

Royaal bouwkavel



BAARLE-NASSAU | Turnhoutseweg 21 b

vraagprijs € 239.000 k.k.



0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com

Kenmerken & specificaties



Perceeloppervlakte: circa 1.300 m²

- ✓ Royaal bouwkvael van ca 1.300 m². Het bouwvlak is gelegen op het Nederlandse deel, het Belgische deel is geen bouwgrond.
- ✓ Mogelijkheid voor het realiseren van één vrijstaande woning.
- ✓ Gelegen op een mooie locatie in Baarle-Nassau.
- ✓ Breda, Tilburg en Turnhout zijn in 30 minuten bereikbaar.



Omschrijving

Bouw uw eigen droomwoning!

Een unieke kans om uw eigen prachtige vrijstaande droomwoning te realiseren op een royaal perceel van circa 1.300m². Het perceel is gelegen net buiten het centrum van Baarle-Nassau/Hertog.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 1.300 m² en is deels op Nederlands grondgebied en deels op Belgisch grondgebied gelegen.

Het Nederlandse gedeelte is circa 565 m² (bouwgrond) en het Belgische gedeelte is circa 735 m² (agrarisch).

Het bouwvlak voor het realiseren van één woonhuis is gelegen op Nederlands grondgebied.

Feitelijke toestand / oplevering

Er is een bijgebouw aanwezig welke voorzien is van asbesthoudende golfplaten. Deze is gelegen op Belgisch grondgebied.

Bebouwingsvoorschriften

Op de bouwkavels kunt u een woning realiseren die voldoet aan al uw wensen en eisen. Daarbij dient u zich wel te houden aan de voorschriften die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan. Een uittreksel van het bestemmingsplan treft u in de brochure aan. Wij raden u aan dit geheel door te nemen en bij vragen contact op te nemen met de gemeente Baarle-Nassau of zelf een adviseur in te schakelen die u hierin kan begeleiden.

Bodemonderzoek

Op het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen van dit rapport zijn opgenomen in de brochure. Het complete rapport kan opgevraagd worden bij de makelaar.

Bijkomende kosten:

Alle overige bijkomende kosten zoals leges, overdrachtsbelasting, notariskosten, kadastrale kosten en de kosten van de huisaansluitingen voor energie, water en riolering komen voor rekening van de koper.



