

Toelichting

# Bestemmingsplan “Hofstede aan de Dreef, Achtmaalseweg 111 te Zundert”

---

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 2022-12-06  
Plan identificatie: NL.IMRO.0879.BPachtmaalseweg111-VS01

III **SCHOENMAKERS** III

# COLOFON

**Titel:** Bestemmingsplan  
"Hofstede aan de Dreef, Achtmaalseweg 111 te  
Zundert"

**Ontwerp:** III SCHOENMAKERS III  
  
Molenzicht 2  
4881 BW ZUNDERT  
Tel: 076-5990340  
[www.schoenmakersadvies.nl](http://www.schoenmakersadvies.nl)

**Projectnummer:** 180350

**Rapportnummer:** 180350.01

**Datum:** 6 december 2022

**Status:** Vastgesteld

**Ontwerp:** 29 juli 2022

**Definitief:** 6 december 2022

# Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING ..... 5

1.1 Aanleiding ..... 5

1.2 Plangebied ..... 5

1.3 Vigerend bestemmingsplan ..... 5

1.4 Planvorm ..... 5

1.5 Leeswijzer ..... 6

2 HUIDIGE SITUATIE ..... 7

2.1 Plangebied ..... 7

3 BEOOGDE ONTWIKKELING ..... 8

3.1 Hofstede aan de Dreef ..... 8

3.2 Doelgroep ..... 9

3.3 Beeldkwaliteit ..... 9

3.3.1 Architectuur ..... 9

3.3.2 Openbare ruimte..... 9

3.4 Infrastructuur & parkeren..... 9

3.4.1 Parkeren ..... 9

3.4.2 Infrastructuur ..... 10

3.5 Cultuurhistorie ..... 10

3.6 Water ..... 10

3.6.1 Beleid waterschap Brabantse Delta ..... 10

3.6.2 Watertoets ..... 11

3.7 Landschap en groen ..... 11

3.8 De omgeving ..... 12

3.8.1 Omgevingsdialog..... 12

4 MEERWAARDE HOFSTEDE AAN DE DREEF ..... 13

5 BELEIDSKADERS ..... 16

5.1 Algemeen ..... 16

5.2 Europees- en Rijksbeleid ..... 16

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte..... 16

5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening..... 16

5.2.3 Nota Wonen ..... 16

5.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4..... 16

5.2.5 Archeologie ..... 16

5.2.6 Water ..... 16

5.2.7 Ecologie..... 17

5.3 Provinciaal beleid ..... 17

5.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018..... 17

5.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant ..... 17

5.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant..... 18

5.4 Gemeentelijk beleid ..... 21

5.4.1 Structuurvisie Buitengebied Zundert ..... 21

5.4.2 Nota Archeologie..... 21

5.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert ..... 22

6. MILIEU HYGIËNISCHE UITVOERBAARHEID ..... 23

6.1 Algemeen ..... 23

6.2 Bodem ..... 23

6.3 Geluid..... 23

6.4 Bedrijven en milieuzonering..... 24

6.4.1 Algemeen ..... 24

6.4.2 Milieu richtafstanden ..... 24

6.5 Geurhinder en veehouderij ..... 25

6.6 Gezondheid ..... 26

6.7 Spuitzones ..... 27

6.8 Externe veiligheid ..... 28

6.8.1 Algemeen ..... 28

6.8.2 Toetsingskader ..... 28

6.8.3 Beoordeling externe veiligheid..... 29

6.8.4 Brandveiligheid..... 29

6.9 Ecologie ..... 30

6.9.1 Algemeen ..... 30

6.9.2 Gebiedsbescherming ..... 30

6.9.3 Beschermde soorten ..... 30

6.9.4 Meerwaarde nieuwe ontwikkeling..... 31

6.10 Luchtkwaliteit..... 31

6.11 Toets besluit milieueffectenrapportage..... 32

7 JURIDISCHE ASPECTEN ..... 33

7.1 Algemeen ..... 33

7.2 Algemene toelichting verbeelding ..... 33

7.3 Algemene toelichting regels..... 33

7.3.1 Hoofdstuk 1 inleidende regels..... 33

7.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels ..... 33

7.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels ..... 34

7.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels..... 34

8 UITVOERBAARHEID ..... 35

8.1 Economische uitvoerbaarheid..... 35

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... 35

8.2.1 Inleiding procedure ..... 35

8.2.2 Vooroverleg ..... 35

8.2.3 Ontwerpbestemmingsplan ..... 35

8.2.4 Vaststelling ..... 35

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Er speelt veel in het buitengebied van Zundert. Denk bijvoorbeeld aan agrarische leegstand, klimaatverandering, vergrijzing en de omschakeling naar duurzame energie. Het zijn veranderingen die ook kansen bieden en die de hele gemeente aangaat. Tegelijkertijd is Zundert een economisch belangrijk gebied voor West-Brabant. Het buitengebied van Zundert is een schitterende plek om te wonen en te werken. Dit gebied verdient het om economisch interessant en vitaal te blijven. Dit is voor Gemeente Zundert de aanleiding geweest om te starten met de Pilot Vitaal Buitengebied. De Pilot Vitaal Buitengebied Zundert heeft als doel om in de geest van de Omgevingswet, in een nieuw samenspel met een prominente rol voor inwoners en ondernemers, tot een gebiedsgerichte aanpak te komen van particuliere initiatieven en maatschappelijke opgaven.

De leegstand van agrarisch vastgoed in gemeente Zundert is een steeds groter wordend probleem. Steeds meer agrariërs in het buitengebied van de gemeente, zien zich genoodzaakt om te stoppen met het agrarisch bedrijf. In 2030 is de verwachting dat zo'n 230.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing leeg zal staan in enkel al gemeente Zundert. Daarmee behoort Zundert tot de koplopers binnen de provincie Noord-Brabant op gebied van leegstand. De redenen van bedrijfsbeëindiging zijn heel verschillend: de ene boer of kweker gaat richting een gepensioneerde leeftijd en heeft geen opvolger voor zijn bedrijf. Voor de ander is het agrarisch bedrijf niet langer rendabel, wat ook te maken kan hebben met gedwongen schaalvergroting of noodzakelijke investeringen waarvoor de financiële middelen ontbreken. Maar allen staan voor de keuze: wat gaan we doen met de boerderijen, schuren en/of stallen die nu leegkomen?

De provincie Noord-Brabant heeft in 2018 de prijsvraag 'Brood en Spelen' uitgezet. Met de prijsvraag werd een beroep gedaan op boeren en ondernemende grondeigenaren 'Ontwikkel samen met ontwerpers en anderen met vernieuwende ideeën perspectieven voor het platteland'. De locatie Achtmaalseweg 111 is een voormalig agrarische bedrijfslocatie, waar een monumentale boerderij met Vlaamse schuur en diverse bijbehorende bouwwerken aanwezig, door de prijsvraag 'Brood en Spelen' is gezocht naar een nieuw perspectief. Hierdoor is het concept 'Hofstede aan de Dreef' ontstaan. Het concept 'Hofstede aan de Dreef' was één van de prijswinnaars. Samen met de provincie is het concept nader uitgewerkt en aangesloten bij de pilot Vitaal Buitengebied van de gemeente Zundert.

De Pilot 'Hofstede aan de Dreef' vormt één van de initiatieven welke valt onder de Pilot Vitaal Buitengebied van gemeente Zundert. Met de Pilot 'Hofstede aan de Dreef' worden mogelijkheden gezocht in de problematiek omtrent het leegstaand agrarisch vastgoed in gemeente Zundert in combinatie met de realisatie van een allesomvattend totaalconcept in de vorm van een boerenerf op de locatie Achtmaalseweg 111 te Zundert.

Het boerenerf zal bestaan uit 12 wooneenheden in diverse bebouwing, een natuurlijke tuin bestaande uit diverse elementen zoals een moestuin, wandelpaden en een waterpoel, en een ruimte die ingezet wordt als ontmoetingsruimte, een landwinkel met eigen- en streekproducten en daarbij ondersteunende horeca. Tot slot bevinden zich in de tuin 12 Tiny Houses waar men tijdelijk kan verblijven. Om tot realisatie van het totaalconcept 'Hofstede aan de Dreef' te komen, worden elders binnen het buitengebied van de gemeente Zundert overtollige agrarische gebouwen gesloopt. Dit gebeurt op locaties die op dit moment op slot staan (VAB-locaties).

De gemeente Zundert heeft in haar collegevergadering besloten om medewerking te verlenen aan het bovenstaand initiatief. De realisatie van Hofstede aan de Dreef past niet rechtstreeks binnen de reguliere beleidsregels. Initiatieven die niet passen binnen de reguliere regels, maar wel een bijdrage kunnen leveren aan de maatschappelijke meerwaarde, kunnen gebruik maken van de bevoegdheid van een 'meerwaardetraject'. Dit betekent dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse dient te worden herzien door middel van een bestemmingsplanprocedure en dat de ontwikkeling een meerwaarde moet hebben binnen de gemeente Zundert. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

## 1.2 Plangebied

Voor de leesbaarheid in onderhavige toelichting wordt enkel ingegaan op het plangebied aan Achtmaalseweg 111 (Hofstede aan de Dreef). Per benodigde slooplocatie zal een aparte benadering, in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing, worden toegevoegd als bijlage aan onderhavig bestemmingsplan. De planlocatie Hofstede aan de Dreef is gelegen in de kernrandzone in het buitengebied van Zundert. Zundert maakt deel uit van de gemeente Zundert, hieronder vallen ook de dorpskernen Wernhout, Klein Zundert, Achtmaal en Rijsbergen. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente ZDT, sectie T, onder het nummer 2448 en 2449.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied aan de Achtmaalseweg 111 ligt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 24 september 2014 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast gelden de planregels van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'.

Op 11 juli 2017 is de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' vastgesteld. Het derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.



Figuur 1: Ligging Boerenerf 'Hofstede aan de Dreef', Achtmaalseweg 111 te Zundert

## 1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Pilot Hofstede aan de Dreef, Zundert' is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

### Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.0879.BPachtmaalseweg111-VS01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt de verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart aanwezig zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:1000.

### Regels

De regels bevatten juridische regeling betreffende het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en

overgang- en slotregels. De regels worden conform landelijke richtlijnen SVBP2012 en IMRO2012 toegepast en het gemeentelijk handboek.

#### Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichtte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uitmaken van de toelichting.

### **1.5 Leeswijzer**

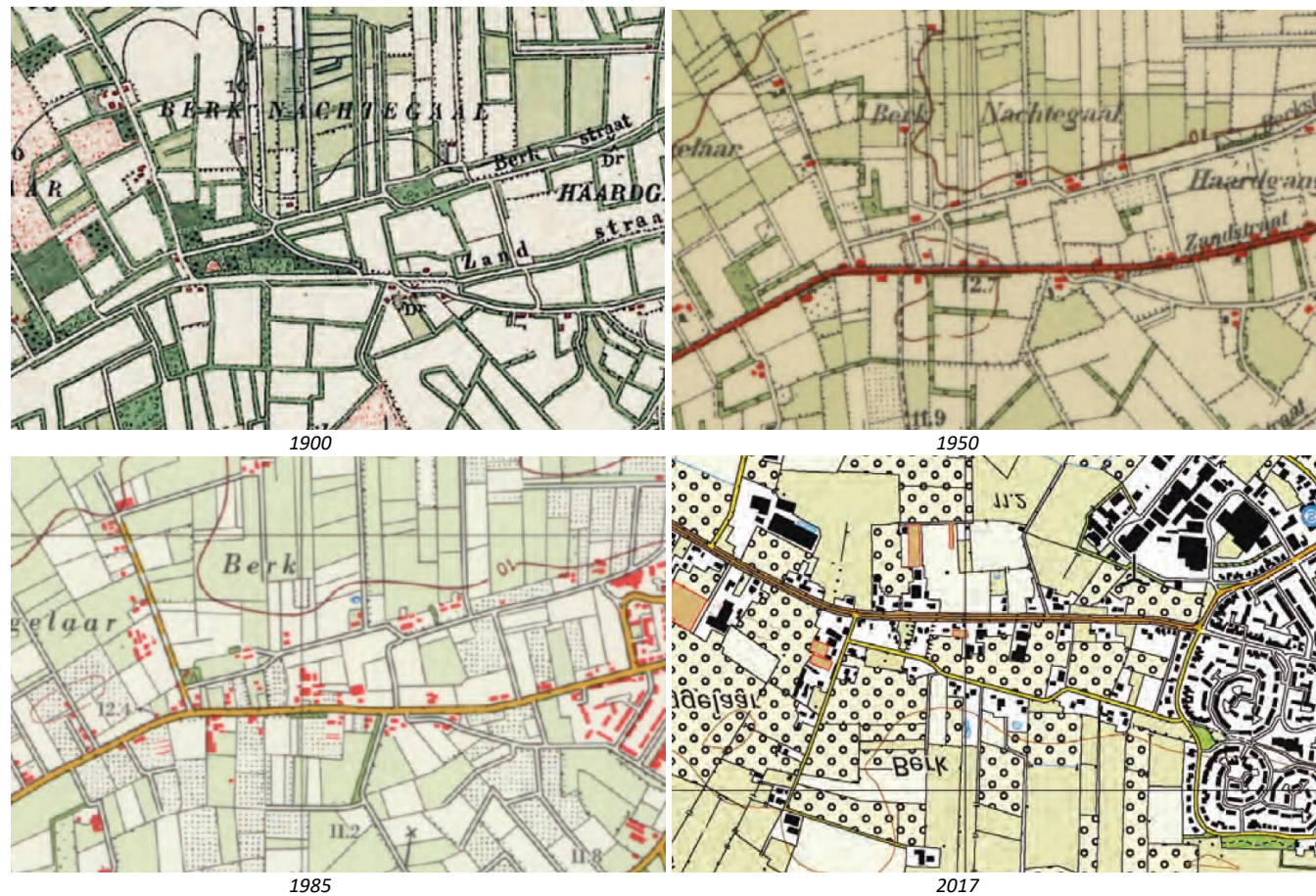
Het voorliggend rapport is als volgt opgebouwd:

- Huidige situatie;
- Beoogde ontwikkeling;
- Meerwaarde Hofstede aan de Dreef;
- Beleidskader;
- Milieu hygiënische uitvoerbaarheid;
- Juridische aspecten;
- Uitvoerbaarheid.



