

BESTEMMINGSPLAN “Tommel 10” Baarle-Nassau

Nota van vooroverleg

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 plan
- 1.2 gevolgde procedure
- 1.3 Lijst van indieners

2. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Indiener 1: Waterschap Brabantse Delta
- 2.2 Indiener 2: 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 “Tommel 10” in Baarle-Nassau voorbereid. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de locatie Tommel 10 in Baarle-Nassau en ligt midden op de grens van Nederland en België. Op het perceel is een (agrarisch) gebouw aanwezig. Het woonperceel ligt aan de Tommel 21 in Baarle-Hertog. Uit onderzoek is gebleken dat het bijgebouw een hoge cultuurhistorische waarde bevat. Aanvrager is dan ook voornemens om het gebouw volledig te restaureren en in gebruik te nemen als woning. Hiermee verkrijgt initiatiefnemer de financiële mogelijkheden om herstelwerkzaamheden uit te voeren. Het in gebruik nemen van het gebouw als woning is niet toegestaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, aldus vastgesteld door de gemeenteraad op d.d. 6 juni 2009 heeft de locatie Tommel 10 echter de bestemming “agrarisch – agrarisch bedrijf”. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming “agrarisch – agrarisch bedrijf” naar de bestemming “wonen”. Daarnaast wordt op het perceel de dubbelbestemming “waarde – cultuurhistorie” gelegd, zodat de cultuurhistorische waarde van het pand juridisch-planologisch beschermd worden.

1.2 Gevolgde procedure

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan het waterschap Brabantse Delta, aan de provincie Noord-Brabant en aan de gemeente Baarle-Hertog. Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap Brabantse Delta hebben hun opmerkingen, via een vooroverlegreactie schriftelijk kenbaar gemaakt. De gemeente Baarle-Hertog heeft geen vooroverlegreactie ingediend. De onderhavige “nota van vooroverleg” geeft een overzicht van de inhoud van de vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan.

1.3 Lijst van indieners

In onderstaande tabel is een overzicht van de indiener van de vooroverlegreacties opgenomen ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan

Vooroverlegreacties		
1	Waterschap Brabantse Delta Postbus 5520 4801 DZ Breda	16 november 2021
2	Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	26 januari 2022

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

In de onderstaande paragrafen zijn in afzonderlijke tabellen de ontvangen vooroverlegreacties op het bestemmingsplan “Tommel 10” in 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 bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.