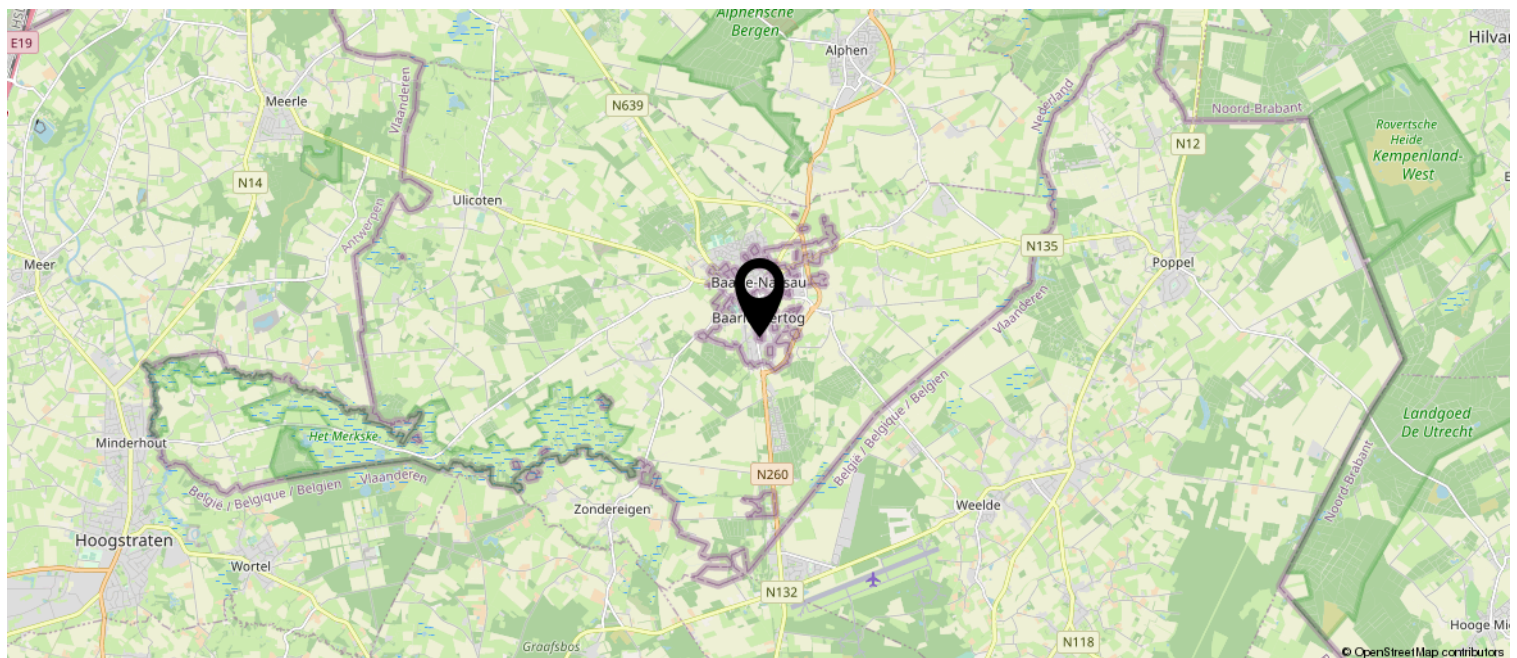
