

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Oude Buisse Heide'

1. Inleiding

Natuurmonumenten is voornemens om het landgoed 'Oude Buisse Heide' in glorie te herstellen en weer terug te brengen naar een samenhangend, cultuurhistorisch waardevol geheel. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Buisse Heide" heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 14 februari 2024 ter inzage gelegen. Dit is twee weken langer dan gebruikelijk in verband met de feestdagen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl), in de Zundertse Bode en op de websites www.zundert.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging van acht weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is in totaal één zienswijzen ingediend.

In de voorliggende Nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijze besproken. Eerst is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Voor dit plan worden geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 30 januari 2024. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

1.1 Samenvatting

De toelichting van het bestemmingsplan en dan voornamelijk de inleiding bevat volgens indiener een aantal onjuistheden. Zo is nu in de inleiding aangegeven dat sinds de jaren 80 van de vorige eeuw verschillende nieuwe gebouwen, het staken van agrarische activiteiten en de door elkaar lopende bedrijvigheid hebben geleid tot verrommeling op het erf.

Indiener geeft aan dat de oude ligboxstal speciaal ontworpen is om landschappelijk aan te sluiten bij de overige gebouwen op het landgoed. Door het slopen van de ligboxstal met bijbehorende verharding, het plaatsen van nieuwe gebouwen en het staken van de agrarische activiteiten op deze locatie is indiener van mening dat dit funest is voor het landgoed. Doordat samenhang tussen bos, natuur en landbouwpercelen tezamen het landgoed vormen (een cultuurhistorisch geheel). Hierbij vraagt indiener zich af of voor de sloop de benodigde toestemming van de gemeente is verkregen.

Indiener is van mening dat het nadrukkelijk vermelden dat de boerderij een Rijksmonument is, terwijl het dak is gedekt met goedkope betonnen sneldekpannen (eind 1973, begin 1974), aangeeft dat Natuurmonumenten geen waarde hecht aan het behoud van de originaliteit van de hoeve.

Indiener geeft ook aan dat de benaming 'Oude Buisse Hoeve' voor de uit 1809 stammende boerderij nooit heeft bestaan en dat dit Buisse Hoeve moet zijn.

1.1 Reactie gemeente

De boerderij heet 'Buisse Hoeve'. Zo wordt de boerderij ook veelal genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan en bijvoorbeeld ook in de 'Cultuurhistorische waardestelling' die mede ten grondslag heeft gelegen aan het voorliggende plan (opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan). In de toelichting staat drie keer onterecht de 'Oude Buisse Hoeve' dit zal vervangen worden in 'Buisse Hoeve'

De Buisse Hoeve is aangemerkt als een Rijksmonument. Aanpassingen die aan dit monument gedaan worden dienen altijd goedkeuring te hebben van de Rijksdienst voor Cultuur Erfgoed. Natuurmonumenten hecht veel waarde aan cultuurhistorie, en mede daarom is onder andere een cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd, is een passende vervolgfunctie gevonden voor het leegstaande pand en is/wordt de hoeve (met De Heerenkamer) gerestaureerd.

In de 'cultuurhistorische waardestelling' is de inmiddels gesloopte stal gewaardeerd als 'qua schaal en architectonische uitvoering een dissonant op het landgoed'. Mede gezien de stal leeg stond omdat de agrarische activiteiten sinds 2017 waren gestaakt, is deze (met toestemming van de gemeente) gesloopt.

1.1 Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze reactie wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. 'Oude Buisse Hoeve' zal vervangen worden in 'Buisse Hoeve'

1.2 Samenvatting

Tegen de functiewijziging van de boerderij naar kantoor heeft de indiener bezwaar en heeft hiervoor verschillende argumenten. De scheiding tussen landbouw en natuur is funest voor het beheer van het landgoed. Voorgenomen bestemming tot kantoor met 14 werkplekken betekent extra autoverkeer in het hart van het landgoed, met bijbehorende parkeerplaatsen. Ten slotte een kantoorlocatie, die niet meer gelegen is in het stedelijk gebied, is in strijd met de milieubelangen van Natuurmonumenten doordat deze locatie niet nabij het openbaar vervoer gelegen is.

