

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

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

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Oude Buisse Heide'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oude Buisse Heide'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in herstel en functieverruiming van een landgoed op de Oude Buisse Heide. De initiatiefnemer (Natuurmonumenten) is voornemens om het landgoed in glorie te herstellen en weer terug te brengen naar een samenhangend, cultuurhistorisch waardevol geheel.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijk standpunt

Het voornemen van Natuurmonumenten om het landgoed de Oude Buisse Heide in oude glorie te herstellen en weer terug te brengen naar een samenhangend, cultuurhistorisch waardevol geheel vinden wij een positieve ontwikkeling. Het landgoed is op de Cultuurhistorische waardenkaart aangeduid

Datum

14 september 2021

Ons kenmerk

C2285108/4949722

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bccoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

als cultuurhistorische gebied en als complex van cultuurhistorische belang. Dit betekent dat de plannen getoetst worden aan artikel 3.29 en 3.31 van de interim omgevingsverordening (IOV).

Datum

14 september 2021

Ons kenmerk

C2285108/4949722

In de afgelopen decennia zijn de cultuurhistorische waarde van het geheel verminderd. Natuurmonumenten wil dit toonaangevend landgoed in glorie te herstellen en weer terug te brengen naar een samenhangend, cultuurhistorisch waardevol geheel. Hierbij hoort ook het toekennen van passende functies aan het erf, die een duurzame toekomst borgen. Door de aanduiding als complex cultuurhistorische belang is het inderdaad mogelijk om de bestemmingen aan te passen. Voorwaarde is wel dat de cultuurhistorische waarden behouden, hersteld en duurzaam ontwikkeld moeten worden.

De agrarische bestemming die het westelijke deel van het erf heeft, wordt gewijzigd naar een woonbestemming met ruimte voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten (inclusief Bed & Breakfast, 8 kamers/16 personen) in de cultuurhistorisch waardevolle stenen schuur. De ligboxenstal en een deel van de sleufsilo's worden gesloopt en de verharding behorende bij de agrarische bedrijfsvoering wordt verwijderd. De Heerenkamer wordt nu en in de toekomst gebruikt als vergader- en workshopruimte voor Natuurmonumenten en krijgt de aanduiding 'congrescentrum'. De woonbestemming, die hier ook op liggen, blijft behouden zodat het pand ook als woning gebruikt kan worden. De andere helft van de monumentale boerderij die een agrarische bestemming heeft krijgt eveneens een woonbestemming. De derde woning in het ensemble behoudt haar woonbestemming. De werkschuur krijgt de bestemming 'Natuur' er wordt een aanduiding 'specifieke vorm van natuur - beheer' toegevoegd aan het achtererf, ten behoeve van de werkruimte op het achtererf, die ten dienste staat van het beheer van het landgoed.

De meeste bestemmingsplanaanpassingen lijken ons aanvaardbaar en kunnen inderdaad een duurzame toekomst voor het betreffende gebouw met zich meebrengen. Wel vragen we ons af of de cultuurhistorische/ruimtelijke draagkracht met 8 kamers voor de B&B in de Stenen Schuur en een congrescentrum in de Heerenkamer niet wordt overschreden. De ontwikkelingen in beide gebouwen betekent een forse verbouwing. Op dit moment is het niet mogelijk om in te schatten wat de eventuele effecten op de erfgoedwaarden zijn op beide gebouwen. We adviseren daarom de restauratie-verbouwingsplannen met de monumentenambtenaren van de provincie en de RCE voor het ontwerp-bestemmingsplan wordt ingediend te bespreken. Ook begrip 'congrescentrum' vinden wij niet passen bij dit landgoed. Dit wordt geassocieerd met een hoogdynamische functie terwijl het juist de rust voorop zou moeten staan.

Hiermee samenhangend speelt ook de inrichting van het erf belangrijke rol. Naast de cultuurhistorische onderzoeken en waarderingen van de verschillende gebouwen is in het rapport ook een onderzoek en beoordeling van het erf

gemaakt. De conclusie van dit onderzoek is dat het erf sterk aan cultuurhistorische waarde heeft ingeboet. Dat is te betreuren omdat de hoge cultuurhistorische waarde en status rijksmonument van de Buisse Hoeve in sterke mate ondersteund wordt door de overige gebouwen binnen het complex. Ook de erfindeling die past bij de oorspronkelijke functie van het complex van agrarische ontginningshoeve draagt daar aan bij.

Datum

14 september 2021

Ons kenmerk

C2285108/4949722

Het erf is het cement dat de verschillende gebouwen met elkaar verbindt. Het zou dan ook een goede zaak zijn om met dit plan ook de erfgoedwaarden van het erf te herstellen. De historische kadastrale minuutkaart van 1811-1832 geeft aan dat er aan de zuidzijde een boomgaard was en aan de westzijde een moestuin. Op basis van de inrichtingschets op p.18, figuur 8 is niet op te maken welke erfgoedwaarden er worden hersteld. Het voorzien van een ruime parkeerplaatsen en het voorzien van een toegangsweg waar nooit een weg heeft gelegen is niet echt een manier van versterken van de erfgoedwaarden van het erf. Wij zien hier een strijdigheid met artikel 3.29 en 31 van de IOV. We verzoeken dan ook om de plannen voor het erf aan te passen en duidelijk aan te geven welke erfgoedwaarden men wil herstellen en hoe een aan de nieuwe bestemmingen gelieerde functies (zoals parkeren) het beste kan geïntegreerd worden.

Het lijkt ons tenslotte veel logischer dat voor het gehele landgoed een bestemmingsplan wordt gemaakt en niet alleen voor het erf en de nabije omgeving. Een landgoed is een samenhangend geheel waarbij het geheel is meer dan de som van de delen.

Tot slot merken we op dat binnen de bestemming natuur ook verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen een en ander met bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. Deze voorzieningen verdragen zich niet met een natuurbestemming. Wij verzoeken u artikel 3.1. sub g te schrappen en alleen bestaande (onverharde) wegen toe te staan.

Wij verzoeken u op ambtelijk niveau met ons in contact te treden voor de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

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.

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek
projectleider uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

14 september 2021

Ons kenmerk

C2285108/4949722