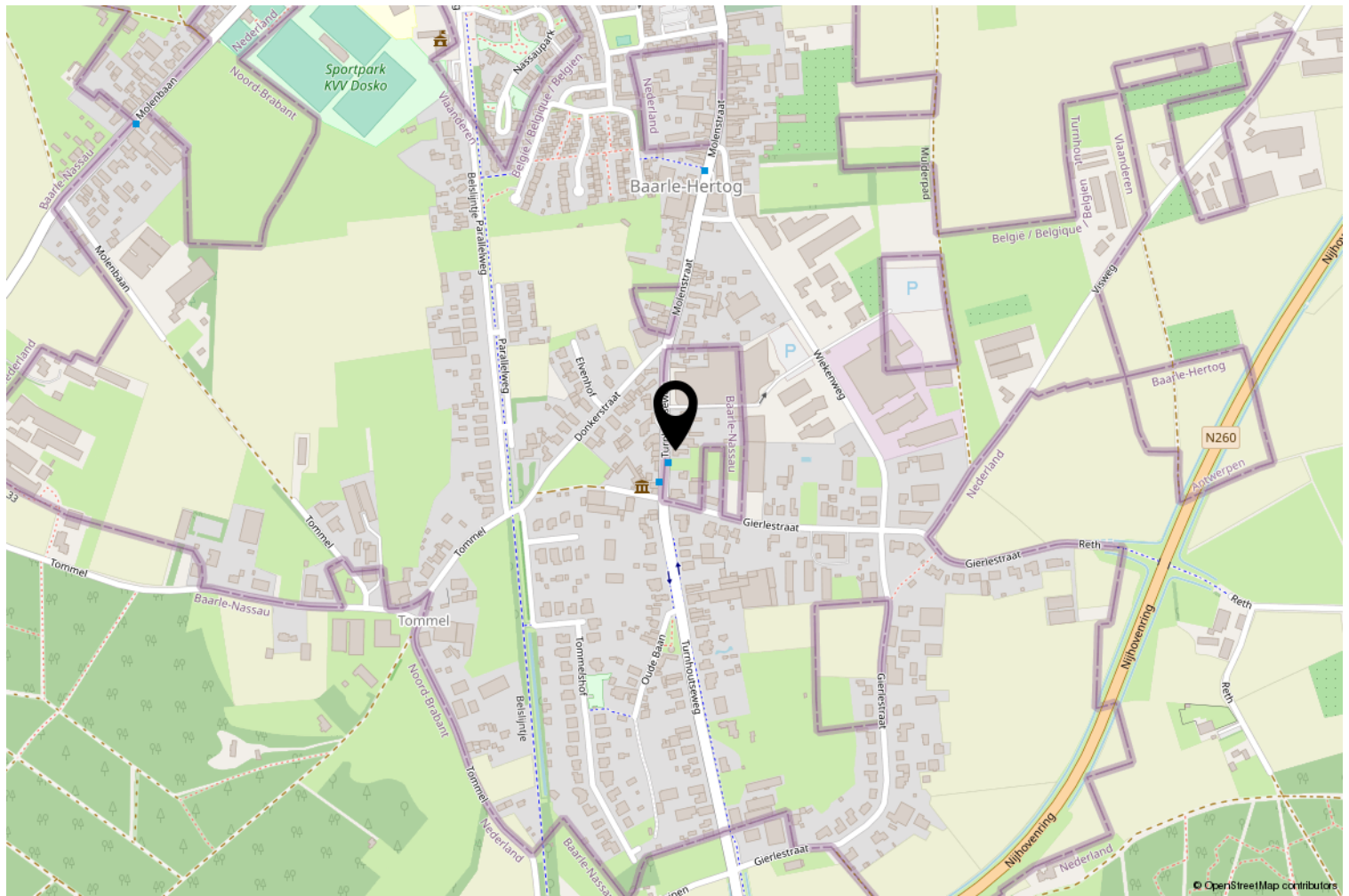
De gemeente Baarle

