

Bestemmingsplan Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau

Nota van vooroverleg

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 plan
- 1.2 gevolgde procedure
- 1.3 Indiener

2. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Indiener: Provincie Noord-Brabant

1. Inleiding

1.1 Plan

Het college van Burgemeester en Wethouders van Baarle-Nassau heeft ingevolge art. 160, lid 1 onder b Gemeentewet het concept bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau' voorbereid. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de locatie Gierlestraat 1 en 3 te Baarle-Nassau. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een woning in een Vlaamse schuur.

1.2 Gevolgde procedure

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan de veiligheidsregio Midden- en West Brabant, het waterschap Brabantse Delta en aan de provincie Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant heeft hun opmerkingen, via een vooroverlegreactie schriftelijk kenbaar gemaakt. De onderhavige "nota van vooroverleg" geeft een overzicht van de inhoud van de vooroverlegreactie en de beantwoording hiervan.

1.3 Indiener

In onderstaande tabel is de indiener van de vooroverlegreacties opgenomen ten aanzien van het voorliggende bestemmingssplan

Vooroverlegreactie		
2	Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	13 november 2023

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

In de onderstaande paragraaf is de ontvangen vooroverlegreactie op het bestemmingsplan Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau samengevat en geeft de gemeente een reactie. Vervolgens wordt naar aanleiding van de reactie een conclusie gegeven en worden de eventuele gevolgen voor het wijzigingsplan inzichtelijk gemaakt.

2.2 Indiener: Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
1.	De provincie Noord-Brabant geeft aan dat het plan volgens hun Cultuurhistorische waardenkaart niet is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Op basis van de redengevende omschrijving kan worden aangenomen dat het plan als cultuurhistorisch waardevol kan worden beschouwd. Echter de omgeving waarin het pand staat, naast een moderne woonboxenstal laat te wensen over en doet in zekere zin afbreuk aan het pand. Als de gemeente ervoor kiest om het plan mogelijk te maken op basis van artikel 3.69c van de IOV, ziet de provincie graag tekeningen van de historische-, huidige en toekomstige situatie. Daarnaast is een schets voor de inrichting van het erf noodzakelijk. Op basis hiervan kan de provincie oordelen of de ontwikkeling is gericht op behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. De route via 'beeldbepalend moet door de gemeente worden overwogen.	Er is door de gemeente gekozen om de route via beeldbepalend te doorlopen. Hiervoor is de 'Waarde – beeldbepalend' toegevoegd aan de regels. Daarnaast is een behoud en herstelplan voor de Vlaamse schuur opgesteld.
2.	De provincie geeft aan dat in planologisch opzicht splitsing van het perceel niet mogelijk is omdat dit leidt tot nieuwvestiging. De woonfunctie moet daarom binnen de bestaande bestemming worden gerealiseerd door middel van een aanduiding.	De enkelbestemming blijft 'Bedrijf'. In de verbeelding en de regels krijgt de cultuurhistorisch waardevolle/ beeldbepalende schuur de functie aanduiding 'cultuurhistorische/beeldbepalende woning'. De gronden rondom de Vlaamse schuur krijgen de functieaanduiding 'Wonen'.
3.	In de berekening kwaliteitsverbetering wordt 10 jaar aan onderhoud- en plankosten meegenomen. Dit moet 6 jaar worden zoals in STILA staat.	Deze kosten worden aangepast naar 6 jaar.
4.	De kosten voor het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan mogen niet worden meegenomen.	Deze kosten worden uit de berekening kwaliteitsverbetering gehaald.

5	Als landschappelijk inpassingsplan wordt een fruitboomgaard gerealiseerd. Dit zien wij niet als kwaliteitsverbetering, maar als tuininrichting	Op 15 mei 2023 is door de provincie aangegeven dat een fruitboomgaard past in het totaalconcept van het cultuurhistorisch boerenerf.
---	--	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

-

Gemeente Baarle-Nassau
Postbus 105
5110 AC BAARLE-NASSAU

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gierlestraat 1 te Baarle-Nassau'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een woning in een Vlaamse schuur op de locatie Gierlestraat 1 in Baarle-Nassau.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

13 november 2023

Ons kenmerk

C2323096/5363043

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bccoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

13 november 2023

Ons kenmerk

C2323096/5363043

Inhoudelijk standpunt

Het plangebied in het grensgebied van Nederland en België. Rekening houdend met de bebouwing aan de Belgische zijde, kan de locatie worden gezien als een bebouwingsconcentratie. Het provinciaal beleid staat onder voorwaarden toe dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan worden aangewend voor woondoeleinden. Daarover merken we het volgende op:

Op basis van onze Cultuurhistorische waardenkaart is het pand niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De interim-omgevingsverordening staat toe dat op basis van een rapport een pand als cultuurhistorisch waardevol kan worden beschouwd en dus in aanmerking komt voor het onderbrengen van een woonfunctie. Op basis van de redengevende omschrijving van het Monumentenhuis Brabant kan redelijkerwijze worden aangenomen dat het plan als cultuurhistorisch waardevol kan worden beschouwd. Echter, de context (omgeving) waarin het pand staat, naast een moderne woonboxenstal laat te wensen over en doet in zekere zin afbreuk aan het pand. Als de gemeente ervoor kiest om het plan mogelijk te maken op basis van artikel 3.69c IOV, zien we graag tekeningen van de historische situatie, huidige situatie en toekomstige situatie. Deze hebben we nodig om te kunnen oordelen of functiewijziging in voldoende mate bijdraagt aan het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Tevens is een schets voor de inrichting van het erf noodzakelijk. Op basis van die plannen kunnen we dan oordelen of de ontwikkeling is gericht op behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Van belang is dat vanaf 1 januari 2024 panden als deze, die buiten een cultuurhistorisch waardevol gebied liggen niet meer als cultuurhistorisch waardevol pand door ons zullen worden beschouwd maar als beeldbepalend pand. Vandaar dat de route via 'beeldbepalend' door de gemeente moet worden overwogen.

In planologisch opzicht is splitsing van het perceel niet mogelijk omdat dit leidt tot nieuwvestiging. De woonfunctie zal daarom binnen de bestaande bestemming moeten worden gerealiseerd door middel van een aanduiding.

In de berekening voor kwaliteitsverbetering wordt 10 jaar aan onderhoud en plankosten meegenomen. Zoals bekend (zou moeten zijn) bij de adviseurs, sluiten we aan bij het STILA waar slechts voor 6 jaar onderhoud mag worden meegenomen. De kosten voor het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan mogen niet worden meegenomen. Als landschappelijke inpassing wordt een fruitboomgaard gerealiseerd. Fruitboomgaarden zien wij als tuininrichting en niet als kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij verzoeken u het plan hier op aan te passen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

13 november 2023

Ons kenmerk

C2323096/5363043

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.T.M. Schippers', written over a horizontal line.

F.T.M. Schippers
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.