## 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Plangebied



Figuur 2: Historische kaarten plangebied tussen 1900-2017

Het plangebied betreft een boerderij gelegen aan de Achtmaalseweg 111 in Zundert, aan de rand van de bebouwde kom. De agrarische activiteiten zijn al enige tijd gestopt op deze locatie. Op het perceel bevindt zich een gemeentelijk monumentale langgevelboerderij met daarbij bijbehorende bijgebouwen van hoge cultuurhistorische waarden. De bijgebouwen bestaan onder andere uit een Vlaamse schuur, een bakhuisje en een waardevol schuurtje achter de langgevelboerderij. De monumentale langgevelboerderij en de waardevolle bijgebouwen vormen samen het cultuurhistorisch ensemble, of te wel het boeren erf.

Achter de bestaande bebouwing bevindt zich een stuk grond van circa 2 hectare welke behoort tot de voormalige boerderij. Aan de westzijde van het plangebied is een bomenlaan gelegen (met eeuwenoude eikenbomen), genaamd 'de dreef'. De dreef wordt op dit moment voornamelijk gebruikt als fiets- en wandelpad.

Op het boeren erf rust op dit moment de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. Daarnaast heeft de langgevelboerderij de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Het agrarisch bouwvlak heeft op dit moment een oppervlakte van circa 3.924 m<sup>2</sup>. Op de gronden achter de voormalige agrarische bebouwing rust de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'.

Het plangebied is gelegen aan de Achtmaalseweg. De Achtmaalseweg vormt een van de belangrijkste ontsluitingswegen als lint vanuit de kern Zundert richting het dorp Achtmaal. Parallel aan de Achtmaalseweg ligt aan beide zijde van de weg een fietspad. Aan de oostzijde is de bebouwde kom van de kern Zundert gelegen. Aan de zuidzijde is het bedrijventerrein 'De Ambachten' gelegen. Daarnaast zijn in de directe omgeving diverse burgerwoningen en (agrarische)bedrijven gevestigd aan onder andere de Achtmaalseweg.



Figuur 3: Overzicht bestaande situatie Achtmaalseweg 111



Figuur 4: Foto's planlocatie Achtmaalseweg 111



## 3 BEOOGDE ONTWIKKELING

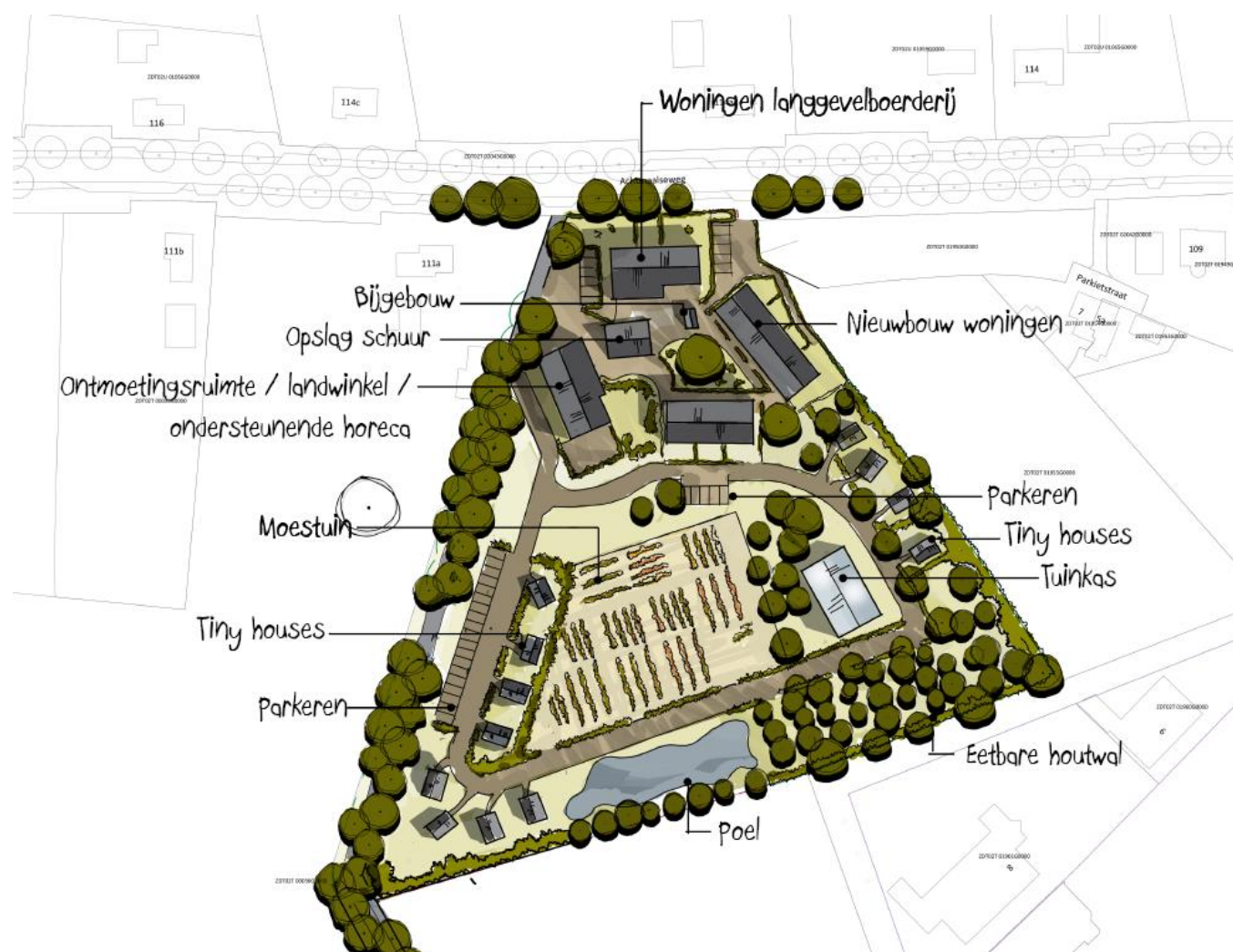
### 3.1 Hofstede aan de Dreef

Hofstede aan de Dreef is een totaalconcept waarbij duurzaam wonen, recreatie, educatie en natuur met elkaar gecombineerd zijn op één locatie. Om tot realisatie van Hofstede aan de Dreef te komen worden elders binnen het buitengebied van gemeente Zundert overtollige agrarische gebouwen gesloopt. Dit gebeurt op locaties die op dit moment op slot staan, de zogeheten VAB-locaties (vrijkomende Agrarische Bebouwing). Het totaalconcept (met bijbehorende meerwaarde) verantwoordt het toevoegen van woningen en overige functies aan de Achtmaalseweg 111.

Hofstede aan de Dreef is een woonvorm waarbij mensen in de leeftijd van 55 jaar en ouder met elkaar op één boeren erf wonen. Het is een toekomstbestendige woonvorm voor de nieuwe generatie vitale ouderen. Men woont gezamenlijk op het platteland, met een ruime aanwezigheid van groen en natuur. Het programma wat gerealiseerd wordt binnen Hofstede aan de Dreef bestaat uit de volgende aspecten:

- 5 wooneenheden (waarvan 1 beheerderswoning) in de cultuurhistorische langgevelboerderij;
- 7 wooneenheden nieuwbouw;
- Ontmoetingsruimte/ landwinkel/ kleinschalig ondersteunende horeca;
- 12 tijdelijke Tiny Houses.

De realisatie van het totaalconcept zorgt voor een kwaliteitsimpuls van het buitengebied. Door middel van het toepassen van de sloopbonusregeling kan dit plaatsvinden op VAB-locaties elders in gemeente Zundert. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de meerwaarde rondom de VAB-locaties.



Figuur 5: Impressie indeling plangebied Hofstede aan de Dreef

#### Het boeren erf

De langgevelboerderij wordt opgesplitst in 5 wooneenheden, waarvan 1 beheerderswoning. Daarnaast worden twee gebouwen met daarin op zichzelf staande laagbouw woningen (in totaal 7 stuks) ontwikkeld in dezelfde oude stijl van het boeren erf. De karakteristieke elementen van het boeren erf en de boerderijwoning, oorspronkelijk uit 1908, blijven behouden. Per woning varieert de oppervlakte tussen de 50 m<sup>2</sup> en 85 m<sup>2</sup> met een maximum inhoud van 300 m<sup>3</sup>.

In het midden van de woningen bevindt zich een binnentuin met boomgaard en een bakhuisje, deze is enkel toegankelijk voor bewoners van het erf. Iedere woning is levensloopbestendig uitgevoerd, waardoor deze zeer geschikt is voor mensen boven de 55 jaar. Alle wooneenheden zijn duurzaam uitgevoerd, met onder andere zonnepanelen, warmtepompen en wateropslag wordt gestreefd naar woningen die het milieu niet belasten.

De visie van dit concept is om mensen die van het buitenleven houden langer in het groen te laten wonen. Door met behoud van de eigen privacy, samen te wonen op één boeren erf, gaat de vereenzaming op latere leeftijd tegen.

Aan de dreef staat de Vlaamse Schuur welke ingericht wordt als ontmoetingsruimte. Deze ruimte is geschikt om te gebruiken als ontmoetingsplaats voor bewoners, de recreatieve bezoeker voor een kleine kaart en groepen met educatieve doeleinden. Daarnaast is er een terras aan de Vlaamse Schuur gekoppeld waar de recreatieve bezoeker van de tuin tot rust kan komen om wat te drinken en een hapje te eten. Tot slot zal er een streekproductenwinkel op het erf worden geopend, waar producten uit de regio en groenten en fruit uit de eigen tuin worden verkocht.

#### Tuin aan de dreef

Achter het boeren erf komt een professioneel aangelegde tuin die toegankelijk is voor het publiek. De tuin achter het boeren erf wordt een natuurlijke tuin, aansluitend aan de dreef en de boerderij. De tuin wordt overzichtelijk ingericht met wandelpaden en een waterpoel, perken met bloemenmengsels en een houtwal met insectenhôtels erin. Ook zal een gedeelte van de tuin ingericht worden tot moestuin, met vergeten groenten en fruitbomen. Variëteit staat centraal in de tuin, daarom komen er verschillende struiken in allerlei vormen en maten, grootgroen, afgewisseld met gras-, dier en waterpartijen. Alles in de tuin is ingericht op het behoud van het natuurlijke ecosysteem. Een ecologische plek waar dieren en insecten zich thuis voelen, zich kunnen ontplooien en leven.

De tuin is een educatie- en inspiratieplek voor iedereen die geïnteresseerd is in tuinieren en de werkzaamheid van de natuur. Scholen, bedrijven en groepen kunnen langskomen voor een educatief lesprogramma op maat over de groei en bloei van flora en fauna en lessen over de natuur. Het is een inspiratieplek voor mensen om ook zelf groenten en fruit te kweken, biologisch en gezond te eten en inzicht te krijgen in een (meer) zelfvoorzienend leven. Het onderhoud van de tuin gebeurt onder leiding van de professionele tuinbeheerder. Samen met medewerkers, bewoners en vrijwilligers worden de tuinwerkzaamheden gedaan en wordt afgestemd wat in de moestuin gekweekt wordt. Het boeren erf met de bijbehorende tuin en activiteiten is een plek om samen de natuur te beleven, samen te ontwikkelen en samen te ontmoeten. Kortom: de tuin is een plek waar mensen (jong en oud) met elkaar en de natuur verbonden zijn.

#### Tiny Houses aan de Dreef

Tot slot bevinden in de tuin 12 Tiny Houses voor recreatief en niet-recreatief gebruik. Tiny Houses zijn kleine huisjes van maximaal 35 m<sup>2</sup> verborgen in de houtwal rondom de tuin. In deze huisjes kan men tijdelijk verblijven, met een maximum looptijd van 15 jaar. Door in de huisjes te verblijven is de totale beleving van in de natuur zijn en geïnspireerd raken door groei en bloei compleet. De minimale woonoppervlakte van het huisje is tevens leerzaam en inspirerend voor degene die er verblijft. Door met minder spullen en oppervlakte te wonen kom je als mens dichterbij de natuur en dichterbij jezelf. Deze huisjes zijn bij uitstek geschikt voor bezinning om tijdelijk te verblijven en daarna een nieuw pad in te slaan.

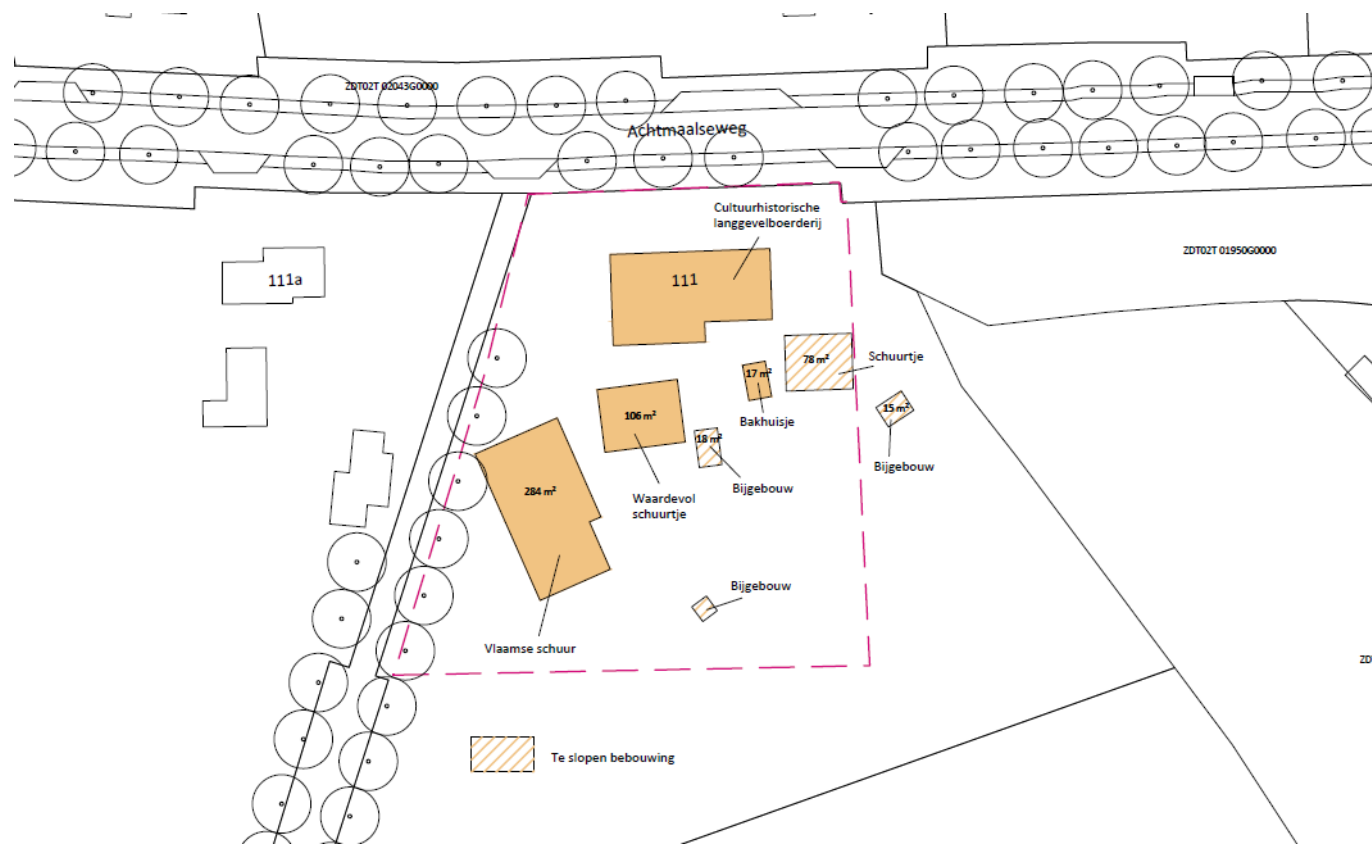
#### Sloop op Achtmaalseweg 111

Ter plaatse van het plangebied aan de Achtmaalseweg worden een aantal bouwwerken gesloopt. Het betreffen een schuurtje van circa 78 m<sup>2</sup> en drie kleinere bijgebouwen van in totaal circa 40 m<sup>2</sup>. De te slopen bebouwing heeft geen cultuurhistorische meerwaarde voor behoud binnen het ensemble. In figuur 6 is de te slopen bebouwing schematisch weergegeven.