Baarle-Nassau vormt samen met de Belgische gemeente Baarle-Hertog het Kempense dorp Baarle.

Het grondgebied van beide gemeenten loopt met name in de kern van Baarle flink door elkaar. Er zijn 22 exclaves van Baarle-Hertog in Baarle-Nassau en acht exclaves van Baarle-Nassau in Baarle-Hertog.

Een aantal van deze Nederlandse exclaves vormt weer enclaves binnen de Belgische enclaves in Nederland. De gemeente Baarle-Nassau bestaat uit Baarle-Nassau, Castelné en Ulicoten.

Locatie op de kaart



Vogelvlucht



Kadaster Nederland

Kadastrale kaart

Uw referentie: Turnhoutseweg



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Baarle-Nassau

Sectie C

Perceel 4659

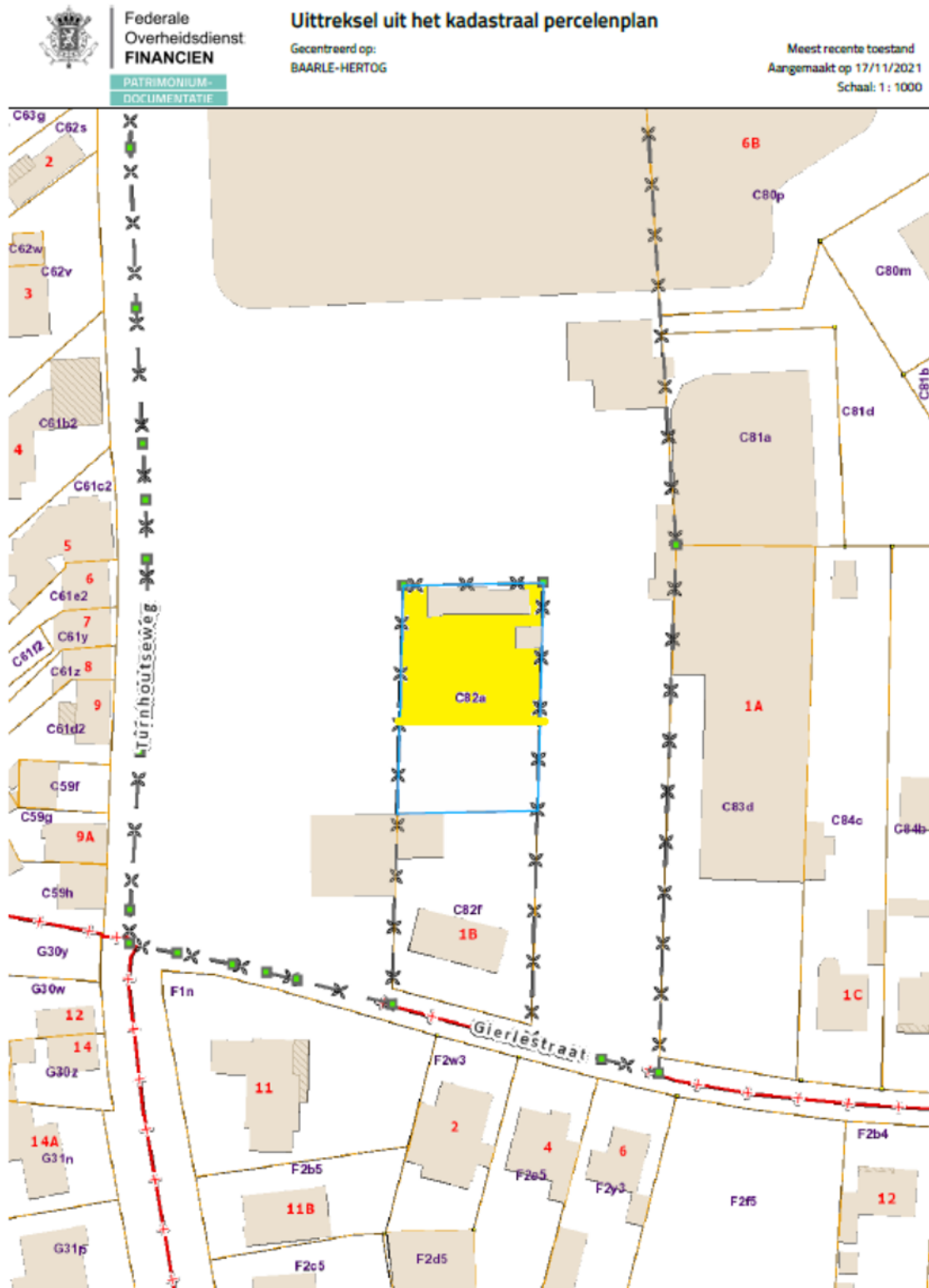
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2021.
De bezwaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster



Kadaster België



De AAPD is de auteur van het kadastraal percelenplan en de producent van de databank waarin deze gegevens zijn opgenomen en geniet de intellectuele eigendomsrechten opgenomen in de Auteurswet en de Databankenwet. Vanaf 01/01/2018 worden de gebouwen op het kadastraal percelenplan geleidelijk vervangen door een dataset (= Bpn_Rebu oftewel GebouwenGewesten) beheerd door de gewesten. De AAPD zal dan niet langer verantwoordelijk zijn voor de voorstelling van de gebouwen op het kadastraal percelenplan.

Bestemmingsplankaart

The screenshot displays the Ruimtelijkeplannen.nl website interface. The browser address bar shows the URL `ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view`. The page features a search bar with the address "Turnhoutseweg baarle nassau" and a search icon. Below the search bar, there are filters for "GEMEENTE (4)", "PROVINCIE (19)", and "RIJK (27)".

