

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 de herontwikkeling en functieverruiming van een bestaand landgoed in Zundert.

**Provinciaal beleidskader**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking 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](http://www.brabant.nl/interimomgevingsverordening).

**Datum**

30 oktober 2023

**Ons kenmerk**

C2322020/5350980

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

S.F.J.M. (Sharon) Beset

**Telefoon**

**Email**

SBeset@brabant.nl

**Bijlage(n)**

-

### **Inhoudelijk standpunt**

Op hoofdlijnen is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de IOV, maar wij hebben nog enkele opmerkingen betreffende de erfgoed waarden. Wij hebben omtrent de kwaliteitsverbetering landschap onze (positieve) bevindingen ook benoemd.

### **Datum**

30 oktober 2023

### **Ons kenmerk**

C2322020/5350980

### **Erfgoed waarden**

We lezen in de toelichting dat de Stenen Schuur (voormalige agrarische schuur) in gebruik wordt genomen als beheerschuur en volgens de voorschriften binnen de bestemming Natuur ligt. De reactie op de provinciale zienswijze komt niet geheel overeen met wat er daadwerkelijk gaat gebeuren, ondanks dat de functie beheerschuur (met aanduiding cultuurhistorisch waardevol) denkbaar is. Vinden wij het jammer dat we nog geen inzicht krijgen hoe aan de functie 'beheer', wat feitelijk een kantoorfunctie is met 14 werkplekken, gestalte wordt gegeven in dit cultuurhistorisch waardevol pand. We zien graag nog de tekeningen van de historische, bestaande, toekomstige situatie.

We adviseren daarom, voordat het vastgestelde bestemmingsplan wordt ingediend, de restauratieverbouwingsplannen voor de Heerenkamer en de Stenen Schuur met de monumentenambtenaren van de provincie en de RCE te bespreken.

Tot slot blijven zandspaden een punt van aandacht vanwege de cultuurhistorische waarden die deze zandspaden hebben. Wij hopen dat bij het ontwerpplan hier toch rekening mee wordt gehouden, zodat deze cultuurhistorische waarden geborgd worden in de bestemmingsregels.

### **Kwaliteitsverbetering landschap**

De kwaliteitsverbetering is ten opzichte van het plan uit 2021 niet veel gewijzigd.

De kwaliteitsverbetering landschap wordt op basis van het afsprakenkader gecategoriseerd als een categorie 2. ontwikkeling. Er wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet in een maatschappelijke bestemming.

Er is een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt dat het erf weer tot een erf maakt. Hierbij worden er enkele hagen die het zicht belemmeren weggehaald en nieuwe hagen aangeplant met een hoogte tussen de 0,5 en 1 m. In de cultuurhistorische waardestelling zien wij dat er bijvoorbeeld beukenheggen op het erf stonden in hoogtes rond de 60 cm en 180 cm. In het landschapsplan wordt aangegeven dat de toevoeging van de plantensoorten past bij de soorten die van oorsprong ook aanwezig waren. De keuzes die in het landschapsplan gemaakt worden kunnen wij goed volgen en vinden wij dan ook logisch.

**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**

30 oktober 2023

**Ons kenmerk**

C2322020/5350980

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.T.M. Schippers', written over a horizontal line.

F.T.M. Schippers,  
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.