#### VAB-locaties gemeente Zundert

Zoals eerder in deze paragraaf aangegeven worden naar aanleiding van het concept Hofstede aan de Dreef op diverse locaties in gemeente Zundert vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt. In de bijlage van onderhavig bestemmingsplan is per slooplocatie een eigen ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Op de slooplocaties wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd, wordt de bestemming omgezet naar 'Wonen' en wordt de locatie voorzien van een goede (robuuste) landschappelijke inpassing.





Figuur 6: Te slopen bebouwing, Achtmaalseweg 111

### 3.2 Doelgroep

#### Hofstede aan de Dreef

De doelgroep waar het concept Hofstede aan de Dreef zich op richt, zijn mensen in de leeftijd boven de 55 jaar, die houden van de natuur- en moes tuinieren. Deze mensen zien de meerwaarde van gezamenlijk op één erf wonen en hechten weinig waarde aan het hebben van veel bezit, in plaats daarvan delen ze graag ruimte (zoals de gezamenlijke ruimte en de tuin). De verwachting is dat mensen (singles of partners) met pensioen zijn als ze op het boerenerv komen wonen, omdat men dan tijd heeft om optimaal te genieten van de omgeving.

#### Tuin aan de Dreef

De doelgroep waar Tuin aan de Dreef zich op richt is een breder publiek naast de aanwezige bewoners van Hofstede aan de Dreef, omdat de tuin het doel heeft om mensen met elkaar en de natuur te verbinden. Daarom splitsen we de doelgroep voor de tuin op in de volgende subgroepen:

##### De recreatieve tuinbezoeker

Mensen die het leuk vinden om een kort bezoekje te brengen aan een inspirerende plek, voor een bakje koffie of thee en om meer te zien en leren over de groei en bloei in de natuur. Deze persoon houdt van biologische groenten en fruit, streekproducten en is nieuwsgierig naar de werking van de natuur.

##### Het basisschoolkind

Kinderen in de leeftijd van 4 t/m 14 jaar die in groepjes naar Tuin aan de Dreef komen. De kinderen komen naar de locatie, omdat dit wordt georganiseerd door bijvoorbeeld de school waar zij op zitten of omdat een kinderfeestje wordt georganiseerd in samenspraak met ouders. De doelgroep zijn dus volwassenen die activiteiten voor kinderen organiseren (lees: leerkrachten en ouders). Deze volwassenen zien de meerwaarde van educatie in de natuur en buitenlucht op een speelse wijze.

##### De zakelijke bezoeker

Groepen mensen die vaak vanuit een organisatie of bedrijf de multifunctionele ruimte afhuren voor een dag of dagdelen. Deze mensen zijn op zoek naar een unieke locatie waar men met een groep terecht kan en gevoelsmatig “op de hei sessies” kan uitvoeren.

#### De afnemer van het groentepakket

Mensen die houden van gezond en biologisch voedsel en willen weten waar hun eten vandaan komt. Deze mensen willen zich verbinden aan de producten door wekelijks groenten en fruit af te nemen, zij durven zich voor 1 jaar vast te leggen.

#### Tiny House aan de Dreef

Tiny Houses aan de Dreef richt zich naast het recreatieve logies voornamelijk op mensen die tijdelijk een woning zoeken, alleen, als single of als tweetal: partners of ouder met kind. Deze mensen zijn op zoek naar rust en bezinning. Het doel van het concept Hofstede aan de Dreef is dat mensen welke binnen het concept komen wonen ook een binding hebben met de locatie. Het doel met betrekking tot de Tiny Houses is daarom 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 Tiny House aan de Dreef blijven wonen. Daarna dienen de Tiny Houses verwijderd te worden.

### 3.3 Beeldkwaliteit

#### 3.3.1 Architectuur

Naast een goede optimale inrichting van het plangebied is de uitstraling van het boerenerv een belangrijk onderdeel, of te wel de beeldkwaliteit. Voor de beeldkwaliteit van het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als onderdeel aan de regels van het bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Het plangebied is in het beeldkwaliteitsplan onderverdeeld in drie deelgebieden, waaraan specifieke criteria zijn verbonden om de bebouwing goed aan te laten sluiten bij de omgeving en de sfeer van een boerenerv. De gebieden zijn ingedeeld aan de hand van hun situering op het perceel. Er geldt daarnaast ook een visie voor het totale boerenerv.

#### 3.3.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte is een belangrijke ruimte voor het onderhavig plangebied. Met een aantrekkelijke openbare ruimte krijgt het plangebied aanzien en is het fijn om in te verblijven. Binnen het plangebied worden diverse natuurelementen ingebracht. Voor de inrichting van het groen binnen het plangebied is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is opgenomen als onderdeel aan de regels van onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast is de gewenste beleving van het gebied beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is eveneens onderdeel van de regels.

### 3.4 Infrastructuur & parkeren

#### 3.4.1 Parkeren

De gemeente Zundert hanteert de ‘Nota Parkeernormen 2020’ voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid in een plangebied. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen van de gemeente Zundert te waarborgen. In de nota is per functie uitgegaan van de maximale norm van het CROW. Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor ‘overig gebied – rest bebouwde kom’, waarbij de gemeente Zundert gebruik maakt van haar eigen parkeernorm die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW.

Voor het plangebied is een parkeertoets opgesteld om te bepalen hoeveel parkeergelegenheid binnen het plangebied aanwezig dient te zijn. De parkeertoets is opgenomen in bijlage 8 van onderhavig bestemmingsplan, kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Voor het concept Hofstede aan de Dreef zijn 34 parkeerplaatsen benodigd. Deze worden in diverse parkeerkoffers verdeeld binnen het plangebied teruggebracht. Zo wordt aan de oostzijde van de langgevelboerderij een parkeerkoffer van 5 parkeerplaatsen gesitueerd, een aan de westzijde een parkeerkoffer van 6 parkeerplaatsen. Daarnaast aan de zuidzijde van de woningen wordt een parkeerkoffer van 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen (minimaal 19 stuks) zullen worden gerealiseerd aan de westzijde van de moestuin. De parkeerplaatsen worden hierdoor op een groene wijze ingepast in het plangebied. De parkeerplaatsen zullen worden aangelegd met een semi-verharding. Voor het plangebied is uitgegaan van de parkeernormen voor het parkeren met auto's. In de praktijk zal men zien dat de recreatieve bezoeker voornamelijk de Tuin aan de Dreef, ondersteunende horeca en de landwinkel zal bezoeken met de fiets of te voet. Daarnaast beschikt de doelgroep (bewoners) van het concept Hofstede aan de Dreef vaak maar over één auto per huishouden. In de praktijk zullen er daarom ruim voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig zijn.

3.4.2    *Infrastructuur*

Het plangebied is gelegen aan de Achtmaalseweg. In de bestaande situatie is de voormalige boerderij langs twee zijde te bereiken. Aan de oostzijde van de boerderij is een oprit gelegen welke gelijk ontsluit aan de Achtmaalseweg. Aan de westzijde is het plangebied te bereiken via de Dreef. In de nieuwe situatie zal dit niet anders zijn. De oprit aan de oostzijde van de boerderij blijft behouden en geoptimaliseerd. Via deze oprit zal de parkeerkoffer aan de oostzijde van het plangebied bereikbaar zijn, waarna te voet of met de fiets verdergegaan kan worden.

Via het voorste verharde gedeelte van de Dreef is het overige deel van het plangebied te bereiken met gemotoriseerde voertuigen. Het eerste deel van de Dreef, vanaf ongeveer de achterzijde van de Vlaamse schuur tot aan Achtmaalseweg is verhard met een degelijke klinkerbestrating, indien nodig wordt in overleg met gemeente Zundert deze bestrating geoptimaliseerd. Het overige deel bestaat uit een zandpad, dit blijft ook zo. De dreef blijft behouden in zijn oorspronkelijke staat, om het natuurlijk karakter van deze dreef te behouden. De paden binnen het plangebied worden op één locatie aangesloten, ter plaatse van de Vlaamse schuur, op de bestaande Dreef om op deze manier zo min mogelijk invloed te hebben op de bestaande Dreef, zie Bomen Effecten Analyse in bijlage 14. Daarnaast zal het plangebied veelvuldig bezocht worden met de fiets, al dan niet elektrisch uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan wordt tevens aandacht besteed aan het toevoegen van laadpalen voor zowel fiets als auto. Ter verduidelijking is in bijlage 13 een situatietekening met foto's toegevoegd met hierop de inritten en verharding weergegeven.

De paden binnen het plangebied worden uitgevoerd met een semi-verharding. Het hemelwater wat binnen het plangebied neerkomt kan zo op een duurzame manier infiltreren in de bodem. In de uitvoerende fase van de infrastructuur zal tevens rekening gehouden worden met een ontvangstput voor het riool van waaruit het afvalwater al dan niet gedoceerd op het gemeentelijk riool kan worden geloosd, of een vergelijkbare constructie.

Het hoofdpad, welke als hoofdader door het plangebied loopt, heeft een minimale vrije doorgang van minimaal 3,5 meter zodat brandweervoertuigen het plangebied kunnen betreden. De semi-verharding van dit hoofdpad zal geschikt zijn voor een standaard brandweervoertuig (tankautospuiter) met een totale massa van 15 ton. In paragraaf 6.8.4 wordt nader ingegaan op de minimale eisen voor de paden met betrekking tot de bereikbaarheid van het plangebied.

3.5       **Cultuurhistorie**



Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat al sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor

cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij. Voor het bepalen van de cultuurhistorische elementen van het plangebied is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Deze kaart is eveneens via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel.

Op de locatie Achtmaalseweg 111 is de langgevelboerderij aangewezen als gemeentelijk monument, welke rond het jaar 1908 is gebouwd. Verder is er op de locatie nog een Vlaamse schuur, bakhuisje en waardevol schuurtje aanwezig. De laan en de bomenrij langs de boerderij en Vlaamse schuur is een historische geografische lijn van hoge waarden. Verder is te zien dat het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch landschap 'Baronie'.

Cultuurhistorische waarde

Door het plan 'Hofstede aan de Dreef' worden de objecten, die van cultuurhistorisch belang zijn hersteld, waardoor ze voor de toekomst behouden blijven. Door het toevoegen van extra wooneenheden aan het boeren erf, wordt het behoud van de cultuurhistorische boerderij gestimuleerd. Ook de Vlaamse schuur wordt getransformeerd naar een ontmoetingsruimte. Door het totaalconcept wordt het economisch haalbaar om de cultuurhistorie op de locatie te behouden en te herstellen.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat het plangebied valt binnen het cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. Het gebied bevat tal van sporen van vroegere turfwinning, onder meer in de vorm van tal van turfvaarten. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het cultuurhistorisch gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Binnen dit gebied staat de provincie voor behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een landgoed, echter staat het behoud en versterken van aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het boeren erf centraal.

De dreef en de aanwezige bomenrij aan de westzijde van het plangebied is aangeduid als historische geografie (lijn en groen) van hoge waarde. Het betreft hier herkenbare en relatief gave elementen van het historisch landschap. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant. De provincie wil de geografische lijnen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Het is belangrijk dat dit cultuurhistorisch element behouden blijft en eventueel versterkt wordt. Het plangebied wordt stedenbouwkundig ingepast in het bestaande karakter van het gebied. De overgang tussen de Dreef en het plangebied wordt ingevuld met een groen kader. Enkel aan de voorzijde van de Dreef, ter plaatse van het verharde gedeelte, vindt ontsluiting van het plangebied plaats. De bomen en de Dreef blijven in hun oorsprong behouden. Ten behoeve van de bomen is een Bomen Effecten Analyse opgesteld (zie bijlage 14) om het effect van de planontwikkeling op de bomen vast te leggen. Uit de rapportage blijkt dat er een minimaal effect op de bomen plaats vindt naar aanleiding van de ontwikkeling op de planlocatie. Daarbij worden zij versterkt door het toevoegen van diverse groen- en natuurelementen binnen het plangebied. Het concept Hofstede aan de Dreef vormt hierdoor een meerwaarde voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.6       **Water**

3.6.1    *Beleid waterschap Brabantse Delta*

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.



Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

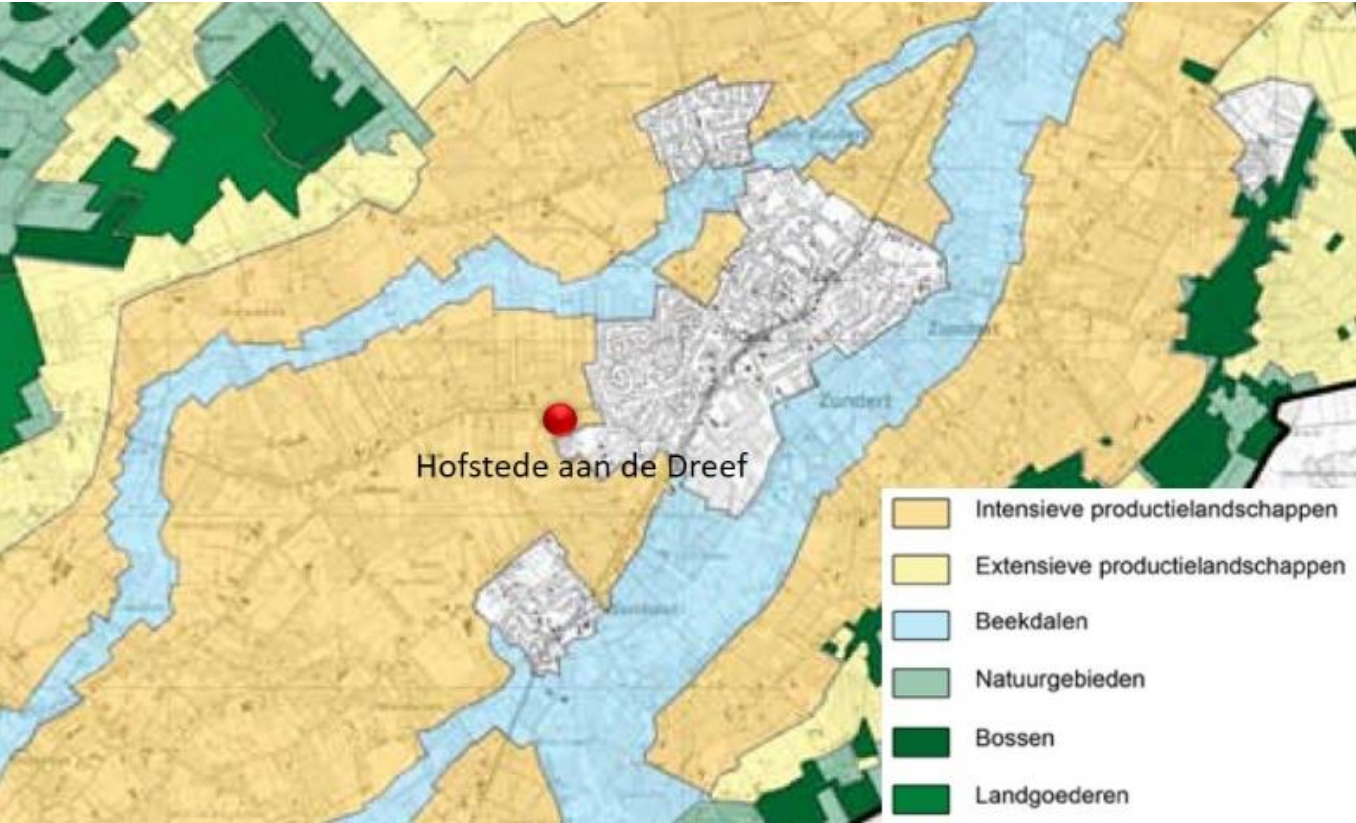
3.6.2 Watertoets

Het watertoets proces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoets proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap.

Als uitgangspunt voor het plangebied kan gesteld worden dat benodigde verharding voor wegen/ paden zo veel mogelijk als semi-verharding wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt aan de zuidzijde een waterpoel aangelegd. De aangegeven B-watergang, op de Leggerkaart, in het midden van het plangebied zal met de ontwikkelingen komen te vervallen. De watergang aan de westzijde van het plangebied zal behouden blijven.

Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied is een watertoets uitgevoerd. De watertoets is als afzonderlijke bijlage (bijlage 9) toegevoegd. Korthedshalve wordt hierna toe verwezen. Dit bestemmingsplan en uitgevoerde watertoets wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Die zal in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen.

3.7 Landschap en groen



Figuur 8: Uitsnede kaart Landschapsvisie gemeente Zundert

Op het Brabantse platteland komen verschillende grote uitdagingen bij elkaar. Groeiende agrarische leegstand, demografische veranderingen, klimaatverandering en de omschakeling naar duurzame energie en landbouw vragen om een nieuw toekomstperspectief. Inzicht in de omvang en met name de samenhang van deze (en meer) opgaven ontbreekt. Wel is duidelijk dat ze op elkaar ingrijpen en niet sectoraal opgelost kunnen worden, zonder dat het ten koste gaat van andere opgaven. Het vraagt om integrale afwegingen en samenwerking, samen met ondernemers, burgers en organisaties in het gebied.

Gemeente Zundert heeft voor de gehele gemeente een landschapsvisie opgesteld, ‘Landschapsvisie Zundert’. In de landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapsvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het landschap in Zundert is de laatste decennia sterk veranderd. Toch zijn nog op veel plaatsen de verschillen tussen de samenstellende landschapstypes herkenbaar. Dat zorgt voor afwisseling en herkenbaarheid, wat het landschap kwaliteit geeft. Landschappen met kwaliteit worden over het algemeen gewaardeerd. De gemeente Zundert heeft een fraai en afwisselend buitengebied. Kleinschalige landschappen wisselen af met grote open gebieden.

Landschap Hofstede aan de Dreef

De locatie Achtmaalseweg 111 is gelegen in het intensieve productielandschap. Het intensieve productielandschap betreft een zone van oude bouwlanden op de westoever van de Aa of Weerijds aangevuld met de oude kampongtingningen ten westen van deze strook. Ook de kampongtingningen op de oostoever van de Aa of Weerijds en een strook jonge heideontgunningen op deze oever zijn onderdeel van dit deelgebied.

Het in stand houden en aanvullen van de waardevolle laanbeplantingen is een essentiële maatregel in dit deelgebied. Daarnaast het in stand houden (verplicht) en indien mogelijk (vrijwillig) aanvullen van de nog aanwezige perceel rand beplantingen.

Belangrijk voor het beeld van het intensieve productielandschap is de manier waarop de bouwblokken worden ingedeeld. De schaal-/ korrelgrootte van het oorspronkelijke landschap, het beeld vanaf de wegen, en het beeld vanuit de omliggende landschappen zijn daarbij criteria. Voor zowel het kampenlandschap en de oude bouwlanden als voor de jonge ontgunningen is een inrichtingsprincipe ontwikkeld.

De planlocatie Hofstede aan de Dreef wordt landschappelijk ingepast ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van het landschap en omgeving. In de Landschapsvisie van gemeente Zundert zijn landschapspakketten opgesteld voor het gebied, het toepassen van deze pakketten versterkt het landschap. De kwaliteitsverbetering moet resulteren in een fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Uit een opgesteld beplantingsplan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschaps-) elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Hierbij is aangesloten bij de STIKA-normering voor minimale oppervlakten van landschapselementen en sortimenten. Voor Hofstede aan de Dreef is aan de hand van het inrichtingsplan zoals weergegeven in paragraaf 3.1 een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is als bijlage aan de regels van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. Het beplantingsplan geeft weer waar nieuwe groenelementen worden toegepast en waar bestaande elementen worden versterkt. Een groen karakter binnen het plangebied Hofstede aan de Dreef staat centraal.

Tuin aan de Dreef

Buiten een goede landschappelijke inpassing wordt er nog meer gedaan op de planlocatie Hofstede aan de Dreef. Achter het boeren erf komt een professioneel aangelegde tuin die toegankelijk is voor het publiek. De tuin achter het boeren erf wordt een natuurlijke tuin, aansluitend aan de dreef en de boerderij. De tuin wordt overzichtelijk ingericht met wandelpaden en een waterpoel, perken met bloemenmengsels en een houtwal met insectenhôtels erin. Ook zal een gedeelte van de tuin ingericht worden tot moestuin, met “vergeten” groenten en fruitbomen. Biodiversiteit staat centraal in de tuin, daarom komen er verschillende struiken in allerlei vormen en maten, grootgroen, afgewisseld met gras-, dier en waterpartijen. Alles in de tuin is ingericht op het behoud van het natuurlijke ecosysteem. Een ecologische plek waar dieren en insecten zich thuis voelen, zich kunnen ontplooiën en leven.

Daarnaast is de tuin een educatie- en inspiratieplek voor iedereen die geïnteresseerd is in tuinieren en de werkzaamheid van de natuur. Scholen, verenigingen en groepen kunnen langskomen voor een educatief lesprogramma op maat over de groei en bloei van flora en fauna en lessen over de natuur. Het is een inspiratieplek voor mensen om ook zelf groenten en fruit te kweken, biologisch en gezond te eten en inzicht te krijgen in een (meer) zelfvoorzienend leven. Het onderhoud van de tuin



gebeurt onder leiding van de professionele tuinbeheerder. Samen met medewerkers, bewoners en vrijwilligers worden de tuinwerkzaamheden gedaan en wordt afgestemd wat in de moestuin gekweekt wordt. Het boerenerf met de bijbehorende tuin en activiteiten is een plek om samen de natuur te beleven, samen te ontwikkelen en samen te ontmoeten. Kortom: de tuin is een plek waar mensen (jong en oud) met elkaar en de natuur verbonden zijn.

Maatschappelijke effecten Tuin aan de Dreef:

- Biodiversiteit in het gebied verhoogt, de grond wordt door de jaren steeds meer vruchtbaar en de natuur herstelt zich na jaren als landbouwgrond gefungeerd te hebben.
- Kennis en kunde over tuinieren en biodiversiteit wordt gedeeld en geborgd. Bezoekers en medewerkers leren meer over tuinieren en de natuur. Het behoeft kennis en kunde die vaak bij oudere mensen in de hoofden zit, in en rondom de tuin wordt deze informatie gedeeld.
- Sociale cohesie in de gemeente wordt vergroot. Mensen ontmoeten elkaar door een gedeelde interesse, dit vergroot de sociale contacten van mensen.
- Door meer aandacht en kennis voor duurzaamheid en de natuur in algemene zin zal de wereld milieuvriendelijker ingericht worden. Daarnaast is er aandacht voor biologisch eten, dit heeft op langere termijn een positief effect op de gezondheidszorg.
- De tuin biedt werkgelegenheid in de gemeente Zundert.
- De tuin heeft een voorbeeldfunctie voor de gemeente Zundert.
- Tuin aan de Dreef heeft een maatschappelijke missie: een inspiratieplek zijn voor mensen om goed voor de natuur en omgeving te zorgen. Door zelf groenten en fruit te kweken, biologisch en gezond te eten en inzicht te krijgen in een (meer) zelfvoorzienend leven.

#### Kwaliteitsverbetering slooplocaties

Het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de slooplocaties draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap in gemeente Zundert. Leegstaande agrarische bebouwing verdwijnt hierdoor uit het beeld van het buitengebied, er vindt een ontstening plaats op deze locaties. De slooplocaties worden daarnaast landschappelijk ingepast in het gebied. De landschappelijke inpassing op deze locaties wordt geborgd door het opnemen van de bestemming ‘Groen – landschapselement 2’. De inpassingsplannen zijn opgenomen in de bijlage aan de regels. In deze inpassingsplannen wordt nader omschreven welke landschapspakketten er worden toegepast op de betreffende locatie. Voor de verdere invulling van de landschappelijke inpassing van deze slooplocaties wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

### 3.8 De omgeving

In 2022 treedt, naar verwachting, de nieuwe Omgevingswet in werking. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels voor de fysieke leefomgeving en voor snellere besluitvorming. De Omgevingswet geeft inwoners bovendien meer ruimte om inbreng te leveren. De overheid wil daarmee balans brengen tussen beschermen en benutten van de leefomgeving. En initiatieven van bewoners stimuleren. Dit alles met als doel om een samenleving te creëren die werkt aan de eigen leefomgeving. Vertrouwen, maatwerk en afwegingsruimte staan hierbij centraal. Een cultuurverandering van ‘nee tenzij’ naar ‘ja mits’.

Hofstede aan de Dreef draagt bij aan de transitie van het buitengebied in de gemeente Zundert. Hofstede aan de Dreef is meer dan de ontwikkeling van het boerenerf aan de Achtmaalseweg 111 te Zundert. Het draagt bij aan de transitie van het gehele buitengebied in de gemeente Zundert. Door middel van een sloopbonusregeling kan er een oplossing geboden worden voor de problematiek rondom de Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

Met het initiatief heeft de initiatiefnemer in 2018/2019 meegedaan met de prijsvraag Brood en Spelen. De prijsvraag Brood en Spelen is in het leven geroepen om in onder andere Noord-Brabant tot oplossingen van het buitengebied te komen. Met de prijsvraag werd een beroep gedaan op boeren en ondernemende grondeigenaren ‘Ontwikkel samen met ontwerpers en anderen met vernieuwende ideeën perspectieven voor het platteland’. Het initiatief zoals beschreven in onderhavig bestemmingsplan resulteerde erin dat het initiatief een van de prijswinnaars was in de provincie Noord-Brabant.

Samen met gemeente Zundert en provincie Noord-Brabant is de initiatiefnemer aan de slag gegaan met een verdere uitwerking van het plan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het vraagstuk hoe om te gaan met de planologische uitwerking van het initiatief.

#### 3.8.1 Omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de ‘omgeving’ wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om ‘overeenstemming’ over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgevings-)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Gemeente Zundert heeft het initiatief ‘Hofstede aan de Dreef’ ondergebracht als een van de initiatieven welke valt onder de Pilot Vitaal Buitengebied van gemeente Zundert. Naar aanleiding van het initiatief en het winnen van de prijsvraag Brood en Spelen heeft de initiatiefnemer de afgelopen jaren diverse presentaties in de gemeente Zundert gegeven over het initiatief en het concept Hofstede aan de Dreef. Deze presentaties werden vaak gehouden in het kader van het Vitaal Buitengebied van gemeente Zundert in samenwerking met de diverse dorpsraden binnen gemeente Zundert. Diverse partijen en buurtbewoners binnen de gemeente zijn daardoor bekend met het concept Hofstede aan de Dreef aan de Achtmaalseweg 111. Tijdens deze presentatieavonden werd door de diverse partijen positief gereageerd op het initiatief.

Daarnaast zijn in een vroeg stadium door de initiatiefnemer de burens aan de Achtmaalseweg op meerdere momenten op de hoogte gebracht van het initiatief. In de periode oktober en november 2021 is opnieuw contact gezocht om de keukentafelgesprekken met omwonenden plaats te laten vinden. De eerste reactie van betrokkenen was over het algemeen erg positief; met name dat men in het proces meegenomen wordt en tijdig op de hoogte gesteld wordt van de ontwikkelingen. Daarnaast was het merendeel van de betrokkenen al op de hoogte van de plannen en wordt aangegeven dat het fijn is dat er beweging lijkt te komen en er iets gaat gebeuren met het perceel. De meesten geven hierbij ook aan dat de huidige staat van het perceel, zoals het er nu bij ligt totaal niet wenselijk is, men hoopt dat de plannen snel gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast vinden omwonenden het een positieve ontwikkeling voor Zundert. Enkele krenten welke benoemd werden zijn: ‘een zeer mooi project’, ‘een prachtig project wat als voorbeeld kan dienen voor het buitengebied in verschillende gemeenten’, ‘we zijn blij dat er zo’n concept bedacht is voor ouderen in Zundert’, ‘we zijn blij dat de langgeveelboerderij behouden blijft’, ‘fijn dat er een landwinkel komt’, ‘leuk dat we een terrasje vlak bij huis kunnen pakken straks’. Omwonenden benoemen onder andere ook de vraag naar dit soort woningen en Tiny Houses in Zundert en omgeving waarom het een positieve ontwikkeling is. Bewoners vinden het erg prettig dat zij persoonlijk en uitgebreid geïnformeerd worden en zij vragen kunnen stellen als dit gewenst is.

