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 Deurne
Postbus 3
5750 AA DEURNE

Datum
8 augustus 2022
Ons kenmerk
C2300395/5119923
Uw kenmerk
–
Contactpersoon
J.M.H. (Han) Mulders
Telefoon
(06) 52 78 36 38
Email
jmulders@brabant.nl
Bijlage(n)
-

Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16 Neerkant'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16 Neerkant' ligt tot en met 11 augustus 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving
Het ontwerp Korte Zeilkens 16 Neerkant voorziet in de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing naar twee woningen. Het plangebied is gelegen in werkingsgebied "Gemengd landelijk gebied".

Vooroverleg
Voor deze ontwikkeling is geen voorontwerp ter beoordeling aangeboden.

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.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
Artikel 3.69 lid c. van de IOV bepaalt dat vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties is toegestaan binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden.

Het bovenstaande maakt duidelijk dat dus sprake moet zijn van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en vastgesteld moet kunnen worden dat de splitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden.

Bij splitsing van een cultuurhistorisch waardevol object waarvoor voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.69 c. van de IOV gaat het om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die door Rijk, provincie of gemeenten is aangewezen en die als zodanig is beschermd. Onderhavig pand staat niet op de CHW-kaart en is ook niet opgenomen op de gemeentelijke erfgoedkaart/lijst.

Indien nodig kan de cultuurhistorische waarde ook worden aangetoond met een deskundigenrapport, te beoordelen door een provinciale deskundige. Het plan moet dan inzicht verschaffen in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en tevens beschrijven hoe de splitsing bijdraagt aan het behoud van de aanwezige waarden.

De waarde-stelling die hier is aangeleverd voldoet niet aan bovenvermelde voorwaarden. Het betreft een beschrijving die niet duidelijk maakt welke cultuurhistorische waarden (hoog, redelijk, indifferent) de verschillende onderdelen zoals ramen, deuren, gevels , dak , interieur etc hebben. Ook is onduidelijk welke delen authentiek zijn en welke niet omdat de historische situatie niet wordt beschreven.

Daarnaast ontbreken duidelijke overzichtsfoto’s en tekeningen van de huidige, historische en toekomstige situatie (bijgevoegd zijn “indicatieve schetsen die weergegeven hoe het aanzicht van de langgevelboerderij na splitsing eruit zou kunnen komen te zien”). Dit is onvoldoende concreet.

Indien een splitsing wordt uitgewerkt in het kader van artikel 3.69 c. van de IOV dan ontvangen we graag een gedegen cultuurhistorisch advies/rapport met aanduiding van de cultuurhistorische waardevolle elementen en hoe deze worden behouden/hersteld. Daarnaast ontvangen we graag bouwtekeningen van de huidige, historische en toekomstige situatie (gevels en interieur). Tenslotte dient de gemeente het pand als cultuurhistorisch waardevol aan te wijzen (erfgoedkaart/lijst) en als zodanig te beschermen.

Wij constateren dat, met het oog op onderhavig object, eerder sprake is van een beeldbepalend pand dan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Wij attenderen u erop dat voor splitsing van beeldbepalende panden voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.69 b. van de IOV.

Indien gekozen wordt voor een splitsing overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in artikel 3.69 b. van de IOV dan zijn bovenvermelde zaken niet van toepassing. Voor de splitsing van beeldbepalende panden dient een fysieke tegenprestatie overeenkomstig een halve ruimte-voor-ruimte titel te worden

geleverd. In dat geval zal de toetsing van behoud en herstel van cultuurhistorische waarden overigens worden uitgevoerd door de gemeente/ monumentencommissie.

Vooralsnog is het plan niet in overeenstemming met artikel 3.69 van de IOV.

Indien u vragen of opmerkingen heeft ten aanzien van bovenstaande opmerking dan adviseren wij u hierover rechtstreeks contact op te nemen met mevrouw Van Cuijk (hvcuijk@brabant.nl).

Planregels en verbeelding
Los van hetgeen hiervoor is gesteld, merken wij daarnaast nog het volgende op. De insteek van dit plan betreft een splitsing overeenkomstig de IOV. Een splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is dan dus ook alleen mogelijk als deze is gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde. In dat geval moet het behoud van deze waarden ook planologisch juridisch zijn geborgd in het plan. Dit betekent dat op de verbeelding een aanduiding moet worden opgenomen die duidelijk maakt dat sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarnaast moeten in de planregels dan voorwaarden zijn opgenomen die verwijzen naar deze aanduiding en borgen dat deze waarden ook niet kunnen worden aangetast. Ook deze borging ontbreekt nog in het plan. In het verlengde hiervan attenderen wij u nog op artikel 8 (algemene afwijkingsregels) en artikel 9 (algemene wijzigingsregels) die herbouw en vergroten van de woning mogelijk maken. Ook hierdoor zijn de cultuurhistorische waarden niet geborgd waardoor het plan eveneens niet in overeenstemming is met artikel 3.69 c. van de IOV.

Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen.

Provincie Noord-Brabant

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum
8 augustus 2022
Ons kenmerk
C2300395/5119923

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.