

Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Bestemmingsplan Hofstede aan de Dreef
ontwerp bestemmingsplan 'Hofstede aan de Dreef, Achtmaalseweg 111 te Zundert' (met planidentificatie:
NL.IMRO.0879.BPachtmaalseweg111)

Behoort bij raadsbesluit ZD22056198 van 6 december 2022.

1. Op 14 september 2022 (ingekomen op 16 sept) is door omwonenden een zienswijze ingediend. Deze zienswijze was buiten de termijn ingediend, maar in goed overleg met de initiatiefnemers heeft de ingebrachte reactie tot de volgende aanpassingen geleid.

Zienswijze	Verwerking	Toelichting
Verzoeker geeft aan dat ten opzichte van het allereerste plan in 2019, er twaalf Tiny Houses zijn toegevoegd aan het plan welke ongewenst zouden zijn in de cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Van deze twaalf Tiny Houses zouden er circa zes geplaatst worden voor de doelgroep 'Spoedzoekers'.	De Tiny Houses maken een wezenlijk onderdeel uit van het totaalconcept 'Hofstede aan de Dreef' en zullen niet uit het plan verwijderd worden. De doelgroep is gewijzigd en de term spoedzoekers en ook de termijn van bewoning van maximaal 2 jaar worden niet meer genoemd.	Het doel is een vaste groep bewoners te vinden welke verantwoordelijkheid voelen en zorgdragen voor de locatie en natuur. De bewoners mogen voor maximaal 15 jaar binnen het concept Hofstede aan de dreef blijven wonen. Daarna dienen de Tiny Houses verwijderd te worden.
ZW punt 1 In verband met het woon- en leefklimaat van de burens heeft verzoeker het verzoek om in de regels vast te leggen dat bij de horeca geen versterkte muziek gedraaid zal worden, er geen feesten en partijen zijn toegestaan en dat de horeca enkel in de dag periode is toegestaan.	Toegestaan is Horeca categorie 2 Dit wijzigt niet. Wel is de begripsbepaling aangepast in de regels (artikel 1.69) Horeca - categorie 2: <i>'Vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (uitgezonderd grote feesten) en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, bistro's, grand cafés, hotels en pensions. Het betreft horeca-activiteiten welke plaatsvinden in de dag- en vroege avondperiode, waarbij geen versterkte muziek mag worden afgespeeld.'</i>	Tevens zullen openingstijden en horeca-activiteiten worden vastgelegd in de exploitatievergunning welke de initiatiefneemster aangaat met de gemeente. Naast de vereisten genoemd in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Zundert worden er in deze vergunning ook zaken vastgelegd welke van invloed zijn op het woon- en leefklimaat. Denk hierbij bijvoorbeeld aan openingstijden. Met de horeca exploitatievergunning beschermt de gemeente de openbare orde, veiligheid en het woon- en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie.
ZW punt 2	Op de planverbeelding van het bestemmingsplan zijn de	Het is vanuit de initiatiefneemster niet de bedoeling dat in de

Verzoeker geeft aan dat op dit moment horeca, detailhandel en ontmoetingsruimte op het gehele bouwvlak zijn toegestaan, dus ook in de langgevelboerderij aan de voorzijde van de planlocatie. Verzoek om horeca, detailhandel en ontmoetingsruimte enkel toe te staan rondom de omgeving van de Vlaamse Schuur.	functieaanduidingen 'horeca', 'detailhandel' en 'specifieke vorm van gemengd – ontmoetingsruimte' aangepast zodat enkel achter de achtergevellijn van de langgevelboerderij deze functies kunnen voorkomen. De grens van de functieaanduidingen zal daarom verlegd worden tot aan de achtergevellijn van de langgevelboerderij.	bestaande langgevelboerderij een van deze zaken geëxploiteerd wordt.
<u>Bouwhoogten en oppervlakten</u> <i>Zienswijze (punt 3)</i> Verzoeker geeft aan dat in de regels van het bestemmingsplan sprake is van 2 bouwlagen met kap met een maximale hoogte van 9 meter voor wat betreft de nieuwe woningen binnen het plangebied. Tijdens het overleg geeft verzoeker aan deze hoogte niet passend te vinden in het gebied en spreekt zijn zorg uit over het zicht vanuit zijn woning op de nieuwe bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt verzocht om de maximale bouwhoogte te verlagen, zodat één bouwlaag met kap is toegestaan.	De goothoogte is in overleg tussen indiener en initiatiefnemer verlaagd naar 4 meter en de bouwhoogte naar 7 meter. Op deze manier wordt tegemoetgekomen aan de zorg van de omwonenden en is geborgd dat de nieuwe woningen altijd ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing. In de regels van het bestemmingsplan zijn artikel 5.2.2 lid f en g hierop aangepast. In artikel 5.2.2 is een nieuw lid toegevoegd om de bestaande bouw- en goothoogte van de langgevelboerderij te waarborgen. Daarnaast is in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan aan de regels geborgd dat de bouwwerken dienen te bestaan uit één bouwlaag met kap. Tevens wordt er aan de oostzijde van de nieuwe woningen, op de rand van het perceel, een beukenhaag aangeplant. Deze haag dient ervoor te zorgen dat er vanuit de nieuwe woningen niet direct in de voortuin van de burens/verzoeker gekeken kan worden, en omgekeerd. Om dit te waarborgen dient de beukenhaag een minimale hoogte te hebben van 2 meter. Deze hoogte zal worden vastgelegd in het landschapsplan welke is toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.	
ZW punt 4 Verzoeker geeft aan dat er sprake is van bijbehorende bouwwerken met een bouwhoogte van 6 meter. Verzoeker wil graag weten om welke bebouwing het hier gaat.	Dit betreft de bijbehorende bouwwerken bij de woningen, zoals bijvoorbeeld een bergruimte (min. eis 5 m² per woning). Hierin was in het bestemmingsplan ook de schuur achter de	Voor de regels van de bijbehorende bouwwerken bij de woningen is aangesloten bij de bestaande regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert.