Tijdens de omgevingsdialoog zijn er diverse vragen gesteld over het ontwerp en de procedure van het plangebied aan de Achtmaalseweg 111. Deze vragen zijn tijdens de omgevingsdialoog beantwoord en waar nodig verder toegelicht. Daarnaast zijn door enkele omwonenden een aantal kritische vragen gesteld en opmerkingen meegegeven. Er zijn ook een aantal aandachtspunten benoemd welke in de verdere planontwikkeling door de initiatiefnemer of indien nodig de gemeente verder vorm gaan krijgen. Onderstaand zijn deze vragen en aandachtspunten weergegeven.

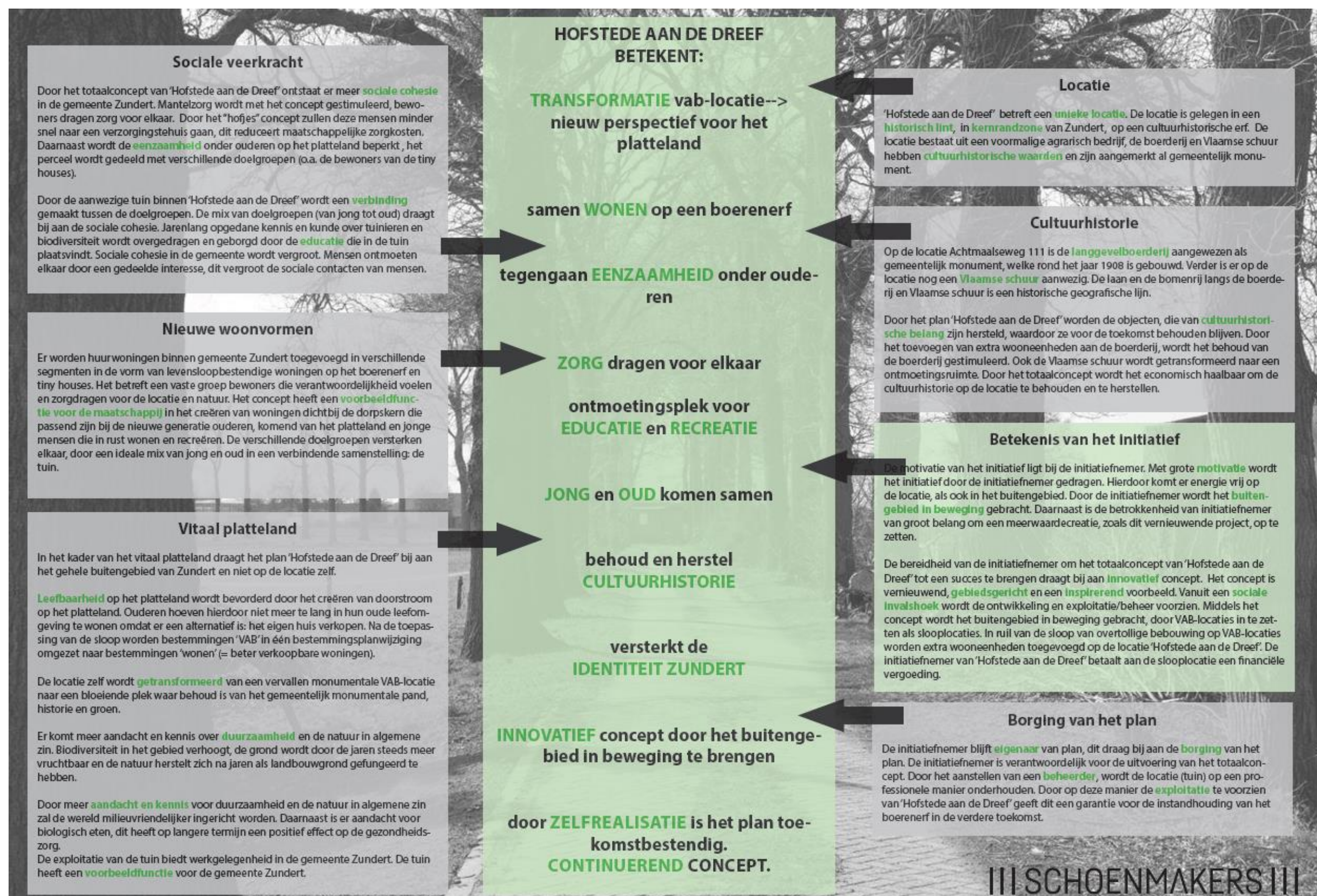
Aandachtspunten:

- Aantal omwonenden hebben aangegeven graag op de hoogte gehouden te worden, bijvoorbeeld via een brief vanuit de gemeente, over de procedure (data en bekendmaking)
- Een aantal omwonenden geven aan dat de verkeersdrukke toe zal nemen in de dreef. En ziet dit als aandachtspunt voor de gemeente en initiatiefnemer.
- Een aantal van de buurtbewoners uitten een zorg over de doelgroep van de Tiny House (short stay) bewoners. Met de vraag of er geen onrust op het terrein komt door de doelgroep van deze tijdelijke bewoning. De zorg rondom deze doelgroep is tijdens het gesprek weggenomen, omdat de Tiny Houses in eigen beheer van de initiatiefnemer blijven. Dit werd als positief opgenomen.
- Een tweetal bewoners van de Achtmaalseweg geven aan dat ze zich zorgen maken over verschillende zaken. Zij gaven na het keukentafel gesprek aan graag zelf een schriftelijke reactie te geven, welke opgenomen kon worden in de omgevingsdialoog. Bewoners geven aan dat het plan wezenlijk veranderd is ten opzichte van het oorspronkelijke plan waarmee de prijsvraag is gewonnen. Daarnaast uiten zij de zorgen over het behoud van de cultuurhistorische waarde van de planlocatie en de Dreef.

Wegens privacy redenen van de omwonenden is de volledige omgevingsdialoog niet toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan. Het verslag van de dialoog kan desgewenst opgevraagd worden bij de initiatiefnemer of gemeente. Daarnaast is in het bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen en belangen van de omwonenden en zijn er diverse kleine aanpassingen gedaan in het ontwerp van het plangebied.



## 4 MEERWAARDE HOFSTEDE AAN DE DREEF





### Aanpak VAB's --> stimulering sloop

Voor het toevoegen van wooneenheden aan de project 'Hofstede aan de Dreef' is de aanpak van de leegstand in het buitengebied één van de maatschappelijke meerwaarde. Door hier een sloop van voormalige agrarische bedrijfslocaties aan te koppelen wordt de sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied van de gemeente Zundert gestimuleerd. Dit gebeurt op eigen initiatief (zelforganisatie), waardoor sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied in beweging komt.

Door de initiatiefnemer van het project 'Hofstede aan de Dreef' wordt een sloopvergoeding gegeven en de plankosten voor de herbestemming van de slooplocatie worden vergoed. De eigenaar van de slooplocatie draagt een positieve impuls bij aan het buitengebied door enerzijds de voormalige agrarische bedrijfslocatie te slopen en anderszijds door een herbestemming, wat gepaard gaat met verkleining van het bestemmingsvlak en een goede landschappelijke inpassing.

### Voorwaarden slooplocaties

De slooplocatie dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Slooplocatie dient gevestigd te zijn binnen de postcode-005.
- Slooplocatie dient de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te hebben, al dan niet met een functieaanduiding.
- Slooplocatie kan niet deelnemen aan een andere (sloop)regeling zoals bijvoorbeeld de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- Slooplocatie dient na sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing een passende herbestemming te krijgen. Dit zonder herbouw recht van de gesaneerde stallen.
- Alleen asbest mag meegenomen worden van de daken, waar ook de bebouwing van gesloopt wordt.

### Slooplocaties --> Hofstede aan de Dreef

Eén van de speerpunten van de maatschappelijke meerwaarde van het project 'Hofstede aan de Dreef' is de aanpak van de leegstand van VAB's. De extra toe te voegen wooneenheden binnen het project worden mogelijk gemaakt conform provinciaal beleid door de sloop van voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied van Zundert.

In het plan 'Hofstede aan de Dreef' worden extra wooneenheden toegevoegd in ruil voor sloop van overtollige bebouwing. Voor het plan worden twee VAB-locaties ingezet als **slooplocaties**. Deze VAB-locaties betreffen Krochtenweg 6 te Wernhout en Rucphenseweg 6 te Klein Zundert. Beide locaties zijn voormalige agrarische bedrijfslocaties. De initiatiefnemer van 'Hofstede aan de Dreef' geeft een financiële vergoeding aan de slooplocatie, hiermee wordt de sloop in het buitengebied in beweging gezet. De verhouding van het aantal te slopen m<sup>2</sup> en de nieuw toe te voegen m<sup>2</sup> aan bebouwing op de locatie Achtmaalseweg 111 is in balans. Hieronder is een kort overzicht weergegeven van het bestaand en nieuw ruimtebeslag in het kader van de ontwikkelingen aan Hofstede aan de Dreef.

| te slopen m <sup>2</sup> aan gebruiksruimte en gebouwen                         |  |               |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|----------------------------|
| Achtmaalseweg 111 (Hofstede aan de Dreef)                                       |  |               |                            |
| - Schuurtjes en 3 stuks bijgebouwen                                             |  |               | 118 m <sup>2</sup>         |
| Krochtenweg 6                                                                   |  |               |                            |
| - Machineberging, jongveestal en ligboxenstral                                  |  |               | 1.324 m <sup>2</sup>       |
| Rucphenseweg 6                                                                  |  |               |                            |
| - Rundveestal                                                                   |  |               | 645 m <sup>2</sup>         |
|                                                                                 |  | <b>TOTAAL</b> | <b>2.087 m<sup>2</sup></b> |
| Nieuw toe te voegen bebouwing Achtmaalseweg 111 (buiten bestaand ruimte beslag) |  |               |                            |
| 7 stuks nieuwe woning 55+ (circa 85 m <sup>2</sup> )                            |  |               | 595 m <sup>2</sup>         |
| 12 stuks Tiny House (max. 35 m <sup>2</sup> )                                   |  |               | 420 m <sup>2</sup>         |
| Tuinkas in tuin (max. 250 m <sup>2</sup> )                                      |  |               | 250 m <sup>2</sup>         |
|                                                                                 |  | <b>TOTAAL</b> | <b>1.265 m<sup>2</sup></b> |

### Meerwaarde slooplocatie

- Het voormalige agrarisch bouwvlak dient verkleind te worden, waarbij sprake is van **zorgvuldig ruimte gebruik**.
- De voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd, minder versterking waardoor (potentiële) risico's rondom leegstand worden weggenomen, in het buitengebied.
- Doordat de slooplocatie wordt ingezet voor het project 'Hofstede aan de Dreef', draagt de slooplocatie bij aan de **maatschappelijke meerwaarde** die plaatsvindt op de locatie 'Hofstede aan de Dreef'. De slooplocatie gaat onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 'Hofstede aan de Dreef'.
- Er wordt een goede (robuste) **landschappelijke inpassing** voorzien. Voor de landschappelijke elementen, wordt de landschapspakketten van de STIKa in acht genomen.
- Door financiële vergoeding vanuit het concept 'Hofstede aan de Dreef' wordt **beweging in het buitengebied** van overtollige bebouwing gestimuleerd.
- Bijdrage aan klimaatadaptie, door minder versterking en aanplant van beplanting (Duurzaamheid).

III SCHOENMAKERS III



Pilot ‘Vitaal Buitengebied’

In de gemeente Zundert loopt de pilot ‘Vitaal Buitengebied’. In de pilot Vitaal Buitengebied Zundert slaan gemeente, dorpsraden, waterschap en provincie de handen ineen om een gezond buitengebied te creëren. Door mensen in beweging te brengen, te ontdekken en gezamenlijk bouwstenen te leggen voor een buitengebied waar het fijn wonen, ondernemen en recreëren is. Nu en over 20 jaar.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Binnen de toekomstige omgevingsverordening, met het werken in de geest van de omgevingsweg, is het mogelijk maatwerk te leveren met als doel de omgevingskwaliteit te versterken. Vooropgesteld moet een ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Als een ontwikkeling niet past in de omgeving en de visie daarop kan geen enkele meerwaarde de ontwikkeling rechtvaardigen. Past een ontwikkeling in principe wel maar is deze niet direct beleidsmatig mogelijk dan wordt er gezocht naar een goede balans tussen economische en maatschappelijke meerwaarde.

Het voorliggend initiatief levert een bijdrage aan de maatschappelijke meerwaarde (meerwaardecreatie) binnen gemeente Zundert. De meerwaarde die wordt geleverd door het voorgenomen initiatief omvat diverse elementen zoals eerder in deze paragraaf in de sheets is weergegeven. Een aantal aspecten die een grote bijdrage leveren aan de maatschappelijke meerwaarde binnen de gemeente zijn het aanpakken van het vraagstuk omtrent het vrijkomende agrarisch vastgoed, de herontwikkeling van een cultuurhistorisch waardevolle unieke locatie aan de rand van de kern en het verbinden van doelgroepen op één locatie door wonen, recreatie en educatie.

Motivatie

Voorliggend pilotproject is in samenspraak met de gemeente en provincie tot stand gekomen, het concept Hofstede aan de Dreef dient te passen in de omgevingskwaliteit van het gebied. Om een afweging te maken voor een goede omgevingskwaliteit, zijn de basisprincipes uit de Interim omgevingsverordening in deze paragraaf nader bekeken. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging, bijvoorbeeld van individuele bedrijven, is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Dit beleid wordt gecontinueerd. Mede gelet op de leegstand van agrarisch vastgoed is het toelaten van functies in het landelijk gebied door nieuwvestiging niet opportuun. Hierop bestaan wel uitzonderingen, bijvoorbeeld in geval van verplaatsing van een bedrijf in het kader van een groot openbaar belang of in het geval van functies die vanuit het borgen van een goede en veilige leefomgeving niet in de directe omgeving van kwetsbare functies mogelijk zijn. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is.

