

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 'Bestemmingsplan Raambergweg 13 te Klein Zundert'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Raambergweg 13 te Klein Zundert'. 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 omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een beperkte woonbestemming, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt gesplitst in twee woningen en de eveneens waardevolle Vlaamse schuur wordt verbouwd tot woning.

**Provinciaal beleidskader**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Naar verwachting zullen Provinciale Staten in maart de Omgevingsverordening Noord-Brabant vaststellen, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. De Brabantse Omgevingsvisie, de Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via [www.brabant.nl/interimomgevingsverordening](http://www.brabant.nl/interimomgevingsverordening). Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

**Datum**

2 maart 2022

**Ons kenmerk**

C2293627/5040576

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

G.A.M. (Gerard) van den Broek

**Telefoon**

(06) 52 79 42 03

**Email**

gvdbroek@brabant.nl

**Bijlage(n)**

-

**Datum**

2 maart 2022

**Ons kenmerk**

C2293627/5040576

**Inhoudelijk standpunt**

*Algemeen*

Het plan overziend, zijn wij van mening dat het ter plaatse aanwezige ensemble hoge cultuurhistorische waarde heeft. Het betreft tevens een gemeentelijk monument. Gelet op de plantoelichting, de specifieke planvoorschriften en het daaraan gekoppelde herstelplan en inrichtingsplan, zijn wij van oordeel dat voorliggend plan past binnen de kaders van artikel 3.69, lid b, van de IOV, waardoor de splitsing en verbouw tot woning ter behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden kan plaatsvinden.

Ter aanvulling op het plan, geven wij u in overweging om op kwalitatieve gronden de onderstaande elementen in het plan mee te nemen.

*Behoud/herstel/versterking cultuurhistorische waarden*

Wij kunnen ons in grote lijnen vinden in de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 4.5.3 van de planvoorschriften aangaande de borging van de landschappelijke inrichting (A) en de uitvoering van het behoud- en herstelplan (B).

De boerderijsplitsing in twee woningen wordt weliswaar aangeduid op de verbeelding, doch niet is duidelijk op welke plek deze gesplitst wordt. Op p.11 van de toelichting wordt aangegeven dat de boerderij letterlijk in het midden wordt gesplitst en niet op de plek waar dat vanuit de karakteristiek en logica van de boerderij het meest voor de hand ligt, namelijk ter hoogte van de brandmuur. Wij vragen u om het plan op dit punt aan te vullen.

Met betrekking tot de wens om in het stalgedeelte meer daglichtopeningen te creëren, geven wij u in overweging om enkel in de achtergevel extra daglichtopeningen te voorzien indien dit echt nodig is. Mocht het zijn dat er een verdwenen poortopening wordt hersteld, dan adviseren wij u om ook daarin te voorzien omdat hiermee de karakteristiek van de boerderij wordt versterkt en de cultuurhistorische waarden worden hersteld. Daarbij attenderen wij u ook op foto's in het MIP waar inderdaad bouwsporen zijn te zien van een poort ter hoogte van een deur en een stalraampje in de voorgevel. Het principe om enkel extra daglichtopeningen aan de achterzijde te voorzien kan ook bij de Vlaamse schuur worden toegepast. Wat de dakramen betreft geven wij u in overweging om deze in beginsel enkel op de dakhelft aan de achterzijde te voorzien omdat hiermee de karakteristiek van de boerderij en Vlaamse schuur het minst wordt aangetast. Wat de bijgebouwen betreft, adviseren wij tevens om deze enkel achter de bestaande gebouwen (boerderij en Vlaamse schuur) te voorzien en niet vanaf twee meter achter de voorgevelrooilijn, zoals in artikel 4.2.3 onder e, van de planvoorschriften is opgenomen. De bijgebouwen dienen tevens te passen bij de historische karakteristiek van het boerderij ensemble. Wellicht kan het bestaande bijgebouw hier ook op worden aangepast en is het een goede zaak om geen parkeerplaatsen te voorzien vóór de boerderij en de Vlaamse schuur omwille van het behoud van het karakteristieke beeld.

**Conclusie**

Wij geven u in overweging om bovenstaande zaken met het oog op het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van het ensemble in het plan te verwerken. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan kunt u desgewenst nader contact opnemen met onze adviseur cultuurhistorie, Dhr. Philip Peeters.

**Datum**

2 maart 2022

**Ons kenmerk**

C2293627/5040576

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.