	langgevelboerderij en het bakhuisje meegerekend. De schuur wordt nu ingezet als opslagschuur en is apart (als bedrijfsbebouwing) opgenomen in de regels. Er volgt daarom een aanpassing van de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, dat er in totaal maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn bij de woningen. Artikel 5.2.3 lid a zal aangepast worden naar 100 m². De bijbehorende bouwwerken zullen niet worden opgericht in het verlegde van de woningen aan de oostzijde van het plangebied, tenzij deze landschappelijk worden ingepast en volledig uit het oog worden onttrokken ten opzichte van de woning aan Achmaalseweg 114 en 114a	Hierbij wordt tevens aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert.
<i>Zienswijze (punt 5)</i> Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk om 450 m² aan bedrijfsbebouwing te hebben op de planlocatie met een hoogte van 9 meter. Verzoeker geeft aan niet de kunnen herleiden waar dit over gaat. Verzoek om dit nader te specificeren en de bouwhoogte van 9 meter te verlagen.	Geen aanpassing De maximale bouwhoogte in onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op de bestaande hoogte van de Vlaamse schuur. De Vlaamse schuur heeft tevens de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' wat betekent dat de Vlaamse schuur in de toekomst niet afgebroken mag worden.	Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert laat een maximale bouwhoogte van 10 meter toe binnen de bestemming 'Bedrijf' en een maximale bouwhoogte van 11 meter binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De maximale bouwhoogte in onderhavig bestemmingsplan is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert reeds verlaagd tot 9 meter.
ZW punt 6 Verzoeker geeft aan de maximale toegestane bouwhoogte van 5 meter binnen het bestemmingsplan erg fors te vinden voor de Tiny Houses. Daarnaast heeft verzoeker tijdens het overleg zijn zorg uitgesproken over het zicht op de oostelijk te plaatsen Tiny Houses	In de regels bij artikel 6.3.1 lid g is de bouwhoogte aangepast worden van 5 naar 4,5 meter. Daarnaast is in het landschapsplan de doelstelling van de houtwal opgenomen. Namelijk dat de houtwal zal uitgroeien tot een wal met een minimale hoogte van circa 4 tot 5 meter.	De houtwal aan de oostzijde van het plangebied zal bestaan uit diverse soorten struikgewas en bomen, zoals opgenomen in het landschapsplan, welke dienen te zorgen voor een dichtbegroeide wal. De houtwal dient vanuit de regels een minimale breedte te hebben van 2 meter. Het doel van deze wal is dat deze uitgroeit tot een brede wal waarin gedeeltelijk de Tiny House verscholen en ingegroeid zullen worden.
<i>Zienswijze (Punt 7)</i> De bouwhoogte van de tuinkas is in het bestemmingsplan bepaald op 5 meter. Het verzoek is om maximale bouwhoogte van tuinkas te verlagen in verband met landschappelijke impact.	Artikel 8.2.2 lid b is aangepast naar 4 meter.	Ook de tuinkas zal ingepast worden in het groen zodat deze nauwelijks vanaf de omgeving te zien zal zijn. Dit is geborgd in het landschapsplan.

