



VABIMPULS

Onderbouwing bebouwingslint

Boschoven Baarle-Nassau / Alphen

Onderbouwing bebouwingslint | Boschoven Baarle-Nassau / Alphen

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding en vraagstelling
2. Analyse en visie

VABIIMPULS

auteur:

B. van Doormaal MSc

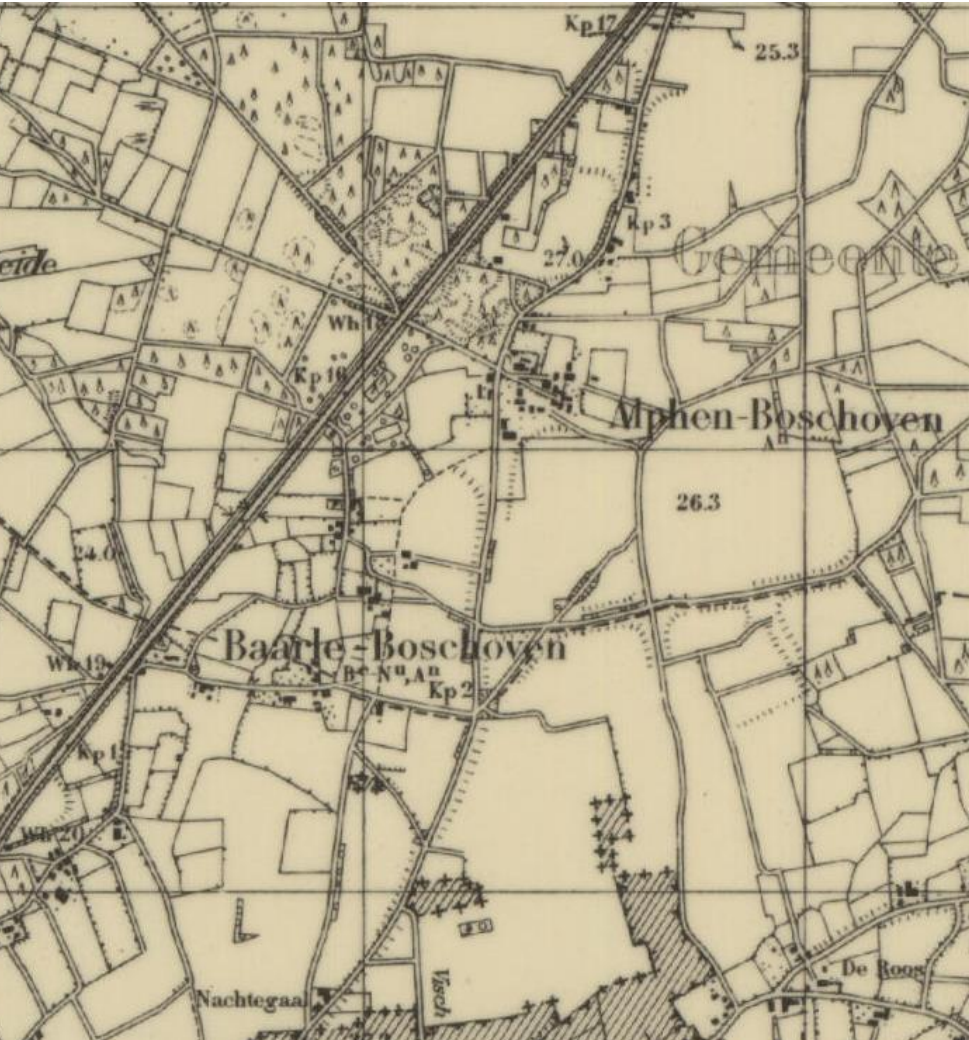
Van Doormaal Advies B.V.
Meiraap 2B
5087 CS Diessen

M: 06 22 35 78 62
E: bas@vandoormaaladvies.nl
www.vandoormaaladvies.nl



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu

Onderbouwing bebouwingslint | Boschoven Baarle-Nassau / Alphen



kaart uit 1950, waarop het buurtschap 'Baarle-Boschoven' is weergegeven als lint met bebouwing en buurtschap 'Alphen-Boschoven' zichtbaar is als cluster.

