



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

Van Dun Advies B.V.
T.a.v. de heer C.A. Schellekens
Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze

Behandelaar: Daan van Gils
Telefoonnummer: 088-3821124
Mail: daanvangils@abg.nl

Uw kenmerk: Boschoven 5 te Baarle-Nassau
Zaaknummer: 416396

Verzonden op: 8 juni 2023

Onderwerp: Standpunt principeverzoek

Geachte heer Schellekens,

Op 15 september 2022 ontvingen wij van u (hierna: initiatiefnemer) een principeverzoek voor de locatie Boschoven 5 in Baarle-Nassau. Wij hebben uw verzoek behandeld en hier een standpunt over ingenomen. Wij deden dit in de vergadering van 6 juni 2023.

In deze brief informeren wij u over het ingenomen standpunt en de vervolgpprocedure.

Wat is uw verzoek?

In uw verzoek vraagt u toestemming voor realisatie van een extra wooneenheid in de cultuurhistorisch waardevolle schuur en de mogelijkheid te krijgen tot het realiseren van Bed & Breakfast in een bijgebouw bij de woning op de locatie Boschoven 5 in Baarle-Nassau.

Wat is ons standpunt?

Wij zijn in principe bereid planologische medewerking te verlenen aan:

1. Het verzoek om één woning in de cultuurhistorisch waardevolle landbouwschuur te realiseren, mits wordt voldaan aan de in deze brief gestelde voorwaarden.
2. Het verzoek om een Bed & Breakfast te realiseren in een vrijstaand bijgebouw, mits aan de in deze brief gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Welke voorwaarden gelden er?

In de vervolgpprocedure moet voldaan worden aan de volgende voorwaarde(n):

- Initiatiefnemer dient een behoud- en herstelplan aan te leveren waaruit blijkt hoe in de ontwikkeling de cultuurhistorische waarden behouden en waar mogelijk versterkt kunnen worden.

Welke voorwaarden gelden er? (vervolg)

- Initiatiefnemer dient de bestaande redengevende omschrijving aan te passen naar een beschrijving waaruit de ensemblewaarde blijkt van de woonboerderij met bijbehorende schuur. Het dient een beschrijving van de waarden van het geheel van boerderij en schuur te zijn.
- Initiatiefnemer dient op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan de aanduiding de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' ter plaatse van de woonbestemming op te nemen.
- Initiatiefnemer komt met een verdeling van de bijgebouwen bij de bestaande woning en de nieuwe woning. Deze verdeling wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.
- Initiatiefnemer dient in het bestemmingsplan te borgen dat er bij beide woningen geen nieuwe gebouwen mogen worden toegevoegd. Ook vergunningvrij bouwen dient uitgesloten te worden.
- Initiatief moet voldoen aan het afwegingskader initiatieven buitengebied uit de Visie Vrijtijdseconomie gemeente Baarle-Nassau.
- Initiatiefnemer dient een landschappelijk inpassingsplan aan te leveren waaruit blijkt hoe de ontsluiting, het parkeren en de landschappelijke inpassing vormgegeven wordt.
- De activiteit mag niet leiden tot onevenredige publiek aantrekkende werking
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- De oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de B&B mag niet meer mag bedragen dan 150m².
- Initiatiefnemer dient de plannen voor de B&B zoals hiervoor beschreven concreet te maken en gelijktijdig met het concept bestemmingsplan aan te leveren.
- Initiatiefnemer dient in de vervolprocedure in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat permanente bewoning van het recreatief nachtverblijf uitgesloten is.
- Het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning.

Wat is de volgende stap?

Als bovenstaande voorwaarden uitgewerkt worden, kunt u een planologische procedure aanvragen voor uw plan. Wij adviseren u om een adviesbureau voor ruimtelijke ordening te benaderen dat u kan ondersteunen en adviseren in de procedure. Zij kunnen ook de benodigde documenten zoals een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing bij een vergunning opstellen en de noodzakelijke onderzoeken verzorgen. Met name de plannen voor de B&B moeten ook als onderdeel bij het concept bestemmingsplan aangeleverd worden. Deze plannen dienen te voldoen aan het afwegingskader initiatieven buitengebied uit de Visie Vrijtijdseconomie. Ook dient de aangepaste redengevende omschrijving bij het concept bestemmingsplan aangeleverd te worden.

De Omgevingswet gaat op 1 januari 2024 in. Dit heeft gevolgen voor de termijn waarbinnen bestemmingsplannen in behandeling kunnen worden genomen. De deadline voor het indienen van een volledig concept-ontwerpbestemmingsplan inclusief onderzoeken is 30 juni 2023. Bestemmingsplannen die later worden ingediend kunnen niet meer onder de huidige wetgeving in procedure worden gebracht. De uiterste datum voor het indienen van een omgevingsvergunning is 31 december 2023. Omgevingsvergunningen ingediend voor 1 januari 2024 kunnen nog wel onder de huidige wetgeving wordt afgehandeld. Vanaf 1 januari 2024 kunt u een omgevingsvergunning aanvragen voor een omgevingsplanactiviteit (opa of bopa) die onder de nieuwe Omgevingswet wordt afgehandeld of een omgevingsplan wijziging indienen.

Procedure

Wij hebben uw plan beoordeeld en op basis daarvan adviseren wij u de volgende procedure te volgen:

- Bestemmingsplanwijziging
- Indien de plannen later dan 30 juni 2023 worden aangeleverd of niet redelijkerwijs volledig dan wordt het plan in overleg onder de nieuwe Omgevingswet opgepakt.

Wij gaan graag het gesprek aan met u en uw adviseur over de door ons geadviseerde procedure, de voorwaarden en de planning.

Let op!

Er is nog geen inzicht in onder andere milieuhygiënische en planologische onderzoeksresultaten. Ook moeten we de reacties van anderen op uw plan afwachten. Wij kunnen het door u gewenste resultaat daarom niet garanderen.

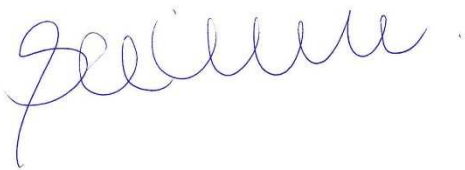
Wat als u niet verder wilt met uw plannen?

Als u besluit om niet met uw plannen door te gaan, hoeft u niets te doen.

Heeft u nog vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, neem dan contact op met Daan van Gils via telefoon: 088-3821124 of per e-mail via daanvangils@abg.nl.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Baarle-Nassau,



Piet Sprangers
waarnemend Afdelingsmanager Ruimtelijke ontwikkeling