Voor het concept Hofstede aan de Dreef wordt gebruik gemaakt van een uniek bestaand bouwperceel met daarop bestaande cultuurhistorische bebouwing. Hofstede aan de Dreef is een totaalconcept waarbij duurzaam wonen, recreatie, educatie en natuur met elkaar gecombineerd zijn op één unieke locatie aan de Achtmaalseweg 111. Er wordt voornamelijk gebruik gemaakt van bestaande bebouwing uitgebreid met een aantal nieuwbouw gebouwen die bijdrage aan de kwaliteit van het plangebied en het boerenf.

Voor het toevoegen van extra wooneenheden aan het plangebied Hofstede aan de dreef is de aanpak van de leegstand in het buitengebied één van de maatschappelijke meerwaarde. Aan de ontwikkeling aan de Achtmaalseweg 111 zijn voormalige agrarische locaties verbonden waarbij overvloedige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op deze slooplocaties wordt in het kader van het principe zorgvuldig ruimtegebruik, de agrarische bestemming omgezet naar ‘Wonen’. De mogelijkheid tot uitvoeren van een actief agrarisch bedrijf en het uitbreiden van agrarische bebouwing wordt hier weggenomen. Door de initiatiefnemer van Hofstede aan de Dreef wordt een sloopvergoeding gegeven. De slooplocaties welke nu zijn ondergebracht in onderhavig bestemmingsplan zijn Krochtenweg 6 te Wernhout en Rucphenseweg 6 te Klein Zundert.

Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Daarom is het van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerk laag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Voor aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de interim omgevingsverordening specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem. Aan de hand van de verschillende thema’s in onderhavig bestemmingsplan, is er toepassing gegeven aan de lagenbenadering.

In het thema ‘beleid’ zijn de kaarten van de Interim omgevingsverordening weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen in het ‘Landelijk gebied – gemengd landelijk gebied’, en dat het gebied deels is gelegen binnen ‘Verstedelijking afweegbaar’. De ontwikkeling van Hofstede aan de Dreef kan daarbij gezien worden als een kleinschalig stedelijk ontwikkelingsproject. In het thema ‘Cultuurhistorie’ wordt specifiek ingegaan op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Door de lagenbenadering van het plangebied wordt per thema de effecten van de ontwikkeling aan Hofstede aan de Dreef in beeld gebracht.

Meerwaardecreatie

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde voor Brabant. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen we urgente kwesties aan andere opgaven koppelen, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energiegroenstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

Hierbij hanteert de provincie een gebiedsgerichte benadering, waarbij het initiatief en de plek – nu en in de toekomst – centraal staan. Kortom een vernieuwde, gebiedsgerichte invulling van het streven naar een balans tussen people, planet en profit.

Hofstede aan de Dreef is een uniek concept op een unieke locatie. Hofstede aan de Dreef is gelegen in een historisch lint aan de Achtmaalseweg, in de kernrandzone van Zundert. Door de ligging is het plangebied makkelijk toegankelijk met auto, fiets, en voor voetgangers. Daarnaast maakt onder andere de aanwezigheid van de cultuurhistorische bebouwing, de locatie uniek. De unieke locatie maakt het dat de ontwikkeling niet zonder meer op een iedere andere locatie gerealiseerd kan worden.

Het onderhavig hoofdstuk ‘Meerwaarde Hofstede aan de Dreef’ start met een uiteenzetting van de maatschappelijke meerwaarde welke het concept Hofstede aan de Dreef met zich meebrengt. De beoogde ontwikkeling zoals eerder beschreven gaat veel verder dan de herontwikkeling van enkel het plangebied aan de Achtmaalseweg 111. Door het concept worden locaties aan elkaar verbonden. Een van de speerpunten van de maatschappelijke meerwaarde van het project is de aanpak van de leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing in gemeente Zundert. De extra toe te voegen wooneenheden binnen het project worden mogelijk gemaakt door de sloop van voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied van Zundert. De innovatieve koppeling van de slooplocaties aan Hofstede aan de Dreef zorgt onder andere voor een stimulans van de aanpak van leegstand in het buitengebied. Het concept gaat uit van het in beweging brengen van huidige eigenaren van VAB-locaties en daarmee sloop van overvloedige leegstaande bebouwing en opschoning van het buitengebied.

Daarnaast draagt de herontwikkeling van het plangebied aan de Achtmaalseweg bij aan het behoud en herstel van een locatie met cultuurhistorische waarden. Het plan zorgt voor meer sociale cohesie, bewoners dragen zorg voor elkaar. Door een mix van doelgroepen in de Tuin aan de Dreef (van jong tot oud) wordt verbinding tussen doelgroepen gelegd. Eenzaamheid onder ouderen op het platteland wordt beperkt. Ouderen kunnen hierbij een overdracht doen van kennis en kunde. Het concept ‘Hofstede aan de Dreef’ heeft een voorbeeldfunctie voor de maatschappij. Motivatie, energie, betrokkenheid en bereidheid is er vanuit de initiatiefnemer. De ontwikkeling en exploitatie worden vanuit een sociale invalshoek aangevlogen. Door zelfrealisatie is het plan toekomstbestendig. De initiatiefnemer samen met de collectieve woongroep (CPO) zijn samen eigenaar van het plan. De collectieve woongroep committeert zich juridisch aan alle ruimtelijke randvoorwaarden van het totaalconcept ‘Hofstede aan de Dreef’. Dit zorgt voor een geborgd en continuerend concept.

***‘Hofstede aan de Dreef, een uniek concept op een unieke locatie’***

## 5 BELEIDSKADERS

### 5.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor Hofstede aan de Dreef opgenomen.

### 5.2 Europees- en Rijksbeleid

#### 5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het concept Hofstede aan de Dreef.

#### 5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het concept Hofstede aan de Dreef.

#### 5.2.3 Nota Wonen

De Nota Wonen: Wonen in de 21e eeuw is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van: meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerste marktwerking. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is.

#### 5.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken. Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

#### 5.2.5 Archeologie

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2022 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente Zundert de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologiekaart op te stellen, samen met de Nota Archeologie en de bijbehorende verordening. Zie verder paragraaf 5.4.2.

#### 5.2.6 Water

##### Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

##### Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundige relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.



### Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2010 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 3.6 komt het aspect water aan bod voor de planontwikkeling.

### 5.2.7 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming (1 januari 2017).

### Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitat. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

### Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De wet natuurbescherming biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse dieren en planten in Nederland.

De nieuwe Wet natuurbescherming regelt niet alleen de 'ruimtelijke ingrepen', maar ook de andere onderwerpen zoals overig bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, klacht en beheer en schadebestrijding. Een verandering ten opzichte van de oude Natuurbeschermingswet 1998 is dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is enkel nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuuroets'.

Het aspect ecologie wordt in paragraaf 6.9 verder uiteengezet.

## 5.3 Provinciaal beleid

### 5.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke naar verwachting in 2023 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdogaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

### 5.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie 'samenwerken aan kwaliteit': samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

#### 1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

#### 2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

#### 3. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

#### 4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio's*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

#### 5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

In figuur 9 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. Het plangebied Hofstede aan de dreef is gelegen in het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het oostelijke gedeelte van het plangebied is daarnaast ook gelegen in het 'Zoekgebied verstedelijking'.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijke gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie twee perspectieven:

1. Gemengd landelijk gebied;
2. Accent agrarische ontwikkeling.



het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten. De ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt. Het plangebied valt onder de zandgronden ten zuidwesten van Breda, rond Zundert, Rijsbergen en Achtmaal. Dit gebied is een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend.

Op de structurenkaart zijn de zoekgebieden verstedelijking aangegeven. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaats gevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Het voorliggend initiatief draagt bij aan de versterking van een gemengde plattelandseconomie. Het plangebied betreft een vrijkomende agrarische locatie welke wordt ingezet voor het realiseren van een totaalconcept waarbij duurzaam wonen, recreatie, educatie en natuur met elkaar gecombineerd worden op één locatie. Om tot realisatie hiervan te komen worden elders in de gemeente overtollige voormalige agrarische gebouwen gesloopt. Het totale initiatief in het plangebied draagt bij aan een versterking van maatschappelijke en economische waarde van het gebied en past derhalve binnen de structuurvisie.

5.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

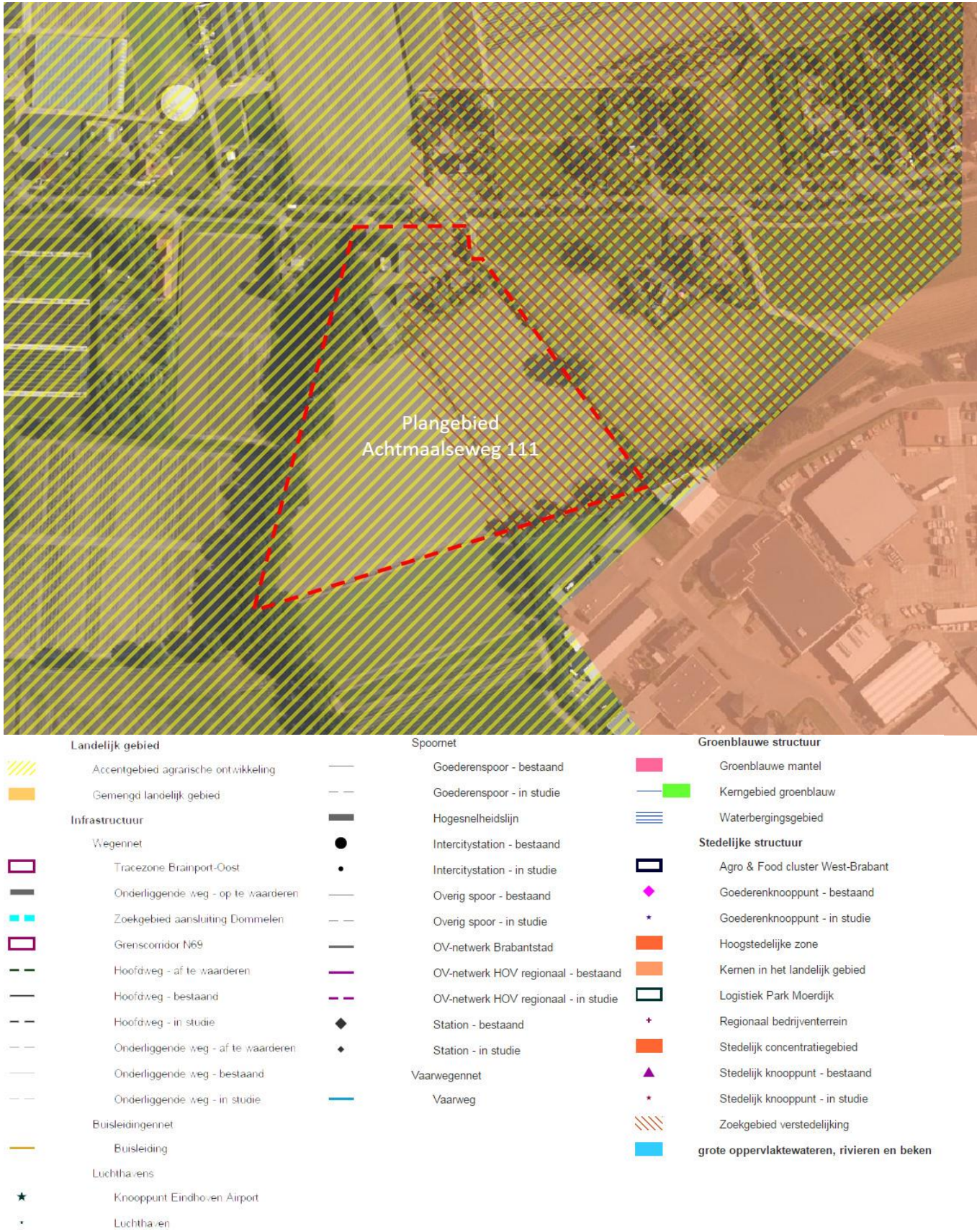
Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2023 in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening geldt tot dat de Omgevingswet in werking treedt, vanaf dat moment geldt de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant. Vanwege het uitstel van de Omgevingswet naar begin 2023, kan ook de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant nog niet in werking treden.

In de Interim omgevingsverordening zijn al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. Nu de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld, stellen Gedeputeerde Staten voor om een aantal urgente onderwerpen die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen, alvast via een wijziging van de Interim omgevingsverordening in werking te laten treden. Hiervoor hebben zij op 22 februari een concept Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 vastgesteld en die aangeboden aan Provinciale Staten ter besluitvorming op 11 maart 2022. Deze wijzigingsverordening treedt naar verwachting halverwege april 2022 in werking.

De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet naar verwachting op 1 januari 2023 in werking. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt nu uitgegaan van de Interim omgevingsverordening met daarin meegenomen de Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022. In het kader van de Pilot wordt daardoor voor onderhavig bestemmingsplan al wel gewerkt in de geest van de Omgevingswet. Er wordt hierbij verder gekeken dan enkel de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie aan de Achtmaalseweg. Er wordt met het Pilot plan Hofstede aan de Dreef gewerkt aan een versterking van de omgevingskwaliteit in het gebied en gemeente Zundert breed.



Figuur 9: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' zijn de gebieden waar ruimte en kansen zijn om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van



Uit de uitsnede van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied Hofstede aan de Dreef is gelegen binnen het ‘Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied’. Daarnaast is op een gedeelte van het plangebied de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’ opgenomen. Verder gelden de aanduidingen ‘Beperkingen veehouderij’, ‘Stalderingsgebied’ en ‘Teeltgebied Zundert’.

Landelijk gebied – Gemengd Landelijk gebied

Binnen de afdeling ‘Vitaal platteland’ zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied biedt de provincie mogelijkheden aan de gemeente voor het stimuleren van het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de sub zones ‘Gemengd landelijk gebied’ en ‘Groenblauwe mantel’. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over ‘Landelijk gebied’. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de sub zones.

Een project gelegen in een gemengd landelijk gebied onderscheidt, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, gebieden waar een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoelt in paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening.

Hofstede aan de Dreef betreft een totaalconcept waarbij duurzaam wonen, recreatie, educatie en natuur met elkaar gecombineerd worden op één locatie. Op de planlocatie wordt ten behoeve van het totaalconcept naast de nieuwe wooneenheden, een ontmoetingsruimte, een landwinkel, en daarbij ondersteunende horeca gerealiseerd. Dit alles vindt plaats binnen het boerenerf. Achter het boerenerf wordt een grote tuin gerealiseerd welke onderdeel uitmaakt van het totaalconcept. Aan de randen van het plangebied wordt een goed landschappelijke inpassing voorzien.