1 AANLEIDING EN VRAAGSTELLING

Aan de Boschoven 24 te Baarle-Nassau en op de locatie Boshoven 37 te Alphen zijn twee varkenshouderijen gelegen.

De locaties zijn vanuit de omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau gelegen in het Oude Landschap, karakteristiek voor de oude landschappen zijn de bebouwingsconcentraties in de buurtschappen en het (relatief) kleinschalige landschap. Baarle-Nassau ambieert om de karakteristiek van de buurtschappen in stand houden door:

- Vernieuwen van bebouwing te laten prevaleren boven nieuwbouw en vrijkomende gebouwen leeg laten staan;
- De omvang van de buurtschappen zoveel mogelijk in stand te houden en de compactheid te bewaren;
- Te voorkomen dat de buurtschappen over de grens van de oude landschappen groeien, zodat de begrenzing en daarmee herkenbaarheid van de landschapstypen behouden blijft.

De direct omliggende bebouwing rondom de planlocaties betreft met name woonbebouwing. Ten zuiden van het gebied (onder de randweg N639) wordt het gebied vanuit de omgevingsvisie aangewezen als 'transformatiegebied'. De visie ambieert hier verkleuring van het gebied naar wonen.

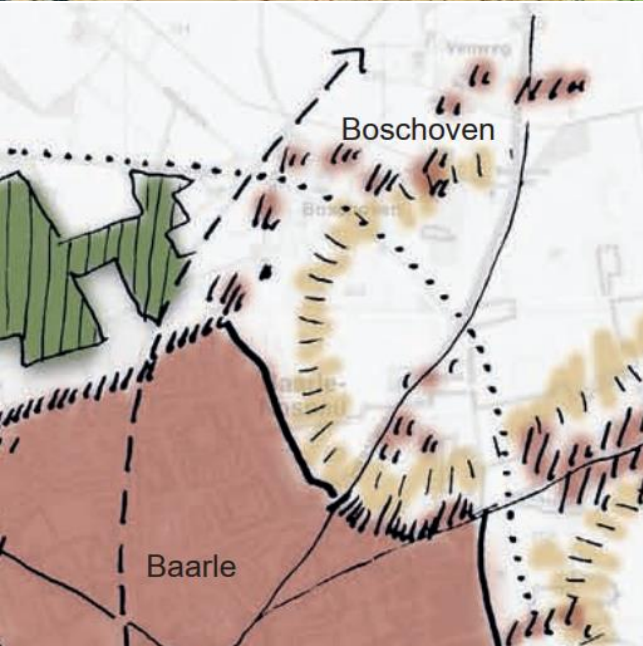
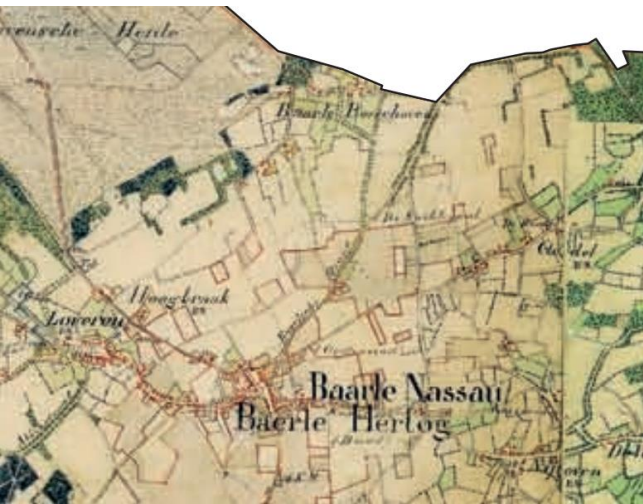
Vanwege deze situatie is de vraag ontstaan of transformatie mogelijk is en passend binnen de geldende beleidslijnen. Beëindiging van de bedrijven ter plaatse kan zeker bijdragen aan de kwaliteit van het gebied. Dan gaat het niet alleen over de ruimtelijke kwaliteit, maar ook over een verbetering in de geursituatie en mindere mate over de fijnstofsituatie ter plaatse. Mogelijkheden voor transformatie zouden gevonden kunnen worden met de Ruimte voor Ruimteregeeling.