The main content area is titled "BESTEMMINGSPANNEN" and includes a section "Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?" with a button "OPEN KEUZEHULP". Below this, there are three entries:

- Turnhoutseweg ong. te Baarle-Nassau** (marked with a 'G' icon): bestemmingsplan vastgesteld (2022-05-18)
- Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters** (marked with an 'R' icon): voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)
- Dorpen, 1e herziening** (marked with a 'G' icon): bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2016-02-24)

Below these entries is a section titled "STRUCTUURVISIES" with one entry:

- Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau** (marked with a 'G' icon): Verberg plannen

The central part of the page shows a map of the area around Turnhoutseweg. A specific plot is highlighted in green, indicating the selected zoning plan. The map includes a scale bar (20 m) and navigation controls (zoom in/out buttons).

On the right side, there is a sidebar with the following information:

- Turnhoutseweg ong. te Baarle-Nassau**
- gemeente Baarle-Nassau**
- bestemmingsplan vastgesteld (2022-05-18)**
- Buttons: **PLEKINFO**, **DOCUMENTEN**, **KENMERKEN**
- Location: **123311.4, 382986.7**
- Options: **Enkelbestemming Tuin** (selected), **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3**

Bestemmingsplankaart II

The screenshot displays the Ruimtelijkeplannen.nl website interface. The main map shows a street layout with a specific plot highlighted in yellow and green, indicating a zoning change. The plot is labeled '4110' and is situated along 'Turnhoutseweg'. The map includes a scale bar (20 m) and a north arrow.

Left Sidebar:

- Ruimtelijkeplannen.nl**
- ADRES: Turnhoutseweg baarle nassau
- PLANNAAM OF -NUMMER: [empty]
- GEMEENTE (4) | PROVINCIE (19) | RIJK (27)
- BESTEMMINGSPLANNEN**
- Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)
- G** Turnhoutseweg ong. te Baarle-Nassau bestemmingsplan vastgesteld (2022-05-18)
- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)
- G** Dorpen, 1e herziening bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2016-02-24)
- G** Dorpen bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2012-04-11)
- STRUCTUURVISIES**
- G** Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau
- [Verberg plannen](#)

Right Sidebar:

- Turnhoutseweg ong. te Baarle-Nassau**
- gemeente Baarle-Nassau
- bestemmingsplan vastgesteld (2022-05-18)
- [PLEKINFO](#) | [DOCUMENTEN](#) | [KENMERKEN](#)
- 123325.5, 382988.2**
- Enkelbestemming** Wonen
- Dubbelbestemming** Waarde - Archeologie 3
- Bouwvlak**
- Bouwaanduiding** vrijstaand
- Maatvoering** maximum aantal wooneenheden: 1

Bestemmingsplankaart III

The screenshot displays the Ruimtelijkeplannen.nl website interface. The main map shows a residential area with various plots and buildings. A specific plot is highlighted in yellow, indicating the selected zoning plan. The left sidebar contains a search bar and a list of zoning plans. The right sidebar provides details about the selected plan, including its name, date, and a list of features.

Search Bar: Ruimtelijkeplannen.nl
ADRES: Turnhoutseweg baarle nassau
PLANNAM OF -NUMMER: [Search]

Filters: GEMEENTE (4) PROVINCIE (19) RIIK (27)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

- G** Turnhoutseweg ong. te Baarle-Nassau bestemmingsplan vastgesteld (2022-05-18)
- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)
- G** Dorpen, 1e herziening bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2016-02-24)
- G** Dorpen bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2012-04-11)

STRUCTUURVISIES

- G** Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau

[Verberg plannen](#)

Turnhoutseweg ong. te Baarle-Nassau
gemeente Baarle-Nassau
bestemmingsplan
vastgesteld (2022-05-18)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

123340, 382988.6

- Enkelbestemming**
Wonen
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 3

20 m

ARTIKEL 3 TUIN

3.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 BOUWREGELS

3.2.1 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke mogen binnen de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale diepte van een erker bedraagt 25% van de diepte van de voortuin, zulks tot een maximum van 1,5 meter;
 - 2. de maximale breedte van een erker bedraagt tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - 3. op één hoek van het hoofdgebouw is een hoekerker is toegestaan, mits de maximale diepte van een erker bedraagt 25% van de diepte van de zijtuin, zulks tot een maximum van 1,5 meter.
- b. De maximale bouwhoogte van een erker bedraagt 3 meter. Doortrekken van het schuine dak van het hoofdgebouw over de erker, het entreeportaal e.d. met eenzelfde dakhelling is toegestaan.
- c. De maximale afstand tot de entree van de voorgevel van het nabij gelegen hoofdgebouw bedraagt 3 meter.