Binnen het plangebied worden, naast de voorzieningen welke het concept compleet maken, extra wooneenheden toegevoegd. In de cultuurhistorische langgevelboerderij worden vijf wooneenheden, waarvan één beheerderswoning, gerealiseerd. Daarnaast worden er zeven nieuwe woningen van beperkte omvang gerealiseerd in dezelfde oude stijl van het boerenerf. De karakteristieke elementen van het boerenerf en de boerderijwoning, oorspronkelijk uit 1908, blijven behouden. De doelgroep voor de wooneenheden waar Hofstede aan de Dreef zich op richt, zijn mensen in de leeftijd boven de 55 jaar, die houden van de natuur- en moes tuinieren. Deze mensen zien de meerwaarde van gezamenlijk op één erf wonen en hechten weinig waarde aan het hebben van veel bezit, in plaats daarvan delen ze graag ruimte (zoals de gezamenlijke ruimte en de tuin).

Binnen het boerenerf wordt daarnaast de mogelijkheid geboden voor het oprichten van maximaal twaalf Tiny Houses. Tiny Houses aan de Dreef richt zich naast het recreatieve logies voornamelijk op mensen die tijdelijk een woning zoeken, alleen, als single of als tweetal: partners of ouder met kind. Deze mensen zijn op zoek naar rust en bezinning. 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 de Tiny Houses blijven wonen.

Provincie Noord-Brabant biedt in de Interim omgevingsverordening (Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022, artikel 3.80 ‘Maatwerk voor collectieve woonvormen’) de mogelijkheid om breder te kijken naar maatwerk voor collectieve woonvormen op een aanvaardbare locatie in het buitengebied.

|                                                          |                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artikel 3.80 Maatwerk voor collectieve woonvormen</b> |                                                                                                                                                                                                           |
| 1.                                                       | Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan op een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een collectieve woonvorm als:                                                      |
| a.                                                       | dit kleinschalig van karakter is en niet leidt tot een stedelijke ontwikkeling;                                                                                                                           |
| b.                                                       | dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;                                                                                                                |
| c.                                                       | een afweging heeft plaatsgevonden vanuit mobiliteit waaronder de bereikbaarheid van voorzieningen;                                                                                                        |
| d.                                                       | dit past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;                                                                                                                    |
| e.                                                       | er aantoonbare meerwaarde is voor de omgevingskwaliteit, zoals de ontwikkeling van natuur, het treffen van klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving;            |
| f.                                                       | er sprake is van sociale innovatie, waaronder zelfrealisatie, en sociaal-maatschappelijke kwaliteit, zoals het vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen; |



Figuur 10: Uitsnede kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening, Noord-Brabant

- g. het concept feitelijk en juridisch is geborgd, waarbij ook een eventuele tijdelijke behoefte aan de collectieve woonvorm wordt betrokken;
  - h. het concept bezien vanuit duurzaamheid en economisch perspectief ook op termijn uitvoerbaar is;
  - i. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving;
  - j. bij uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige omvang aan gebruiksruimte en gebouwen is gesaneerd; en
  - k. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.
2. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste lid, onder a is niet van toepassing op dit artikel.

Brabant kent de komende jaren een grote woningbouwopgave. Belangrijk daarbij is dat er niet alleen voldoende woningen worden gebouwd maar ook dat in kwalitatieve zin de juiste woningen worden gebouwd, aansluitend op de actuele vraag en inspeland op veranderingen in die vraag en aanbod vanwege demografische en sociaal- maatschappelijke trends. De belangrijkste trends die van invloed zijn op de kwalitatieve vraag zijn:

- het toenemend aantal alleenstaanden;
- de wens van een grote variëteit aan ‘woonconsumenten’ om minder individueel en meer samen te wonen en te leven, vaak vormgegeven via collectieve zelfbouw;
- de sterke vergrijzing die zich uit in een toenemend aantal (alleenstaande) ouderen, die met het vorderen van de leeftijd een grotere behoefte hebben aan aandacht, hulp, begeleiding en/ of zorg (veelal ook in deze volgorde), en gebaat zijn bij wonen in een meer collectieve setting;
- de voortgaande vestiging van buitenlandse (arbeids)migranten.

De vraag naar collectief wonen kan gezien worden als een antwoord op ontwikkelingen in de samenleving, waarbij de 'nadelen' van individualisering een reactie oproepen om weer meer samen het wonen en leven te organiseren. Maar ook om samen 'oplossingen' te vinden voor maatschappelijke vraagstukken als duurzaamheid (energie, klimaat, ecologie), zorg of eenzaamheid. Het overgrote deel van de vraag naar collectieve woonvormen wordt ontwikkeld in of aansluitend op Stedelijk gebied. Een deel van de vraag naar collectief wonen richt zich op het buitengebied, waarbij de wens vaak is om meerdere functies te combineren, zoals wonen met zorg, natuurbeheer, natuurontwikkeling, kleinschalige landbouw en/of recreatie. Om in dat deel van de vraag te voorzien is een maatwerkregeling in artikel 3.80 opgenomen die het mogelijk maakt dat binnen een bestaand bouwperceel wordt voorzien in een collectieve woonvorm. Het totaalconcept Hofstede aan de Dreef haakt in op de eerder benoemde vraag naar collectief wonen met als belangrijkste doelgroep 'vitale ouderen'. Samen met gemeente Zundert en Provincie Noord-Brabant is gekeken naar de beste invulling van Hofstede aan de Dreef.

## Collectieve woonvorm

- Bijzondere doelgroep

Hofstede aan de Dreef voorziet in een vorm van wonen waarbij duurzaam wonen, recreatie, educatie en natuur samen komen op één locatie. Hierin wordt voorzien in woningen voor vitale ouderen aan de rand van de bebouwde kom in Zundert. De woonvorm biedt een oplossing voor bijvoorbeeld stoppende agrariërs die kleiner willen gaan wonen maar toch een binding willen houden met wonen op een boerenerf. De tuin en recreatieruimte bieden een inspiratieplek voor mensen om onder andere milieubewuster te leven. Hofstede aan de Dreef biedt een groene en monumentale plek om te wonen voor mensen boven de 55 jaar, waar welzijn en zorg voor elkaar hoog in het vaandel staan. Het biedt een inspiratieplek voor mensen om goed voor de natuur en omgeving te zorgen. Door zelf groenten en fruit te kweken, biologisch te eten en inzicht te krijgen in een (meer) zelfvoorzienend leven. Hofstede aan de Dreef wil mensen inspireren om te leven naar de wetten van de natuur en daarnaast goed voor de natuur, de omgeving en zichzelf te zorgen. Het concept Hofstede aan de Dreef biedt mensen die van het buitenleven houden de mogelijkheid langer in het groen te laten wonen. Door met behoud van de eigen privacy, samen te wonen op één erf, gaat de vereenzaming op latere leeftijd tegen.

Aan de dreef staat de 'Vlaamse schuur' welke ingericht wordt als ontmoetingsruimte. Deze ruimte is geschikt om te gebruiken als ontmoetingsplaats voor bewoners, de recreatieve bezoeker voor een kleine kaart en groepen met educatieve doeleinden. Daarnaast is er een terras aan de Vlaamse schuur gekoppeld waar de recreatieve bezoeker van de tuin tot rust kan komen om wat te drinken en een hapje te eten. Tot slot zal er een streekproductenwinkel op het erf worden geopend, waar producten uit de regio en groenen en fruit uit eigen tuin worden verkocht. Met het concept wordt hierdoor een verbinding gemaakt tussen de verschillende doelgroepen. Een mix van doelgroepen draagt bij aan de sociale cohesie in een gebied.

- Tiny Houses

Onderdeel van de collectieve woonvorm vormen de twaalf Tiny Houses aan de rand van het plangebied. De Tiny Houses vullen het gat op voor de spoedzoeker die niet terecht kan bij de sociale huurcorporatie door de te lange wachtlijsten. Met de

huurcorporatie zijn hierover afspraken gemaakt. ook voor deze speciale doelgroep wordt de mogelijkheid geboden samen te wonen op één erf en voorkomt maatschappelijke isolatie.

- De tuin als verbindende factor voor het woonconcept

Achter het boeren erf komt een professioneel aangelegde tuin die toegankelijk is voor het publiek. De tuin wordt een natuurlijke tuin aansluitend aan de Dreef en de boerderij. De tuin wordt overzichtelijk ingericht met wandelpaden en een waterpoel, perken met bloemenmengsels en een houtwal met insectenhôtels erin. Ook zal een gedeelte van de tuin ingericht worden tot moestuin, met “vergeten” groenten en fruitbomen. Biodiversiteit staat centraal in de tuin, daarom komen er verschillende struiken in allerlei vormen en maten, grootgroen, afgewisseld met gras-, dier- en waterpartijen. Alles in de tuin is gericht op het behoud van het natuurlijke ecosysteem. Een ecologische plek waar dieren en insecten zich thuis voelen, zich kunnen ontplooiën en leven.

Daarnaast is de tuin een educatie- en inspiratieplek voor iedereen die geïnteresseerd is in tuinieren en de werkzaamheid van de natuur. Scholen, verenigingen en groepen kunnen langskomen voor een educatief lesprogramma op maat over de groei en bloei van flora en fauna en lessen over de natuur. Het is een inspiratieplek voor mensen om ook zelf groenten en fruit te kweken, biologisch en gezond te eten en inzicht te krijgen in een (meer) zelfvoorzienend leven. Het onderhoud van de tuin gebeurt onder leiding van de professionele tuinbeheerder. Samen met medewerkers, bewoners en vrijwilligers wordt het educatief lesprogramma vorm gegeven, worden de tuinwerkzaamheden gedaan en wordt afgestemd wat in de moestuin gekweekt wordt. Het boeren erf met de bijbehorende tuin en activiteiten is een plek om samen de natuur te beleven, samen te ontwikkelen en samen te ontmoeten. Kortom: de tuin is een plek waar mensen (jong en oud) met elkaar en de natuur verbonden zijn.

## Omgevingskwaliteit

Algemene voorwaarde bij een collectieve woonvorm is dat de ontwikkeling in het Landelijk gebied past en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit. De locatie Achtmaalseweg 111 waarop de ontwikkelingen plaatsvinden betreft een unieke locatie in het buitengebied van Zundert. De locatie is gelegen in een historisch lint, in de kernrandzone van Zundert, op een monumentaal cultuurhistorisch erf. Hofstede aan de Dreef wordt gerealiseerd op een voormalig agrarisch bouwperceel waarbij een gedeelte van de bestaande cultuurhistorische bebouwing in gebruik wordt genomen voor het vestigen van de voorzieningen welke behoren bij het totaalconcept Hofstede aan de Dreef zoals eerder in deze paragraaf aangegeven. Door het ontwikkelen van de nieuwe functie op deze locatie wordt voorkomen dat cultuurhistorische waardevolle bebouwing leeg komt te staan en verloren gaat. Overtollige bebouwing op de locatie wordt gesloopt. Hofstede aan de Dreef zorgt voor een versterking van het vitaal platteland en zorgt voor een goede leefbaarheid in de omgeving. Daarbij past het initiatief in de gemengde omgeving van het plangebied. Zoals eerder en in hoofdstuk 4 van het onderhavig bestemmingsplan omschreven brengt het initiatief een belangrijke maatschappelijke meerwaarde met zich mee.

### Borging concept

Het plangebied krijgt onder andere de bestemming 'Gemengd' ter plaatse van de bebouwing op het boeren erf. De te realiseren tuin krijgt de bestemming 'Tuin'. De robuuste groeninpassing rondom het plangebied met daarin de twaalf Tiny Houses krijgt de bestemming 'Groen – Landschapselement 1'. Het plangebied als geheel krijgt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Hofstede aan de Dreef' om het concept Hofstede aan de Dreef als geheel te waarborgen. De elementen samen vormen het concept Hofstede aan de Dreef, en kunnen hierdoor niet los van elkaar gezien worden. Het concept Hofstede aan de Dreef draagt bij aan het behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie ter plaatse. Door zelfrealisatie is het plan toekomstbestendig. De woningen worden voor een gedeelte ondergebracht in koop met daaraan vast privaatrechtelijke afspraken. Het concept vraagt om meer 'dragere'. Om meer mensen die samen met de initiatiefnemer als initiatiefnemers het plan verder uitwerken en zo mede-eigenaarschap creëren. Dit kan het beste met betrokken initiatiefnemers van een collectief woonproject. De groep potentiële kopers committeren zich aan alle ruimtelijke randvoorwaarden en aan het uitwerken van het totale concept 'Hofstede aan de dreef'. Dit zorgt voor een continuërend concept. De collectiviteit van de woonvorm en het concept worden geborgd en komen tot uitdrukking in de businesscase, waarbij wordt uitgegaan van particuliere verkoop en verhuur van de wooneenheden.

## Zorgvuldig ruimtebeslag

Daarnaast gaat het ontwikkelen van de woningen met een beperkte omvang gepaard met een fysieke tegenprestatie in de gemeente Zundert die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling. Voor deze fysieke tegenprestatie wordt voorzien in een meerwaarde voor de agrarische leegstandsproblematiek binnen gemeente Zundert. Als meerwaarde voor deze ontwikkelingen wordt op twee voormalige agrarische locaties binnen de gemeente Zundert de agrarische bebouwing gesloopt. In totaal wordt ruim 2.000 m<sup>2</sup> aan overtollige bedrijfsbebouwing (totaal op de slooplocaties en Achtmaalseweg 111) gesloopt. Door de initiatiefnemer van Hofstede aan de Dreef wordt een sloopvergoeding gegeven en worden de plankosten



voor de herbestemming van de slooplocatie vergoed aan de eigenaren van de slooplocaties. Daarbij wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming waardoor toekomstige mogelijkheden voor het voeren van een agrarisch bedrijf op deze locaties wordt ontnomen. De herbestemming gaat gepaard met een grote verkleining van het bestemmingsvlak en een goede landschappelijke inpassing op deze slooplocatie. Het concept Hofstede aan de Dreef en de sloop van voormalige agrarische bebouwing op locaties in het buitengebied van gemeente Zundert kan niet los van elkaar gezien worden. Zoals in artikel 3.80 aangegeven dient ten behoeve van de uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag op de locatie Achtmaalseweg 111, elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige omvang aan gebruiksruimte en gebouwen gesaneerd te worden. Op de locatie Achtmaalseweg 111 wordt circa 1.200 m<sup>2</sup> aan bebouwing toegevoegd, daar tegenover staat een sloop van bebouwing van ruim 2.000 m<sup>2</sup>. De verhouding sloop en nieuw is hierdoor in balans. De ruim 800 m<sup>2</sup> die extra gesloopt wordt, wordt gezien als de sloop van overtollige bebouwing die toe te wijzen is aan de twee slooplocaties. In combinatie met de verkleining van het bestemmingsvlak en de landschappelijke inpassing zorgt dit voor een omgevingskwaliteit op de slooplocaties. Het totale concept geeft een meerwaarde voor de gemeente Zundert. De meerwaarde van de totale ontwikkeling wordt nader toegelicht in het hoofdstuk ‘Meerwaarde Hofstede aan de Dreef’. Voor een nadere toelichting hierop wordt korthedshalve hiernaar verwezen.

