateur

Registerdeskundige DOBS

## Toelichting LIP Heimolen 2-4 te Baarle Nassau

Het perceel Heimolen 2 en Heimolen 4 te Baarle Nassau bestaan uit een langgevelboerderij gelegen aan de Heimolen met daarachter gelegen 2 loodsen. Deze zijn omgeven door veel groen, waardoor de achterliggende bebouwing al op goede wijze landschappelijk ingepast is. De langgevelboerderij zelf betreft een streekeigen gebouw en ligt op passende wijze in het landschap, waardoor deze niet ingepast dient te worden. Dit is te zien in onderstaande afbeelding, het aanzicht op het plangebied gezien vanaf de noordzijde (Molenbaan), waarbij de 2 loodsen verscholen zijn achter een groene houtwal.



Vanaf de Molenweg (zijkant en met name achterzijde van het perceel) is er wel zicht op de 2 loodsen, met name op de zuidwestelijk gelegen loods. Dit zicht wordt wel beperkt door de groenstructuur aan de Molenweg. De landschappelijke inpassing is dan ook gericht op het inpassen van deze loods, die op zijn beurt weer het zicht op de 2<sup>e</sup> loods ontnemt. Met het inpassen van deze loods wordt dus het geheel landschappelijk ingepast vanaf de zuid- en westzijde.

De landschappelijke inpassing gebeurt in twee vakken;

Vak 1 voorziet in het behoud van een bestaande boom aan de noordzijde van de loods.

Vak 2 voorziet in de aanleg van een hakhoutsingel van 20,5 meter lang en 3,0 meter breed ten westen van de loods, over de volledige lengte van de loods en sluit aan de noordzijde aan op vak 1. De hakhoutsingel wordt beheerd als hakhout, waarbij de stobben periodiek afgezet worden tot vlak boven de grond zodat de bomen niet doorgroeien. De struiken (bosplantsoen) worden aangeplant in driehoeksverband op een plantafstand van 1,25 meter. Ze bestaan uit inheemse soorten die kenmerkend zijn voor de omgeving en een ecologische meerwaarde bieden, te weten *Sorbus aucuparia* (lijsterbes), *Corylus avellana* (hazelaar), *Amelanchier lamarckii* (krent) en *Rhamnus frangula* (sporkehout). Deze worden in wildverband aangeplant met ieder een aandeel van 25%.





Landschappelijke inpassing loodsen Heimolen 4 te Baarle-Nassau aan achterzijde perceel

Landschappelijke inpassing vak 1: behoud bestaande landschapsboom

Landschappelijke inpassing vak 2: hakhoutsingel zonder boomvormers afmetingen 20,5m lang, 3,0m breed bosplantsoen aangeplant in driehoeksverband op plantafstand 1,25x1,25m Beheerd als hakhoutstobben die periodiek afgezet worden.

Soorten: Sorbus aucuparia 25%, Corylus avellana 25%, Amelanchier lamarckii 25% en Rhamnus frangula 25%

Landschappelijke inpassing vak 1: behoud bestaande boom

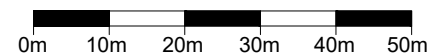
Landschappelijke inpassing vak 2: hakhoutsingel 20,5 x 3,0 m (61,5m<sup>2</sup>)

Compositie 5  
stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv  
Boschstraat 35  
4811 GB Breda  
telefoon 076-5225262  
e-mail info@c5s.nl  
website www.c5s.nl



Schaal : 1:1000  
Papierformaat: A3



Heimolen 2-4, Baarle-Nassau

Landschappelijk inpassingsplan

Opdrachtgever : Krijger Advies B.V.  
Projectnummer : 172409  
Gemeente : Baarle-Nassau  
Id./nr. : 172409/14  
Getekend : 01-03-2019 J.B.  
Status : ..