<u>Spuitzones</u> <i>Zienswijze (Punt 8)</i> Verzoeker verwijst naar het aspect 'Drift'. Verzoeker ontvangt graag zekerheid dat er ook geen invloed is vanuit de plannen op het agrarisch gebruik van de omliggende gronden	Geen aanvulling	Op gebied van spuitzones en drift bestaat er geen vastgesteld beleid. Ook zijn er nog geen goedgekeurde onderzoeken welke een antwoord kunnen geven over het echte effect van gewasbeschermingsmiddelen op de omgeving. In ruimtelijke plannen dient daarom een goede motivatie opgenomen te worden waarin aangegeven wordt wat de effecten kunnen zijn en hoe deze verminderd en/ of weggenomen kunnen worden. In het onderhavig bestemmingsplan is in paragraaf 6.7 een motivatie opgenomen over het aspect 'drift'. De onderbouwing voor drift werkt twee kanten op. Er is in het plangebied bewust gekozen voor het toevoegen van dichte houtwallen en beukenhagen, om mogelijke drift vanuit omliggende percelen te reduceren. Daarnaast komt er rondom het gebruik van bestrijdingsmiddelen steeds strengere wetgeving om het woon- en leefklimaat van omwonenden en andere gevoelige functies te kunnen garanderen. Zo moet er gebruik gemaakt worden van drift reducerende spuitkoppen en wordt er steeds meer gebruik gemaakt van biologisch afbreekbare middelen.
<u>Nadere opmerkingen</u> <u>Afwatering perceel</u> <i>Zienswijze</i> Verzoeker geeft aan dat er gekeken moet worden naar de afwatering van de sloten aan de Achtmaalseweg. Verzoeker stelt dat er een nieuwe sloot opgenomen dient te worden.	Geen aanpassingen	Met de ontwikkeling blijven de sloten aan de oostelijke, westelijk, en achterzijde van het plangebied behouden en intact. Enkel de greppel welke midden in het plangebied loopt en gedeeltelijk zorgt voor de afwatering van het planperceel richting de sloot aan de achterzijde wordt gedempt. Zoals in het waterplan, welke is toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan, zal deze sloot/greppel volledig gecompenseerd worden in een poel op de planlocatie. Daarnaast

		wordt ook rekening gehouden met eventuele extra verharding die wordt toegevoegd aan het plan. De oostelijke sloot vindt aan de voorzijde zijn aansluiting op de sloot van de Achtmaalseweg. Door het ter plaatse aanleggen van een pad en parkeerplaatsen ligt de bestaande sloot hier in de weg. Het verplaatsen van de sloot heeft niet het gewenste effect. In overleg met het Waterschap Brabantse Delta zal hier ter plaatse een duiker (of vergelijkbaar andere maatregel) geplaatst moeten worden.
<u>Toegang achterliggend perceel</u> <i>Zienswijze nadere opmerkingen</i> Verzoeker geeft aan dat de toegang tot het achterliggend perceel 1955 al tientallen jaren verloopt via het voorste oostelijke deel van het plangebied. Verzoeker geeft aan dat er samen met de initiatiefneemster en betrokkenen gekeken moet worden naar de toegang tot het achterliggende perceel 1955.	Geen aanpassingen	De toegang tot het achterliggende perceel loopt over het kadastrale perceel van de initiatiefneemster. Op deze toegang is geen recht van overpad gevestigd. In het onderhavige bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden tot het behouden van de toegang tot het achterliggende perceel. Binnen het bouwvlak is ruimte om de woningen, zoals deze zijn weergegeven op de indicatieve situatieschets in de toelichting, iets te verschuiven zodat er meer ruimte ontstaat om het pad te behouden. Daarnaast is er tevens een ontsluiting aan de andere zijde van het perceel 1955 gelegen langs de woning van Parkietstraat 7. Initiatiefneemster zal in overleg gaan met de eigenaar van het perceel om te kijken of de toegang aan de zijde van Achtmaalseweg 111 behouden moet blijven of niet. Dit overleg loopt buiten het bestemmingsplan om.
<u>Omgevingsdialoog</u> <i>Zienswijze nadere opmerkingen</i> Verzoeker vindt het spijtig dat de ingebrachte opmerkingen vanuit de omgevingsdialoog niet serieus zijn beantwoord in het verslag van de omgevingsdialoog en bestemmingsplan.	Geen aanpassingen	Op meerdere momenten tijdens het project zijn bewoners op de hoogte gebracht van de status en vorderingen van het initiatief. Van deze dialogen is door de initiatiefneemster een uitgebreid verslag gemaakt. Initiatiefneemster heeft hierin beschreven hoe de omgevingsdialogen zijn verlopen en welke aandachtspunten hieruit

		zijn voortgekomen. Tijdens het proces is wel degelijk gekeken naar deze aandachtspunten.
<u>Tracé voor de zuidelijke randweg</u> <i>Zienswijze nadere opmerkingen</i> Verzoeker verwijst naar een van de mogelijke tracés voor de zuidelijke verkeersontsluiting (randweg), en de kennisneming van de initiatiefneemster in de anterieure overeenkomst met de gemeente. Verzoeker vraagt zich af of de effecten van deze randweg op het plan nader onderzocht zijn in dit bestemmingsplan.	Geen aanpassingen	De effecten van een mogelijke randweg in de toekomst zijn niet onderzocht of meegenomen in het bestemmingsplan voor Hofstede aan de dreef. Zoals verzoeker zelf aangeeft in zijn zienswijze is dit op dit moment niet relevant, gezien het raadsbesluit dat het doortrekken van de randweg op dit moment niet relevant is voor gemeente Zundert.

Overzicht aanpassingen nav zienswijze.

Toelichting:

- Doelgroep 'snelzoekers' wordt verwijderd uit de toelichting. Daarnaast wordt de maximale verblijfstermijn van 2 jaar uit de toelichting verwijderd.

Regels:

- Artikel 6.3.1 lid e wordt verwijderd uit de regels. Betreft termijn van 2 jaar voor bewoning Tiny Houses.
- In artikel 6.3.1 lid g zal de bouwhoogte aangepast worden van 5 naar 4,5 meter.
- Artikel 1.69 zal als volgt aangepast worden:
 - *'Vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (uitgezonderd grote feesten) en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, bistro's, grand cafés, hotels en pensions. Het betreft horeca-activiteiten welke plaatsvinden in de dag- en vroege avondperiode, waarbij geen versterkte muziek mag worden afgespeeld.*
- In artikel 5.2.2 lid f en g worden de bouwhoogte en goothoogte aangepast naar respectievelijk 7 en 4 meter.
- In artikel 5.2.2. zal een nieuw lid worden toegevoegd om de bestaande bouw- en goothoogte van de langgevelboerderij te waarborgen.
- Artikel 5.2.3 lid a zal aangepast worden naar 100 m².
- In artikel 8.2.2 lid b wordt de bouwhoogte aangepast naar 4 meter.

Planverbeelding:

- Grens van de functieaanduidingen 'horeca', 'detailhandel' en 'specifieke vorm van gemengd – ontmoetingsruimte' wordt aangepast. De grens van de functieaanduidingen zal verlegd worden tot aan de achtergevellijn van de langgevelboerderij.

Landschapsplan:

- Toegevoegd wordt aan het element 'Houtwal' dat deze tot doel heeft uit te groeien tot een dichte houtwal van circa 4 tot 5 meter hoogte, welke het zicht van de Tiny house ontnemt richting de omgeving.
- In het landschapsplan zal aan het element 'knip- scheerhaag' de eis worden toegevoegd van een minimale hoogte van 2 meter.

2. Daarnaast is het plan op enkele punten aangepast naar aanleiding van de flora- en faunabeoordeling door de Omgevingsdienst

Dit betreft de volgende wijzigingen

Aanpassing	Toelichting
Krochtenweg 6 1. Aan de ruimtelijke onderbouwing van Krochtenweg 6 is het rapport van de ecologische quickscan toegevoegd. 2. Paragraaf 5.5 is aangepast naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan. Conclusie van de ecologische quickscan is opgenomen.	Op deze locatie is een ecologische quickscan uitgevoerd. Er zijn geen bijzondere aandachtspunten uit naar voren gekomen.
Rucphenseweg 6 1. In artikel 14.1.2 van de regels is lid b toegevoerd t.b.v. de borging dat sloop enkel mag plaatsvinden buiten het broedseizoen. 2. Paragraaf 5.5.3 is aangevuld met de borging van sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen. 3. Daarnaast is in paragraaf 5.5.3 de telling van de boerenzwaluwen van de afgelopen jaren toegevoegd en de bevindingen van de vogelwerkgroep.	Op de locatie Rucphenseweg 6 is geen ecologische quickscan uitgevoerd omdat de verwachting laag is dat er beschermde diersoorten aanwezig zijn. Op deze locatie wordt de algemene zorgplicht in acht genomen en wordt de bebouwing gesloopt buiten het broedseizoen.