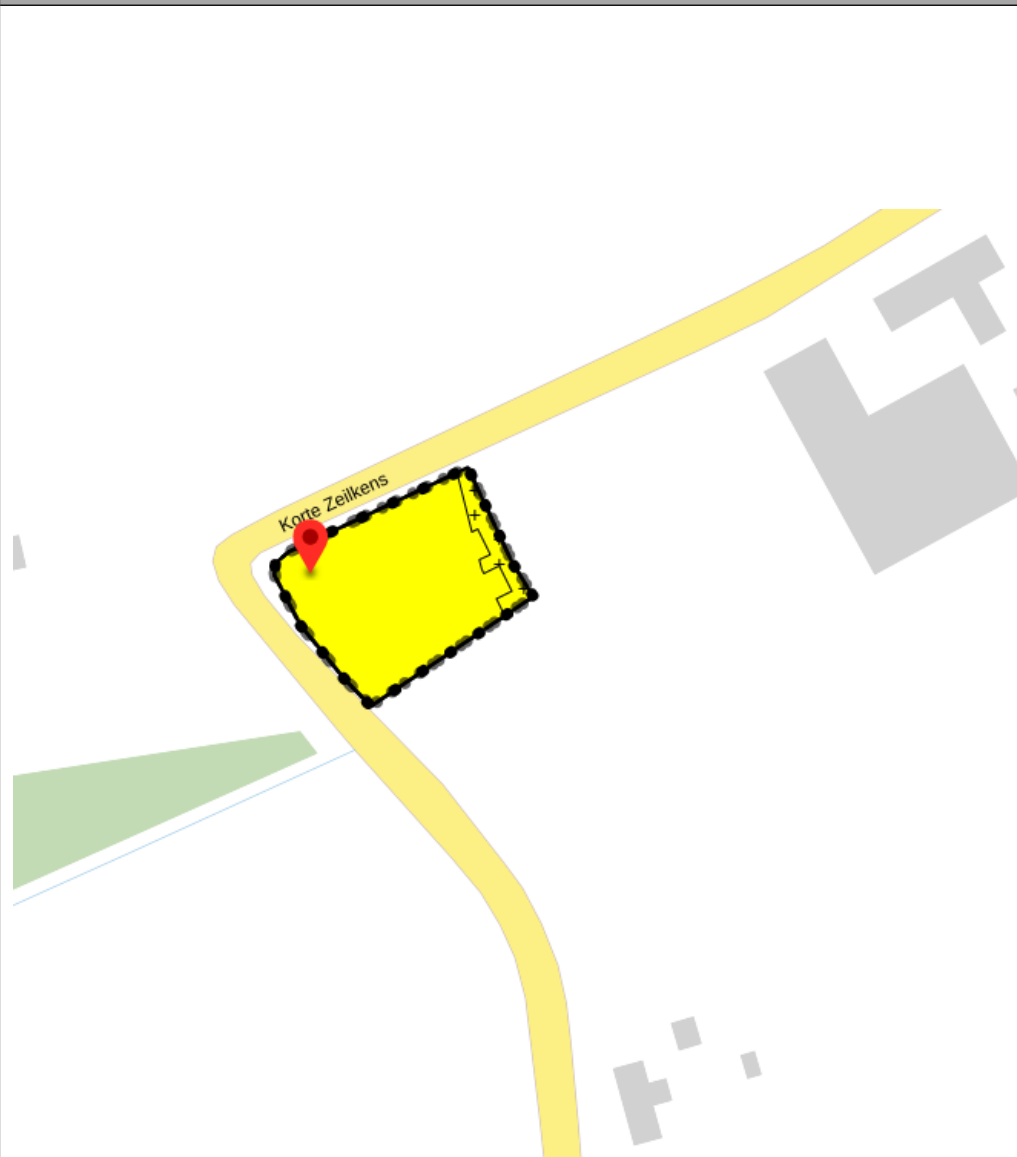


Nota van zienswijze en wijzigingen

Bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant'

status: concept

datum: 1-8-2023



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	2
1.1	Procedure.....	2
1.2	Zienswijzen.....	2
1.3	Leeswijzer.....	2
Hoofdstuk 2	Ingediende zienswijze	3
2.1	Samenvatting zienswijze	3
2.2	Reactie.....	4
2.3	Conclusie	4
Hoofdstuk 3	Wijzigingen in het bestemmingsplan	5
3.1	Wijzigingen in het bestemmingsplan	5

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 1 juli 2022 tot 11 augustus 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch	8 augustus 2022

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen is indiener in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijze' en wijzigingen (verder: Nota) is de zienswijze samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijze. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals die bij de gemeente is ingediend, betrokken.