1.2 Reactie gemeente

Het besluit van Natuurmonumenten voor de functiewijziging is zorgvuldig tot stand gekomen, waarbij meerdere belangen zijn afgewogen. Hiervoor zijn tevens gesprekken gevoerd met de gemeente en de provincie Noord-Brabant. Natuurmonumenten voert haar werkzaamheden uit vanuit het hoofdkantoor in Amersfoort en vanuit 24 beheerkantoren verspreid over het hele land. In het hoofdkantoor hebben de specialistische collega's hun werkplek, van waaruit ze de uitvoerende collega's in de beheereenheden ondersteunen. In de beheerkantoren door het land hebben de uitvoerende collega's hun werkplek; de boswachters die dag in dag uit de natuur en het erfgoed beheren. Zo ook het beheerkantoor van de beheereenheid West-Brabant. In het huidige beheerkantoor in Visdonk is nagenoeg geen ruimte om materiaal en materieel op te slaan ten behoeve van natuurbeheer. De Buisse Hoeve is voor deze eenheid de ideale plek omdat dit;

- Dichtbij de werkschuur is waar materiaal en materieel zijn opgeslagen (vermindering van verkeersbewegingen om bij het materiaal en materieel te komen);
- Dit de plek is van waaruit de vrijwilligers werken en de betaalde en vrijwillige boswachters daardoor beter kunnen samenwerken;
- De Buisse Hoeve meer centraal gelegen is ten opzichte van de te beheren natuurgebieden van de beheereenheid (vermindering van verkeersbewegingen);
- De Buisse Hoeve hiermee een passende vervolgfunctie krijgt, waarmee een duurzame toekomst voor het waardevolle gebouw wordt geborgd.
- Met een beheereenheid op deze plek het bijzondere, cultuurhistorische verhaal van de Buisse Hoeve meer aandacht kan krijgen.

De ontsluiting van het erf vindt plaats via de Roosendaalsebaan. De ontsluiting kan het verkeer, wat de kantoorfunctie met zich meebrengt, goed aan (vroeger ging hier bijvoorbeeld ook het landbouwverkeer overheen en momenteel komen de boswachters hier hun materieel en materiaal al halen voor het dagelijks beheer en komen de vrijwilligers er in het weekeinde). Het parkeren vindt geclusterd plaats, op een passende plek op het achtererf. Dit betreft 14 plekken. Conform de normen zijn er voldoende parkeerplaatsen. Voor kantoorfunctie (zonde balie) geldt een parkeernorm van 2,55 per 100 m² BVO (CROW). Dat betekent een parkeerbehoefte van 9 plekken, waar ruim aan wordt voldaan.

Het achtererf heeft daarnaast ook een functie voor beheer (waar o.a. vrijwilligers werken). Maar die maken nauwelijks gelijktijdig van deze parkeerplaatsen gebruik, maar bijvoorbeeld juist in het weekend. De locatie van de parkeerplekken is verduidelijkt in het inrichtingsplan.

1.2 Aanpassing bestemmingsplan

Het inrichtingsplan, wat opgenomen is in de bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan, is naar aanleiding van deze reactie aangepast. Hierbij worden de parkeerplekken verduidelijkt weergegeven.

1.3 Samenvatting

Indiener is tegen het gebruik van de Stenen Schuur als werkschuur. Op de locatie is immers al een grote werkschuur. De Stenen Schuur dient zijn landbouwkundige functie, noodzakelijk voor goed beheer landgoed en het aangrenzende natuurgebied, te behouden.

1.3 Reactie gemeente

Aangezien het agrarische bedrijf reeds jaren geleden is gestaakt, wordt de Stenen Schuur niet meer landbouwkundig gebruikt. Deze gaat dienst doen als beheerschuur waar materieel wordt opgeslagen. Hier is behoefte aan (ruimte voor nodig). Het meeste van het groot materieel ten behoeve van het beheer van het natuurgebied wordt momenteel buiten gestald, wat slecht is voor de levensduur ervan. Het materieel, zoals vanouds, in de schuur opslaan is een meer duurzame oplossing. De andere werkschuur zal gebruikt worden voor klein materieel en materiaal.

1.3 Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.