Provincie Noord-Brabant

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

Gemeente Reusel-De Mierden
Postbus 11
5540 AA REUSEL

Datum
21 november 2023
Ons kenmerk
C2323345/5365478
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
M.A.J.M. (Margaritha) de Groot
Telefoon
(06) 52 79 42 22
Email
MdeGroot@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan 'BURGEMEESTER WILLEKENSLAAN 1, PEEL 3 EN 'T HOF Reusel'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'BURGEMEESTER WILLEKENSLAAN 1, PEEL 3 EN 'T HOF Reusel'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving
Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in sanering agrarisch bedrijf, de bedrijfswoning her te bestemmen naar een burgerwoning met 400 m2 aan bijgebouwen en tevens drie woningen te ontwikkelen in het kader van ruimte-voor-ruimte en de beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit. Het plangebied is gelegen in het provinciaal werkingsgebied Gemengd landelijk.

Provinciaal beleidskader
Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11maart 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
21 november 2023
Ons kenmerk
C2323345/5365478

Inhoudelijk standpunt
Zoals hierboven aangegeven voorziet het plan in de sanering van een agrarisch bedrijf, bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning en realisatie van 3 woningen. Op grond van het provinciale beleid is dit mogelijk als er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Naar onze mening is deze ontwikkeling ruimtelijk voorstelbaar. Wel vragen wij nog uw aandacht voor de onderbouwing van het plan in relatie met ons provinciale beleid. Hieronder gaan wij hier verder op in.

Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
Het plan voorziet tevens in een inpandige splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. Uit de plantoelichting blijkt dat het plan stoelt op de regeling in de IOV onder artikel 3.69 sub c. Het gaat dan om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals beschreven op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. Het plan moet ook inzicht verschaffen in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en beschrijft hoe de splitsing bijdraagt aan behoud van de aanwezige waarden.

Het boerderij complex staat echter niet op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als waardevolle bebouwing en ook niet op de Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het bestemmingsplan gaat wel gepaard met een rapport van de Monumentenwacht, maar dit rapport geeft enkel aan waar er gebreken zijn, maar niet wat de erfgoedwaarden duidt.

Naar onze mening komt dit pand dan ook niet in aanmerking voor splitsing op basis van artikel 3.69 sub c IOV, wel zou het mogelijk zijn om het pand te splitsen op basis van artikel 3.69 sub b IOV (inpandig splitsen van een beeldbepalende woonboerderij).

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
In de plantoelichting lezen wij dat de Landschapsinvesteringsregeling wordt toegepast terwijl er sprake is van artikel 3.78 IOV. Wanneer artikel 3.78 IOV wordt toegepast hoeft er geen invulling gegeven te worden aan artikel 3.9 IOV.

Ruimte-voor-ruimte kavel
Het plan past naar onze mening goed binnen ons provinciale beleid. Wel vragen wij nog uw aandacht voor het volgende. Het plan voorziet in het toevoegen van ruimte-voor-ruimtewoningen. Om dit mogelijk te maken worden ruimte-voor-ruimte titels aangeschaft. Wij begrijpen dat er in dit stadium van de planvorming voor gekozen is om nog niet in het bezit te zijn van de benodigde titels. Wij merken op dat dergelijke titels moeten zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.

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
21 november 2023
Ons kenmerk
C2323345/5365478

Provincie Noord-Brabant,



F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.