In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1 Samenvatting zienswijze

1.1. Artikel 3.69 lid c van de IOV bepaalt dat de splitsing in meerdere woonfuncties is toegestaan binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden. Het moet derhalve gaan om “cultuurhistorisch waardevolle bebouwing” en daarvan is alleen sprake als de betreffende bebouwing door Rijk, provincie of gemeente als zodanig aangewezen en beschermd is.

Het pand Korte Zeilkens 16 staat niet op de CHW-kaart en is ook niet opgenomen op de gemeentelijke erfgoedkaart/lijst.

Indien er geen sprake is van een dergelijke aanduiding zou de cultuurhistorische waarde ook aangetoond kunnen worden middels een deskundigenrapport. Uit dat rapport moet blijken welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en hoe de splitsing bijdraagt aan het behoud van die waarden. Het bij het ontwerpbestemmingsplan behorende rapport voldoet niet aan deze eisen. Ook ontbreken foto's en tekeningen van de historische, huidige en toekomstige situatie. Indien een splitsing wordt voorgestaan op grond van artikel 3.69 c van de IOV moet een rapport aangeleverd worden dat voldoet aan bovenstaande eisen.

In het voorliggende plan ontbreekt bovendien een aanduiding op de verbeelding die duidelijk maakt dat het pand een cultuurhistorische waarde heeft. Daarnaast is onvoldoende geborgd dat die cultuurhistorische waarden niet kunnen worden aangetast. Tot slot zijn in het plan regels opgenomen (artikelen 8 en 9) die de herbouw en het vergroten van de woning mogelijk maken. Ook hierdoor zijn de cultuurhistorische waarden niet geborgd, hetgeen eveneens in strijd is met de IOV.

Wellicht is, gelet op het pand, eerder sprake van een beeldbepalend pand dan van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In dit geval kan een splitsing op grond van artikel 3.69 lid b IOV vorm gegeven worden. Voor de splitsing van beeldbepalende panden geldt dat een fysieke tegenprestatie overeenkomstig een halve ruimte voor ruimte titel dient te worden geleverd. De toetsing van behoud en herstel gebeurt dan door de gemeente/ de monumentencommissie.

Het plan dient, met inachtneming van het bovenstaande, in overeenstemming met de IOV te worden gebracht.

2.2 Reactie

Het plan wordt aangepast. De boerderij wordt gespitst op basis van de voorwaarden in artikel 3.69, lid b van de IOV.

De monumentencommissie heeft op 7 december jl. ingestemd met het rapport, “Waardestelling boerderij Korte Zeilkens 16, Neerkant d.d. 31 oktober 2022” en daarmee bekrachtigd dat het pand een “beeldbepalend pand” is in de zin van artikel 3.69, lid b van de IOV. Deze kwalificatie moet ook worden vastgelegd in “de Welstandsnota gemeente Deurne 2016, in Bijlage: Overzicht van karakteristieke boerderijen behorend bij categorie 8’. Dit besluit betreft een raadsbevoegdheid; de raad zal bij vaststelling van het bestemmingsplan dit besluit nemen.

Aan de fysieke tegenprestatie die op grond van sub 1 onder b van artikel 3.69 vereist is, wordt voldaan door de boerderij landschappelijk in te passen, conform het landschappelijke inpassingsplan d.d. 27 maart 2023 en een storting in het Groenfonds ter grootte van € 28.778,85. Hierdoor wordt voldaan aan de eis van “het versterken van de omgevingskwaliteit, vergelijkbaar met de tegenprestatie overeenkomstig een halve ruimte voor ruimte-titel”, zoals aangegeven in de zienswijze.

Over de conclusies uit het rapport “waardestelling boerderij Korte Zeilkens 16, Neerkant” is overigens reeds (ambtelijk) overleg gevoerd met de provincie. Met de conclusies, de vervolgens gekozen procedure op grond van artikel 3.69 lid b, en de daarmee samenhangende fysieke tegenprestatie (de landschappelijke inpassing) is reeds (ambtelijk) ingestemd.

2.3 Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit zoals hierna aangegeven in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen in het bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen in het bestemmingsplan

Als gevolg van vorenstaande worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

1. Op de **verbeelding** wordt de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand” toegevoegd.
2. In de **regels** wordt in artikel 3.4.2. een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan.
3. Aan de **regels** wordt als bijlage 3 het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd
4. In de **toelichting** wordt paragraaf 4.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangepast. Toegelicht wordt dat het bestemmingsplan zijn grondslag vindt in artikel 3.69, lid b van de IOV.
5. Aan de **toelichting** wordt als bijlage 3 het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd