



Nota van vooroverleg conceptbestemmingsplan Boschoven 5, Baarle-Nassau



Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst wettelijke vooroverlegpartners
4. Samenvatting inhoud inspraakreacties reactie van de gemeente



1. Leeswijzer

In de hiernavolgende hoofdstukken worden de door wettelijke vooroverlegpartners gegeven reacties behandeld. In hoofdstuk 2 staat de gevolgde procedure. In hoofdstuk 3 is de lijst van wettelijke vooroverlegpartners opgenomen. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan.

2. Gevolgde procedure

Conform de beleidsnota 'omgevingsdialoog bij ruimtelijke plannen' is voor dit plan een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag hiervan is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan is toegezonden aan de vooroverlegpartners.

3. Lijst overlegpartners

In totaal zijn 3 vooroverlegpartners benaderd.

Overlegpartners:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Brandweer Midden en West-Brabant



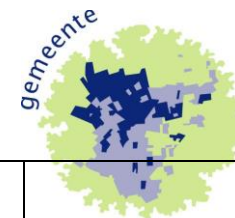
4. Samenvatting inspraak- en vooroverlegreacties en de reactie van de gemeente

4.1 Vooroverleg

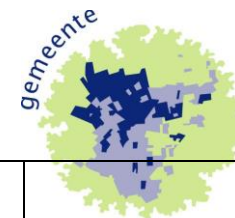
Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening concept ontwerpbestemmingsplan Boschoven 5, Baarle-Nassau.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen vooroverlegreacties van de vooroverlegpartners, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

1 Provincie Noord-Brabant (ontvangen op 22 november 2023)		
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A In de basis zijn wij positief over de beoogde ontwikkeling. Het pand staat niet op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Artikel 3.69 lid c van de Interim omgevingsverordening (IOV) is het mogelijk om te voorzien in de vestiging van een woning in een cultuurhistorisch waardevol pand, mits dat bijdraagt aan het behoud en herstel van de bebouwing. Een sneller alternatief is de vestiging van een woning in een beeldbepalend pand via artikel 3.69b IOV. Als men kiest voor de vestiging van een woning op basis van artikel 3.69c IOV dan hebben we graag tekeningen van de toekomstige situatie (grondplan en aanzichten). Van belang is hoe wordt omgesprongen met de poortopeningen en de verdwenen openingen.	Initiatiefnemer en gemeente kiezen ervoor de vestiging van de woning mogelijk te maken op basis van artikel 3.69c IOV.	Het grondplan en de verschillende aanzichten zijn opgenomen als onderdeel van het behoud- en herstelplan. Dit onderdeel wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
1B Wordt de oorspronkelijke lichtgebogen rollaag van de linkse poort hersteld?	Het heeft vanuit cultuurhistorisch perspectief en beeldkwaliteit een duidelijke voorkeur terug te gaan naar de situatie voor het aanbrengen van de huidige betonlatei. Het rapport van Monumentenhuis benoemd de oorspronkelijk gemetselde korfboog en mogelijke aanpassingen door de tijd. De aangepaste en dichtgemetselde deur en raamopeningen worden zoveel mogelijk teruggebracht in de	De aanpassing wordt opgenomen als wijziging in het behoud- en herstelplan op pagina 3.



		oorspronkelijke staat overeenkomstig de gevelaanzichten uit 1941 uit de redengevende omschrijving.	
1C	Vanuit historisch oogpunt zou het logischer zijn dat de indeling slaapkamer/badkamer wordt gewisseld met de hobbyruimte. Op die manier blijft zichtbaar dat men door de schuur heen kon rijden. De oude paardenstal kan de functie krijgen van badkamer of slaapkamer.	Er is specifiek voor deze indeling gekozen om de privacy-aantasting richting de oostelijke burens (de boerderij) vanuit de nieuwe badkamer en slaapkamers beneden, en tevens de daarboven geplande slaapkamer met dakramen te beperken. Als we deze positie wisselen zoals voorgesteld dan wordt over en weer meer overlast ervaren tussen de boerderij en de schuur. Dit is niet gewenst. Daarnaast is juist vanuit het oorspronkelijke gebruik als tussenschuur de openheid tussen de twee grote deuren behouden gebleven in het ontwerp. Door deze grote deuren werd in- en uitgereden. De kleinere deuren gaven toegang tot de zijbeuk, deze werden niet gebruikt om door te rijden. Dit kan ook niet met de spantbalken op 2 m hoogte.	Vanwege privacyoverwegingen wordt de indeling van een aantal ruimtes niet gewisseld. Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1D	Het valt ons op dat een aantal spanten in de centrale ruimte aan het zicht worden onttrokken door de ruimten die worden gecreëerd.	Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het vrij houden van de houten hoofddraagconstructie van de nieuwe invulling van groot belang. Aan de rechterzijde betekent dit dat de lange wand van voor- tot achtergevel minimaal 5 cm los	De wijziging aan het vrijhouden van de houten constructie wordt aangepast in de tekst van het behoud- en herstelplan op pagina 3.



		gehouden moet worden van de houten hoofddraagconstructie, zodat deze over beide lage als een los staan element zichtbaar/beleefbaar is. Aan de linkerzijde is door de positie van de gang de volle hoogte niet beleefbaar. Op zich is dit acceptabel als dit enkel aan de rechterzijde beleefbaar is, maar door op de verdieping de wand van de slaapkamers/wc gelijk aan mijn voorstel rechterzijde te behandelen (houten hoofddraagconstructie staat in de overloop en is dus zichtbaar/beleefbaar vanuit de woonkamer op de b.g.) wordt het beeld wel een stuk sterker.	
2 Waterschap Brabantse Delta (ontvangen op 11 oktober 2023)			
	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
2A	Er is geen toename aan verharding, waardoor er geen voorwaarden zijn tot het nemen van compenserende maatregelen t.a.v. het afstromend hemelwater. Desalniettemin verzoeken we u deze gelegenheid aan te grijpen om te onderzoeken of het mogelijk is hemelwater te laten infiltreren in de bodem in plaats van af te voeren naar het oppervlaktewater.	Deze vooroverlegreactie is gedeeld met initiatiefnemer.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2B	Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.	Wij danken het waterschap voor de vooroverlegreactie.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3 Brandweer Midden- en West Brabant (ontvangen op 12 oktober 2023)			
	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>

3A	Voor het bestemmingsplan Boschoven 5 in Baarle-Nassau zijn er geen belemmeringen vanuit de externe veiligheid. Voor het perceel bevindt zich een brandkraan. De opkomsttijd ligt binnen de zorgnorm.	Wij danken de brandweer Midden- en West-Brabant voor de vooroverlegreactie.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
----	---	---	---

Eventuele ambtelijke wijzigingen nog op te nemen:

Wijziging 1 regels: In de regels zijn de begrippen 'behoud en herstelplan' en 'redengevende omschrijving' toegevoegd.

Wijziging 2 toelichting: In paragraaf 5.8.3 is een verwijzing opgenomen naar de geurgebiedsvisie en geurverordening van de gemeente Baarle-Nassau