2.2 Indiener 1: Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie
1.	In paragraaf 4.3 van de toelichting is aangegeven dat er geen retentievereiste noodzakelijk is, omdat de toename aan verhard oppervlak (390 m ²) onder de 2.000 m ² drempelwaarde blijft. Het waterschap wijst ons erop dat deze drempelwaarde per beleidswijziging van 27 maart 2021 is aangepast naar 500 m ² .	In paragraaf 4.3 van de toelichting is de drempelwaarde aangepast van 2.000 m ² naar 500 m ² .
2.	In de huidige planregels onder de bestemming “wonen” is geen aandacht geschonken aan “water en waterhuishoudkundige voorzieningen”. Het waterschap verzoekt ons de regels hierop aan te passen.	In de bestemmingsomschrijving van de bestemming “wonen – 1” is in artikel 3.1 geen planregel opgenomen die water en waterhuishoudkundige voorzieningen borgt. In artikel 3.1 onder C worden water en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- In paragraaf 4.3 van de toelichting is de drempelwaarde van 2.000 m² aangepast naar 500 m².
- In de planregels is in artikel 3.1 onder C het volgende opgenomen: “De voor “Wonen – 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor: water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2.3 Indiener 2: Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
1.	De provincie Noord-Brabant onderschrijft dat vanwege het opgestelde rapport van Cuijpers Advies en de quickscan van het Monumentenhuis Brabant het pand een hoge cultuurhistorische waarde toegekend kan worden. Hierdoor komt het pand in aanmerking voor toepassing van artikel 3.69 Iov, waarbij verbouw tot een woning mogelijk is.	Wij danken de provincie Noord-Brabant voor het onderschrijven van de hoge cultuurhistorische waarde van onderhavig pand.
2.	Geadviseerd wordt om bij de verbouw tot woning gebruik te maken van de bestaande gevelopeningen. In het rapport van Cuijpers wordt in figuur 17 de suggestie gedaan voor het aanbrengen van dakramen waarbij de dakvensters ter hoogte komen van de spanten. De provincie geeft ons in overweging om de dakramen tussen de spanten te voorzien.	In bijlage 1 van de toelichting is figuur 17 aangepast, waarbij de dakramen tussen de spanten worden voorzien.
3.	Verzocht wordt, omdat de gemeente Baarle-Nassau niet over een erfgoedkaart beschikt, het pand als gemeentelijk monument te beschermen.	Wij begrijpen het verzoek van de Provincie Noord-Brabant om het pand als gemeentelijk monument te beschermen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is dit de best mogelijke bescherming voor het object. Het opnemen van een aanduiding “gemeentelijk monument”, omdat de bebouwing cultuurhistorische waarde bevat ligt echter niet in rede, omdat: • Nergens in de Interim Omgevingsverordening staat vermeld dat het verplicht is om het object als monument aan te wijzen. • gemeentelijke monumenten worden niet aangeduid in een bestemmingsplan, maar worden aangewezen op grond van een gemeentelijke erfgoedverordening. Dit zijn regels op grond van de autonome verordenende bevoegdheid van de gemeenteraad, hier mag de Provincie niet in treden; • in de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening staat dat de wetgever nadrukkelijk de wens heeft om niet alsmaar meer monumenten aan te wijzen, maar juist de wens om deze in het bestemmingsplan aan te duiden. <i>https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2011-339.html (I. Algemeen deel, 2. Cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening);</i>
4.	De provincie Noord-Brabant heeft geen enkel beeld hoe aan de toekomstige invulling gestalte wordt gegeven. Het is een uitdaging om	Initiatiefnemer heeft vooralsnog geen concrete schetsplannen gemaakt. Hetgeen vinden wij begrijpelijk, omdat initiatiefnemer niet nog meer financiële

	een functie “wonen” in het pand onder te brengen, met behoud en herstel van de erfgoedwaarden. Gelet daarom wil de provincie, ter voldoening aan artikel 3.69 lov graag inzicht krijgen in de verbouwplannen van de Vlaamse schuur.	kosten wil maken, zonder te weten of voorliggend bestemmingsplan ook daadwerkelijk onherroepelijk wordt. Schets- en verbouwplannen horen primair thuis bij de vergunningsprocedure. Artikel 3.69 strekt ons inziens niet zover dat in dit stadium al verbouwplannen aan de provincie gepresenteerd moeten worden. Artikel 3.69 lid c stelt namelijk dat de vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is als dit bijdraagt aan behoud of herstel van deze bebouwing. Conform de toelichting op artikel 3.69 lid c lov moet eveneens inzicht worden verschaft in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing. De mogelijkheid om in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een woonfunctie te realiseren is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing. Met het mogelijk maken van een woonfunctie krijgt initiatiefnemer de financiële mogelijkheden om de aanwezige cultuurhistorische waarde te herstellen en vervolgens te behouden. Reeds is aangetoond met de cultuurhistorische rapportage van Cuijpers Advies en de Quicksan van het Monumentenhuis Brabant dat er sprake is van een hoge cultuurhistorische waarde. Bovendien is in de bovengenoemde rapportage in hoofdstuk 4 inzicht verschaft in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en hoe deze bij een verbouwing behouden en/of versterkt kan worden. Voorliggend bestemmingsplan voldoet naar ons idee hiermee aan artikel 3.69 lid c lov. Uiteraard zijn wij te allen tijde bereid, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, de concrete verbouwplannen / schetsplannen van initiatiefnemer aan de provincie te tonen.
5.	De planregels zijn zodanig opgesteld dat de cultuurhistorische waarde onvoldoende geborgd is. Dit is in strijd met artikel 3.69 lov. Dit volgt uit het volgende: • artikel 3.2.2 onder a stelt dat algehele herbouw van een woning uitsluitend mag plaatsvinden op bestaande fundamenteën; • de maatvoering uit artikel 3.2.3 is niet afgestemd op de Vlaamse schuur; • artikel 3.3 maakt herbouw buiten bestaande fundamenteën mogelijk;	Wij zijn eens met de provincie Noord-Brabant dat de planregels te ruim zijn opgeschreven en niet volledig aansluiten op de bestaande vormgeving en maatvoering van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw. Om die reden passen we de planregels aan: • In artikel 3.2.2 onder a is de zin “algehele herbouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande fundamenteën” geschrapt • de maatvoering uit artikel 3.2.3 is afgestemd op de bestaande Vlaamse schuur; • artikel 3.3 is geschrapt;