3.2.2 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter, uitgezonderd het bepaalde in sub b.
- b. De maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 meter.
- c. De maximale bouwhoogte van vlaggenmasten e.d. bedraagt 5 meter.
- d. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

3.3 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

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

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

ARTIKEL 4 WONEN

4.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m²;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 BOUWREGELS

4.2.1 HOOFDGEBOUWEN

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangegeven.
- e. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden.
- f. De minimale afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt 5 meter.
- g. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, uitgezonderd het bepaalde in sub i.
- h. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.
- i. Hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met zowel een kap als een platte afdekking, met dien verstande dat de afdekking van het hoofdgebouw gelegen moet zijn binnen de denkbeeldige lijn van de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte.

4.2.2 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.
- b. De goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de bovenkant van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- c. De bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, met dien verstande dat de minimale afstand tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw 1,5 meter dient te bedragen. Doortrekken van het schuine dak van het hoofdgebouw over het aangebouwde bijbehorende bouwwerk met eenzelfde dakhelling is toegestaan. Dan geldt de feitelijke goothoogte van het hoofdgebouw als de maximale bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk.
- d. De goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- e. De bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.
- f. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m², vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m², mits de gronden gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd.
- g. De minimale afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter.

- h. In afwijking van het bepaalde onder lid h is het toegestaan bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de voorgevel danwel binnen een afstand van 3 meter tot de voorgevel van het hoofdgebouw te bouwen, mits:
1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 2. de afstand tot een bouwperceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
 3. de breedte maximaal 50% van de gevel bedraagt;
 4. de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

4.2.3 VOORZIENINGEN VAN ALGEMEEN NUT

Voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte van een gebouw voor voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 15 m².
- b. De bouwhoogte van een gebouw voor voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 3 meter.

4.2.4 OVERKAPPINGEN

Overkappingen zijn toegestaan binnen de regels voor bijbehorende bouwwerken. Daar bovenop geldt dat overkappingen ook zijn toegestaan als deze niet (meer) vallen binnen de regels van artikel 4.2.2, waarbij dan de volgende regels gelden:

- a. De oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 20 m².
- b. De bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3 meter.
- c. Er mag slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd worden.
- d. De oppervlakte van overkappingen overeenkomstig lid a telt niet mee bij bepaling van de maximale oppervlakte zoals vervat in artikel 4.2.2 lid f en lid g.

4.2.5 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

4.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

4.4.1 STRIJDIG GEBRUIK

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

- a. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan onder 4.1 omschreven;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- d. kamerbewoning;
- e. recreatief nachtverblijf;

- f. seksinrichtingen;
- g. het houden van paarden;
- h. het oprichten van een paardenbak;
- i. het oprichten van een of meer lichtmasten en/of tredmolens;
- j. de opslag van vuurwerk

4.5 AFWIJKEN VAN DE SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

4.5.1 BEROEP AAN HUIS

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een beroep aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor gebruikt wordt niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- d. de activiteit niet vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer;
- f. op eigen terrein wordt voorzien in de nodige parkeergelegenheid.

4.5.2 BEDRIJF AAN HUIS

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft. Dit wil zeggen dat maximaal 40 % van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend ten behoeve van het bedrijf aan huis, zulks met een absoluut maximum van 45 m²;
- b. een afwijking mag alleen verleend worden voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze lijst wordt als bijlage 1 opgenomen bij de regels;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van de Wet milieubeheer valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. seksinrichtingen niet zijn toegestaan.

