



Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

## **Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Gierlestraat 1, Baarle-Nassau'**



Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

## Inhoud

1. Leeswijzer
2. Ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure
3. Reclamant
4. Samenvatting zienswijze en reactie van de gemeente
  - 4.1 Provincie
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen



Baarle-Nassau  
Baarle-Hertog

## 1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamant gegeven zienswijze behandeld. Hoofdstuk 2 zet de ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de (geanonimiseerde) lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

## 2. Ruimtelijke ontwikkeling en gevolgde procedure

De initiatiefnemer wil met het bestemmingsplan een woning realiseren in een Vlaamse schuur. De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Gierlestraat 1, Baarle-Nassau' is op 22 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

## 3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Provincie Noord-Brabant 31 januari 2024

### Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend en daarmee ontvankelijk. Deze wordt daarom meegenomen in de beantwoording.



## 4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

### 4.1 zienswijze

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijze, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

| Samenvatting |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zienswijze   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Conclusie                                                                                                 |
| 1A           | <p>Overeenkomstig de opmerking van de provincie in de eerdere vooroverlegreactie heeft de gemeente ervoor gekozen op basis artikel 3.69b de woonfunctie toe te voegen. Ten aanzien van deze ontwikkeling merkt de provincie het volgende op:</p> <p>Het toevoegen van een woonfunctie op basis van artikel 3.69b van de IOV is mogelijk indien voor €62.500 wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze vereiste investering voor deze ontwikkeling wordt nu ingezet voor zaken die onderstaand zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nalopen en herstel spant- en kapconstructie</li> <li>• Nalopen en vervangen dakpannen en panlatten</li> <li>• Reinigen gevels</li> <li>• Vervangen van slecht voegwerk</li> <li>• Repareren van scheuren</li> <li>• Vervangen van slechte stenen</li> </ul> | <p>Het klopt dat er voor gekozen is om het pand als beeldbepalend aan te merken omdat het niet op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie staat en we het niet bestempelen als gemeentelijk monument.</p> <p>Naar aanleiding van de omschrijving van het monumenten huis komt naar voren dat het plan zeker waarden bevat die beeldbepalen zijn en we dus willen behouden en/of herstellen. Echter is in eerder mailverkeer, voordat het ontwerp ter inzage kwam, met de provincie overeengekomen dat ook in het geval van beeldbepalend de fysieke tegenprestatie mag plaatsvinden door het te investeren in het herstellen en/of behouden van de bebouwing. In de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is dit opgenomen onder artikel 7 lid j: in het geval een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen</p> | <p>Deze reactie leidt tot volgende aanpassingen van de bijlage van de regels van het bestemmingsplan:</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herstel opgeklampte deuren</li> <li>• Herstel kozijnen</li> </ul> <p>In de beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit staat vermeld dat in het geval een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen of het behoud van aantoonbare cultuurhistorische waardevolle bebouwing, de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor kunnen worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit. In dit geval is er dus voor gekozen om het niet als een cultuurhistorisch waardevol pand maar als een beeldbepalend pand te beschouwen. Dit betekent dat de investering in herstelwerkzaamheden niet kan worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie verzoekt ons om het plan aan te vullen met een voorstel van maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap ad. €62.500,- dan wel een halve ruimte-voor-ruimte titel aan te schaffen. Indien er voor gekozen wordt om een halve ruimte-voor-ruimte titel aan te schaffen zal het bewijs hiervoor voor de vaststelling van het plan aanwezig dienen te zijn.</p> | <p>of het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, kunnen de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit. Na het indienen van deze zienswijze is dit ook overlegt met de provincie en zij geven aan dat bovenstaande correct is onder de WRO. Vanaf de inwerkingtreding van de omgevingswet is bovenstaande alleen mogelijk wanneer het op de CHW kaart van de provincie ligt of is aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument. Echter is in datzelfde gesprek wel meegenomen dat de kosten voor algemeen onderhoud aan het pand niet meegenomen kunnen worden in de fysieke tegenpresentatie. Dit wordt in het behoud- en herstelplan aangepast.</p> |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

De volgende wijzigingen worden bij vaststelling doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Naar aanleiding van overleg en zienswijzen:

Toelichting:

- Wijziging 1: De nota van zienswijzen is als bijlage 9 toegevoegd.
- Wijziging 2: Het besluit hogere waarde is vervangen door het getekende besluit hogere waarde

Regels:

- Wijziging 1: Het behoud- en herstelplan is aangepast.

*De toevoegingen aan de toelichting zijn formeel-juridisch geen wijzigingen bij vaststelling, aangezien het geen aanpassing van de regels of verbeelding betreft.*

- Ambtshalve wijzigingen:

Toelichting:

- Wijziging 1: De stikstofberekening is aangepast naar de laatste versie en dit is ook in de toelichting aangepast.