	de bouwregels uit artikel 5.2 zijn zodanig geformuleerd dat een constructie anders dan een Vlaamse schuur mogelijk is;	artikel 5.2 is herschreven waarbij alleen een constructie van een Vlaamse schuur mogelijk is. In navolging hiervan merken wij ten overvloede op dat artikel 7.2 en 7.3 (algemene bouwregels) zich niet kunnen verhouden tot de aanwezige cultuurhistorische waarden. Om die reden schrappen we artikel 7.2 en 7.3 uit de planregels.
6.	Het cultuurhistorisch onderzoek van Cuijpers biedt onvoldoende aanknopingspunten om bij recht bijgebouwen ter plaatse toe te staan. De topografische kaarten op pagina 6 van het rapport geven mogelijkerwijze een aanduiding van een bouwwerk. Indien uit bijkomend onderzoek blijkt dat er daadwerkelijk een bijgebouw heeft bestaan, biedt dat een mooi aanknopingspunt om als basis te nemen voor vorm, oppervlakte en locatie van het bijgebouw.	Artikel 3.69 stelt enkel dat de Provincie iets mag vinden van het cultuurhistorische pand waar een woonfunctie in wordt gecreëerd. Primair stellen wij ons op het standpunt dat de provincie niet bevoegd en niet mag intreden bij een regeling die gaat over bijgebouwen. De bijgebouwen regeling betreft een standaard bijgebouwen regeling die hoort bij het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Logischerwijs bestemmen wij in onderhavig bestemmingsplan niet enkel het cultuurhistorisch waardevolle pand, maar ook het (op Nederlands grondgebied) liggende erf. Hetgeen ook vereist is conform de lov. Daar is de bijgebouwen regeling onderdeel van. Wel is in aangepaste planregels in artikel 5 lid b bepaald dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is om nieuwe gebouwen toe te voegen die cultuurhistorische waarden van bestaande gebouwen en/of de omgeving afzonderlijk en/of als geheel kunnen aantasten. Alvorens een bijgebouw vergund gaat worden zal hieromtrent advies worden ingewonnen bij de monumentencommissie. Daarmee is onzes inziens voldoende geborgd dat een bijgebouw ook qua uitstraling en vormgeving zal passen bij de rest van de bebouwing.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- In bijlage 1 van de toelichting is figuur 17 aangepast waarbij de dakramen tussen de spanten worden voorzien;
- In artikel 3.2.2 onder a is de zin “algehele herbouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande fundamenteën” geschrapt;
- De maatvoering uit artikel 3.2.3. (maatvoering van de woning) is afgestemd op de maatvoering van de bestaande Vlaamse schuur;
- Artikel 3.3 (afwijken van de bouwregels) is geschrapt;
- Artikel 5.2 is dusdanig herschreven dat alleen een constructie van een Vlaamse schuur mogelijk is;
- In artikel 5.2.1 lid b is toegevoegd dat ook voor een bijgebouw een omgevingsvergunning noodzakelijk is, waarbij beoordeeld moet worden of het bijgebouw niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarde van de reeds aanwezige bebouwing en/of omgeving.
- Artikel 7.2 en 7.3 zijn geschrapt.