ARTIKEL 5 WAARDE - ARCHEOLOGIE 3

5.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

5.2 BOUWREGELS

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m over een oppervlakte groter dan 500 m²
- b. bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 500 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,4 m.

5.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

5.3.1 AFWIJKEN VOOR BOUWEN TEN DIENSTE VAN ANDERE BESTEMMING

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder a, voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoudsmaatregelenplan); of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA, namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht.
- d. Bij de beoordeling van archeologische rapporten, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en conform de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarle-Nassau.

5.3.2 ARCHEOLOGISCH RAPPORT

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsgunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het

verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag.

5.3.3 ADVIES

Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en conform de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarle-Nassau.

5.4 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK ZIJNDE, OF WERKZAAMHEDEN

werkzaamheden

5.4.1 OMGEVINGSVERGUNNING

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 m;
- b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 m;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 m;
- d. het verlagen van het waterpeil over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 m;
- e. het doen van opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een archeologische instantie die daarvoor gecertificeerd is en die in het bezit is van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

5.4.2 UITZONDERINGEN

Het verbod, zoals bedoeld in lid 5.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek, conform KNA en goedgekeurd door de gemeente Baarle-Nassau, is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- d. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

5.4.3 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET SLOPEN VAN EEN BOUWWERK

- a. Het is verboden voor de 'Waarde-Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen als de op oppervlakte en diepte meer bedraagt dan 500 m² en dieper gaat dan 40 cm onder maaiveld.
- b. Aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleidt door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf dat daarvoor gecertificeerd is). Hiervoor is een door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Bevoegd gezag laat zich voor de beoordeling adviseren door een door deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, bijvoorbeeld door de Regioarcheoloog.
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang

van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

- d. De vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

5.4.4 TOELAATBAARHEID

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat goedgekeurd is door het bevoegd gezag de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoudsmaatregelenplan); of
 - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
 - 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht.
- d. Bij de beoordeling van archeologische rapporten, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Baarle-Nassau.

5.4.5 ADVIES

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in lid 5.4.1 onder c, wordt door de bevoegde overheid aan een deskundige op het gebied van de archeologische monumenten zorg conform de vigerende KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, zoals bijvoorbeeld de regioarcheologen, advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

5.5 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

5.5.1 WIJZIGING OP BASIS VAN ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.5.2 ADVIES

Alvorens de in lid 5.5.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt deskundig advies gevraagd aan een door Burgemeester en wethouders vastgestelde deskundige op het gebied van de archeologische Monumentenzorg conform de vigerende KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH.

Bodemonderzoek



Rapport: VERKENNEND BODEMONDERZOEK
Turnhoutseweg ong.
Baarle-Nassau

Opdrachtgever: Van Dun Advies BV
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Rapportnummer: 2002986

Versie: 1

Rapportdatum: 18 januari 2021
Status: Definitief

Auteur: ing. T.M.C. van der Meeren

Kwaliteitscontrole: ing. W.J.H. van den Heuvel



Conclusie en aanbeveling

6 Conclusie en aanbeveling

In opdracht van Van Dun Advies B.V. heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Turnhoutseweg, naast nr. 21 te Baarle-Nassau.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

6.1 Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,8 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond) en MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van beide bodemlagen indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch licht verhoogd concentraties met barium en zink aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden, doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

6.2 Resumé en aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkering). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.



België & Nederland

Belgische en Nederlands grondgebied.

Omdat de bouwkafeel op beide landen is gelegen dient u er rekening mee te houden dat u naar zowel een Nederlandse als een Belgische notaris dient te gaan voor de overschrijving.

gemeente



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

Opmerkingen

- In de koopakte zal, als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, een bankgarantie van 10 % van de koopsom opgenomen worden.
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Heeft u interesse?



Dorpsstraat 74
4861 AD Chaam

0161-492371 | info@broedersmakelaardij.nl
www.broeders.com