

Gemeente Zundert
Postbus 10.001
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 'Achtmaalseweg 111 te Zundert'

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'bestemmingsplan Achtmaalseweg 111 te 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 het realiseren van een collectieve woonvorm op het perceel Achtmaalseweg 111. Op deze locatie was voorheen een agrarisch bedrijf aanwezig. De agrarische bedrijfsbestemming wordt daarvoor omgezet in een bestemming voor woningen, tijdelijke Tiny houses, een gezamenlijke tuin, en sloop bebouwing elders. Het concept is gericht op een collectieve woonvorm met meerwaarde voor de omgevingskwaliteit

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 inwerking 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.

Datum

29 juli 2022

Ons kenmerk

C2269858/5117001

Uw kenmerk

--

Contactpersoon

H.A.J. (Hubert) van Hout

Telefoon

(06) 52 79 42 13

Email

hvhout@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Datum

29 juli 2022

Ons kenmerk

C2269858/5117001

Inhoudelijk standpunt

Het plan

Het College van Rijkadvisers heeft begin 2018 een oproep gedaan aan ruimtelijk ontwerpers en grondeigenaren om 'radicale, realistische en realiseerbare' plannen voor het landelijk gebied van de Brabantse, Gelderse en Overijsselse zandgronden te ontwikkelen. Deze prijsvraag is bekend onder de naam "Brood en Spelen", en is in februari 2019 afgerond. De prijsvraag heeft veel energie losgemaakt en een rijk palet aan samenwerkingen, ideeën en plannen opgeleverd. Uit de 95 inzendingen werden 16 winnaars geselecteerd. Het advies is online beschikbaar op de website van het College van Rijkadvisers. Brabant kent 8 prijswinnaars. Hofstede aan de Dreef (initiatiefneemster Ellen Braspenning) te Zundert is één van de prijswinnaars. Over het initiatief heeft zeer intensief overleg plaatsgevonden. Het concept is erop gericht om duurzaam en collectief wonen, educatie, recreatie en natuur met elkaar te combineren op één locatie.

Hofstede aan de Dreef pakt leegstand in het buitengebied aan (VAB-problematiek). Er vindt opschoning in het buitengebied plaats door de ontworpen sloopbonusregeling. VAB-locaties (met criminaliteit als gevolg) verdwijnen, asbest wordt op verschillende plaatsen gesaneerd en de landschappelijke waarde wordt verhoogd.

Collectieve woonvorm

Op grond van artikel 3.80 van de IOV kan op een bestaand bouwperceel in het landelijk gebied worden voorzien in de ontwikkeling van een collectieve woonvorm. Hieraan zijn enkele voorwaarden gekoppeld. Wij zien de ontwikkeling als kleinschalig die niet leidt tot een stedelijke ontwikkeling gelet op de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten.

- Ontwikkelingsrichting van het gebied

De ontwikkelingsrichting van het gebied is een belangrijke afweging voor de aanvaardbaarheid van een collectieve woonvorm. De boerderij met de voormalige agrarische bebouwing is gelegen aan de rand van de bebouwde kom in Zundert. Deels ligt de locatie in het gebied 'stedelijk afweegbaar' op grond van de IOV. Het betreft een cultuurhistorische waardevolle boerderij, die behouden kan blijven door het initiatief. De ligging van het perceel ten opzichte van de kern versterkt het initiatief. Het betreft een functie in het verlengde van de omgeving met wonen. Gelet op de ligging aan de rand van de kern is er een goede bereikbaarheid van voorzieningen. Verder is sprake van een concept dat recht doet aan de omgeving naar het achterliggend buitengebied. Achter de monumentale langgevelboerderij bevindt zich een stuk grond

van 2 hectare, hier komt een tuin die tevens toegankelijk is voor publiek. Naast het bezoeken van de tuin als educatie- en inspiratieplek kan men de streekproductenwinkel en een kleine horeca bezoeken. Rondom de tuin bevinden zich ca. 10 tiny houses in een natuurlijke houtwal. Het plan is landschappelijk goed ingericht en houdt rekening met het achterliggend buitengebied. Het creëren van woningen dichtbij de dorpskern zijn passend zijn bij de nieuwe generatie ouderen, komend van het platteland en met het oog op starters. Dat komt (ook) tot uitdrukking in de typen woningen (kleinere woningen) die in het plan zijn opgenomen. Het plan, de locatie en het concept, past uitstekend in de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Datum

29 juli 2022

Ons kenmerk

C2269858/5117001

- **Collectieve woonvorm**

In de onderbouwing van het plan wordt ingegaan op de collectiviteit van de woonvorm. Het initiatief draagt bij aan sociale veerkracht/gericht op een collectieve woonvorm. In het vooroverleg is al stilgestaan bij de volgende aspecten:

- Er komt meer sociale cohesie in de gemeente Zundert. In het concept wordt mantelzorg gestimuleerd, bewoners dragen zorg voor elkaar. Door het "hofjes" concept zijn oudere mensen minder snel aangewezen om naar een verzorgingstehuis gaan, dit reduceert maatschappelijke zorgkosten.
- Door een mix van doelgroepen in de tuin (van jong tot oud) wordt verbinding tussen doelgroepen gelegd.
- Eenzaamheid onder ouderen op het platteland wordt beperkt.
- Jarenlang opgedane kennis en kunde over tuinieren en biodiversiteit wordt overgedragen en geborgd door de educatie die in de tuin plaatsvindt.
- Sociale cohesie in de gemeente wordt vergroot. Mensen ontmoeten elkaar door een gedeelde interesse, dit vergroot de sociale contacten van mensen.
- Er wordt gewerkt aan een constructie dat het 'collectief' medeverantwoordelijk zal zijn om het concept uit te werken.

- **Sanering van gebouwen**

Het concept draagt bij aan een vitaal platteland. Gelijktijdig met dit plan wordt op andere locaties bebouwing gesaneerd. In verband met de (omvang van de) sloop is een puntensysteem bedacht. Voor wat betreft de sloop en de passende herbestemmingen zijn de ruimtelijke onderbouwingen van de slooplocaties Rucphenseweg 6 en Krochtenweg 6 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Interim-Omgevingsverordening. 'Hofstede aan de Dreef' is een initiatief dat vaak in gesprekken met gemeenten en andere partijen als voorbeeld wordt gebruikt hoe

verschillende doelen/belangen integraal kunnen worden opgepakt. Het laat zien hoe de uitgangspunten in de Omgevingsvisie Noord-Brabant met betrekking tot 'rond, breed en diep kijken' toegepast kunnen worden en geeft uitwerking aan het begrip 'collectieve woonvorm' op een goede locatie.

Datum

29 juli 2022

Ons kenmerk

C2269858/5117001

Onze complimenten voor uw inzet en integrale aanpak, samen met initiatiefnemers en andere partijen, om het plan op deze manier op te pakken. Wij wensen u succes met de verdere ontwikkeling van het plan

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro