



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Heihoef 3 te Ulicoten'



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



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 splitsing van één boerderij naar twee wooneenheden en een vormwijziging van het bouwvlak mogelijk maken. De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Heihoef 3 te Ulicoten' is op 14 december 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 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 25 januari 2023

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	De provincie Noord-Brabant is van mening dat het pand aan de Heihoef 3 niet in aanmerking komt voor splitsing op basis van artikel 3.69 sub c IOV (het pand splitsen op basis van behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand), maar op dit moment wel in aanmerking komt om gesplitst te worden op basis van artikel 3.69 sub b IOV (in pandig splitsen van een beeldbepalende boerderij). Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan gekoppeld: • De splitsing is in pandig • Beeldbepalende elementen worden behouden en juridisch geborgd • Bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van het gebouw. • Een bijdragen gelijk aan een halve Ruimte – voor-ruimte titel (€62.500,-)	We begrijpen de reactie van de provincie. De waarde cultuurhistorisch die nu enkel op de Vlaamse schuur zit wordt vervangen door de dubbelbestemming ‘waarde-beeldbepalend’. Deze waarde valt dan over de gehele woonbestemming zodat het volledige ensemble beschermd wordt en blijft. Het behoud- en herstelplan is hierop aangepast, waarna in de regels wordt verwezen zodat het behoud en herstel van het ensemble juridisch is geborgd. De bijdrage van een halve ruimte-voor-ruimte titel mag worden opgenomen in het behoud- en herstelplan op basis van Artikel 3.69 sub b. (IOV). Het behoud- en herstelplan is hierop aangepast. Hoewel de zienswijze van de provincie niet direct aanleiding gaf is er een landschappelijke inpassing toegevoegd aan de verbeelding. Dit om het perceel landschappelijk in te passen. Dit is ook juridisch geborgd. Daarnaast miste in het ontwerp bij de	Deze reactie leidt tot aanpassingen van de regels van het bestemmingsplan (Zie hoofdstuk 5)



	- Fysieke maatregelen kunnen worden ingezet als bedoeld in artikel 7 van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. - Behoud van het beeldbepalende karakter van het gebouw, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, dit dient juridisch te worden geborgd.	bestemmingsomschrijving van 'Agrarisch' en 'Wonen' Water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit is nu toegevoegd aan de begrippenlijst. Voor een volledig overzicht van de wijzigingen ten opzicht van het ontwerp verwijzen wij u naar de punt 5. 'lijst van (ambtshalve) wijzigingen'.	
--	--	--	--

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 toelichting is aangepast naar aanleiding van de aanpassingen in de regels. Zo zijn 'Groen – Landschappelijke inpassing' en 'Waarde – beeldbepalend' toegevoegd en is 'Waarde – Cultuurhistorie' verwijderd.

Wijziging 2: De nota van zienswijzen is als bijlage 8 toegevoegd.

Wijziging 3: 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.

Regels:

Wijziging 1: In de begrippenlijst is het begrip 'cultuurhistorische waarden' vervangen door het begrip 'beeldbepalend'

Wijziging 2: Aan artikel Agrarisch 3.1 bestemmingsomschrijving is punt d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd

Wijziging 3: Aan artikel Wonen 5.1 bestemmingsomschrijving is punt e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd



Wijziging 4: In de regels is als nieuw artikel 4 'Groen – Landschappelijke inpassing' toegevoegd. Alle artikelen welke na dit artikel komen zijn hernummerd.

Wijziging 5: Artikel 5.4.2 'voorwaardelijke bepalingen landschappelijke inpassing' is toegevoegd aan de regels

Wijziging 6: In de regels is het bestaande artikel 7 'Waarde – Cultuurhistorie' verwijderd.

Wijziging 7: In de regels is als nieuw artikel 8 'Waarde – Beeldbepalend' toegevoegd.

Wijziging 8: Aan de regels is het nieuwe landschapsplan als bijlage 1 toegevoegd.

Wijziging 9: Aan de regels is de redengevende omschrijving als bijlage 2 toegevoegd

Verbeelding :

Wijziging 1: Op de verbeelding is ter plaatse van de groenelementen de enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' toegevoegd. Ook is ter plaatse van deze elementen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegevoegd.

Wijziging 2: De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is van de planverbeelding verwijderd.

Wijziging 3: De dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend' (WR-BB) is op het bouwvlak toegevoegd.

De verbeelding is als bijlage 1 toegevoegd aan de Nota van zienswijze

- Ambtshalve wijzigingen:

Wijziging 1: De stikstofberekening is in de bijlagen en toelichting aangepast naar de laatste versie

Wijziging 2: Hoofdstuk 7.2 is aangepast naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp en de aankomende vaststelling.



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

Bijlage 1: Verbeelding Heihoef 3 te Ulicoten