Het gebied is door de gemeente Baarle-Nassau in de omgevingsvisie met naam genoemd als "buurtschap" en op de visiekaart is het lint van bebouwing weergegeven. Gezien de weg Boschoven/Boshoven tevens de gemeentegrens vormt dient ook te worden gekeken naar de visie van gemeente Alphen-Chaam. Deze gemeente heeft Boschoven niet aangewezen als bebouwingsconcentratie. Dit is voorstelbaar gezien de meeste bebouwing aan de weg is gelegen aan de zuidzijde op gemeentegrond van Baarle-Nassau.

De vraag die voorligt is of de planlocaties zijn gelegen in een zogenaamde bebouwingsconcentratie of bebouwingslint en of daarbinnen middels Ruimte voor Ruimte woningen ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd kan worden.

Als het een bebouwingsconcentratie betreft is vervolgens de vraag op welke wijze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en rekening houden met de lokale kwaliteit.

Onderbouwing bebouwingslint | Boschoven Baarle-Nassau / Alphen



bron: Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau (linksboven, kaart uit 1840 waarop Boschoven is weergegeven – linksonder, plankaart uit de visie waar 'Boschoven' bij naam wordt genoemd met de aanduiding bebouwing.

Boschoven ligt tussen de gemeentegrens en het 'transformatiegebied' van Baarle-Nassau

Onderbouwing bebouwingslint | Boschoven Baarle-Nassau / Alphen

De interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant houdt de volgende relevante definities aan:

Bebouwingsconcentratie:
kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

Bebouwingslint
min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten Stedelijk gebied;

Kernrandzone
overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies;

Bebouwingscluster
vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten Stedelijk gebied;

2 ANALYSE EN VISIE

De locaties liggen aan de Boschoven in Baarle-Nassau en aan de Boshoven in Alphen. Door de gemeentegrens die de locaties doorkruist is sprake van een unieke situatie. Kenmerkend voor het gebied is het 'Oude Landschap' waarin de planlocaties zijn gelegen in een van oudsher aanwezig buurtschap.

Daarbij is de locatie gelegen ten noorden van de nieuwe randweg (N639) en daarmee ook gelegen tussen het 'transformatiegebied' en de gemeentegrens. Net zoals de doelstellingen voor het transformatiegebied gaat ook voor de planlocaties de visie op om het visitekaartje van Baarle-Nassau te zijn bij binnenkomst. Ook moet voorkomen worden (net zoals bij het transformatiegebied) het bebouwingslint van de Boschoven wordt afgesneden door nu de N639 aan de zuidkant, de gemeentegrens aan de noordkant én de N260 aan de oostkant.

De Boschoven zelf is een typisch buitengebiedslint met een aaneengesloten reeks aan bebouwing. De bebouwing bestaan in overwegende maten uit burgerwoningen welke voornamelijk bestaan uit voormalige agrarische erven.

Aan het lint komt in een klein gebied zo'n 40 gebouwen voor (stallen, bijgebouwen en burger- en bedrijfswoningen).

Het geheel is daarmee te zien als een bebouwingslint. Tegelijkertijd heeft de locatie kenmerken van de openheid van het landschap. De kenmerkende openheid is niet aan één zijde gelegen, hoewel de bebouwing zich vooral concentreert aan de zuidzijde.

Kijken we naar de context van het gebied dan zien we mede vanwege het nabijgelegen transformatiegebied een verkleuring van het gebied ontstaan naar wonen. De beoogde ontwikkeling is daarmee voorstelbaar ten aanzien van de ontwikkelingsvisie van het gebied.

Onderbouwing bebouwingslint | Boschoven Baarle-Nassau / Alphen



open landschap: wisselende doorzichten aan beide kanten van het lint



bebouwing aan het lint

Onderbouwing bebouwingslint | Boschoven Baarle-Nassau / Alphen





VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu

Van Doormaal Advies B.V.
Meiraap 2B
5087 CS Diessen
www.vandoormaaladvies.nl

VABIMPULS

Onderbouwing bebouwingslint

Boschoven Baarle-Nassau / Alphen