**Overige aanduidingen**

*Aanduiding: Teeltgebied Zundert*

De boomteeltsector neemt in toenemende mate een belangrijke economische positie in binnen de provincie Noord-Brabant. Mede gelet op het belang van deze sector ondersteunt de provincie de ontwikkeling van het teeltgebied Zundert. Voor dit gebied wordt voorzien in verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teelt ondersteunende voorzieningen. De ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan hebben geen betrekking op agrarische activiteiten ten aanzien van de boomteeltsector.

*Aanduiding: Stalderingsgebied en beperkingen veehouderij*

Binnen de aanduiding ‘Stalderingsgebied’ en ‘beperkingen veehouderij’ gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Het initiatief betreft geen uitbreiding van een veehouderij. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief.

Algemene regels, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

*Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit*

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

In de Interim omgevingsverordening zijn geen regels opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen. Breed kijken omvat ook het over provincie en landsgrenzen heen kijken.

Gemeenten geven invulling aan een goede omgevingskwaliteit op lokaal niveau door een afweging te maken in een concreet geval. Vanuit provinciaal belang zijn er naast de basisprincipes ook specifieke regels voor onderwerpen opgenomen in deze verordening. Sommige regels zijn gericht op bescherming van waarden, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Soms zijn de regels gericht op ontwikkeling, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te koppelen aan een versterking van kwaliteit door groenontwikkeling of sloop van leegstaande bebouwing. Dat is verder uitgewerkt in de kwaliteitsverbetering landschap, dat onderdeel is van het basisprincipe meerwaardecreatie.

De beoogde ontwikkeling aan de Achtmaalseweg 111 maakt onderdeel uit van een gebiedsgerichte aanpak voor het eigen gebied en het buitengebied van Zundert gekoppeld aan de slooplocaties. De gemeente en provincie trekken samen op om aan het vraagstuk voor vrijkomende agrarische bebouwing een passende invulling te geven. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat sloop van overtollige agrarische bebouwing op de slooplocaties en natuur, duurzaam wonen, recreatie en educatie aan de Achtmaalseweg 111 elkaar versterken.

In het hoofdstuk ‘Meerwaarde Hofstede aan de Dreef’ wordt nader ingegaan op de meerwaardecreatie van de beoogde ontwikkeling. Er wordt ingegaan op het zorgvuldig ruimte gebruik, het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie van de ontwikkeling. Daarbij wordt ook gekeken naar de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit in de omgeving. Korthedshalve wordt verwezen naar het hoofdstuk ‘Meerwaarde Hofstede aan de Dreef’.

**5.4 Gemeentelijk beleid**

*5.4.1 Structuurvisie Buitengebied Zundert*

De gemeente Zundert heeft in 2015 de ‘Structuurvisie Buitengebied 2025’ vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied tot 2025. De structuurvisie verdeelt het buitengebied van Zundert in zeven opgavegebieden. In de visie worden voor deze gebieden aparte toekomstbeelden geschetst, die samen met de aanduidingen en beleidsthema’s de integrale visie voor het buitengebied vormen.

Het plangebied aan de Achtmaalseweg ligt in de hoofdgroep ‘beheren’. Bij ‘beheren’ gaat het om gebieden die grotendeels hun huidige vorm, inrichting en functie behouden. Er is planologisch geen aanleiding om deze gebieden (integraal) te transformeren. Dit geldt met name voor de opgave gebieden als geheel. Het plangebied ligt binnen het opgave gebied ‘boomteeltontwikkelingsgebied’. De Achtmaalseweg is daarnaast aangewezen in de hoofdgroep ‘versterken’ met daarbij de opgave gebieden ‘fietsnetwerk’ en ‘lanen met bomen’.

Boomteeltontwikkelingsgebied

De boomteeltsector is van groot belang voor de economie van Zundert. Om de boomteeltsector nog steviger op de kaart te zetten hebben de Zundertse boomteeltsector, overheden en organisaties de handen ineengeslagen en de vereniging Treeport gevormd. Treeport is inmiddels uitgegroeid tot een corporatie met leden tot ver buiten de Zundertse gemeentegrens. De ambitie is om het meest toonaangevende boomteeltontwikkelingsgebied in Europa te worden. Naast innovatie, marketing en scholing, etc. is er ruimte nodig om de boomteeltsector te laten groeien. Deze ruimte wordt gevonden binnen het boomteeltontwikkelingsgebied (BOG), onderdeel van het door de provincie aangewezen 'teeltgebied Zundert'. Binnen dit gebied bevindt zich reeds een concentratie van boomteeltbedrijven. In het bestemmingsplan Buitengebied Zundert zijn er mogelijkheden geschapt voor verdere intensivering/expansie van deze sector. In afwijking van andere Brabantse agrarische gebieden mogen telers hier groeien tot een bouwblok van 4 hectare en mogen teelt ondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwblok worden opgericht. Alhoewel boomteelt de belangrijkste sector is binnen het BOG zijn er ook diverse andere (agrarische) bedrijven gevestigd. Ook voor deze andere sectoren biedt het bestemmingsplan Buitengebied Zundert ontwikkelingsruimte en zodoende voldoende toekomstperspectief.

De visie op het gebied betreft een verdere intensivering van de boomteeltsector op locaties waar dit mogelijk is. Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties hebben de mogelijkheid om te her ontwikkelen tot nieuwe functies. Veelal worden de bedrijfswoningen in gebruik genomen door burgers of zijn nieuwe initiatieven gevestigd.

Door de nieuwe ontwikkeling aan de Achtmaalseweg 111 wordt invulling gegeven aan de herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Het plangebied is dan wel in het boomteeltontwikkelingsgebied gelegen maar kenmerkt zich meer tot kernrandzone waar het wonen door burgers en andere bedrijvigheid de overhand heeft. De ontwikkeling pas derhalve binnen de visie zoals opgesteld in de Structuurvisie Buitengebied.

*5.4.2 Nota Archeologie*

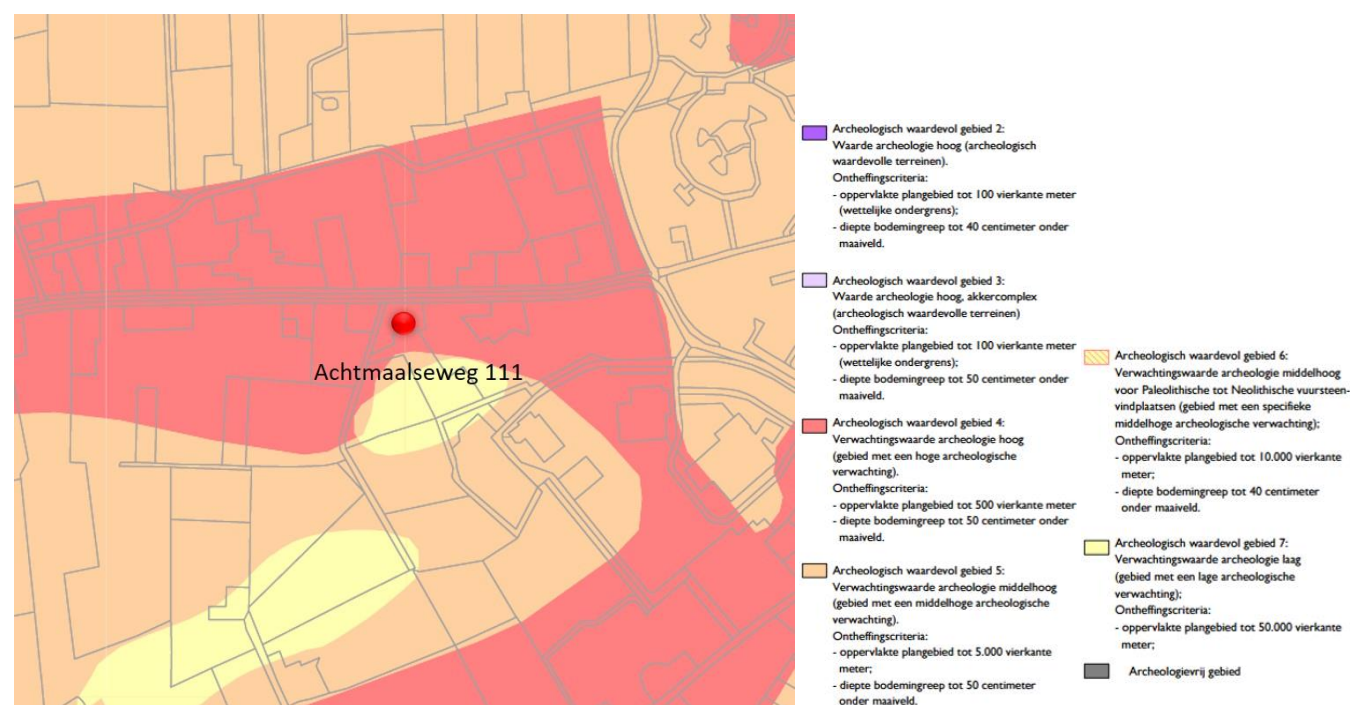
Toetsingskader

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het ‘Verdrag van Malta’ genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet

en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2022 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming in staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

#### Beoordeling



Figuur 11: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Zundert

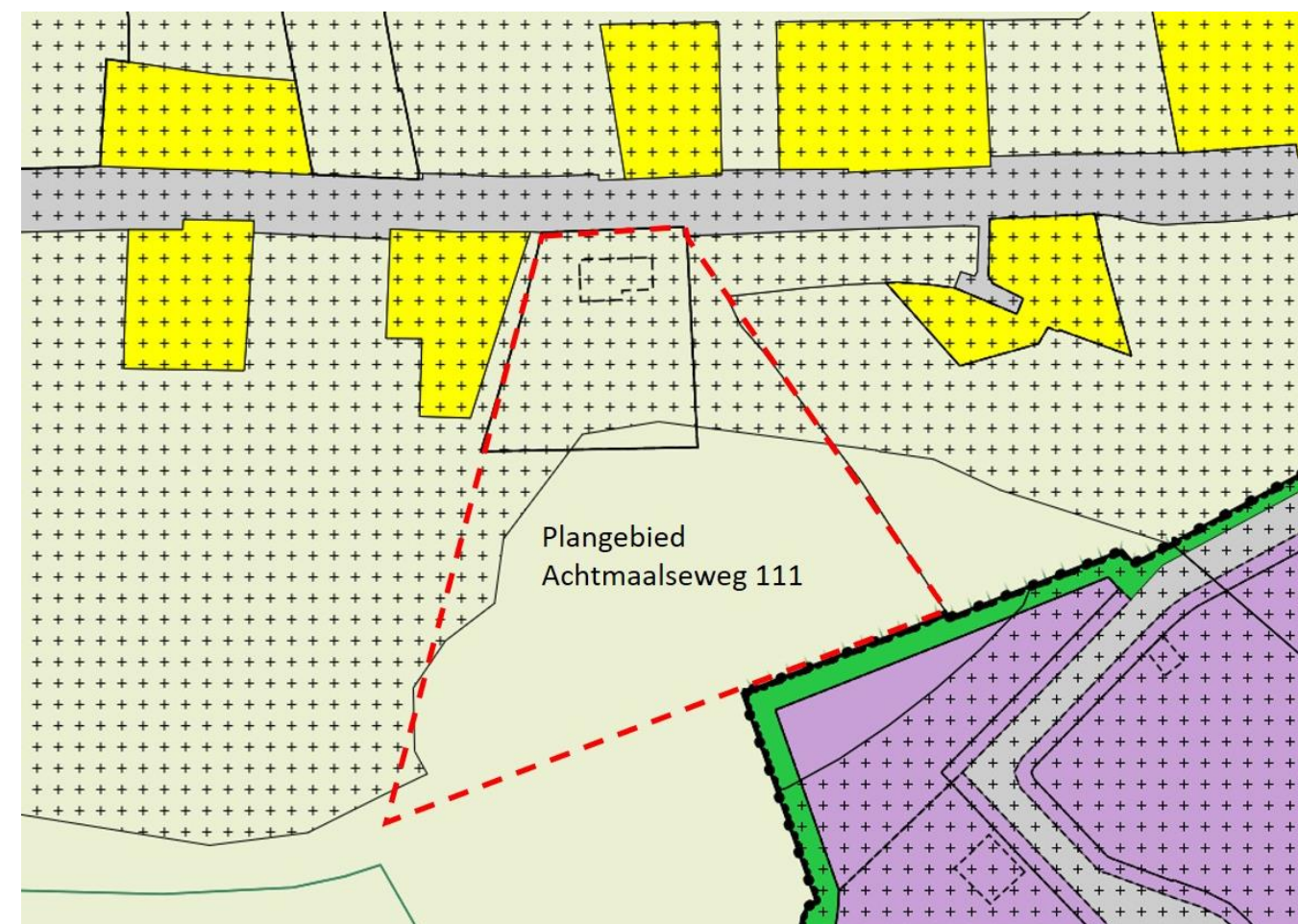
Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. In figuur 11 is ter plaatse van het plangebied Hofstede aan de Dreef een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied aan de Achtmaalseweg 111 in het gebied 'Archeologisch waardevol 4' is gelegen. Dit gebied heeft een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Deze bestemming bepaalt dat indien er grondroerende werkzaamheden plaats vinden welke meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup> of dieper zijn dan 0,5 meter, er een archeologisch rapport overlegd moet worden waarin eventuele archeologische waarden vastgelegd zijn. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' wordt op de planverbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen binnen het boeren erf, zal door het bevoegd gezag beoordeeld worden of de plantontwikkelingen binnen de ondergrens blijven zoals geborgd in de regels van het bestemmingsplan of dat er een archeologisch onderzoek vereist is.

#### 5.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Op het plangebied aan de Achtmaalseweg 111 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' van kracht. Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 24 september 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Daarnaast gelden voor het plangebied de regels uit de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied

Zundert'. Zij vervangen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. De 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is op 11 juli 2017 vastgesteld. Het derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van destijds de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.



Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'

In figuur 12 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' weergegeven. De voormalige boerderij op de locatie Achtmaalseweg 111 heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. De gronden achter de boerderij hebben de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Daarnaast is voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Voor het gehele gebied geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het voorgenomen initiatief niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan moet partieel worden herzien middels een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Het herbestemmen van de slooplocaties wordt eveneens in onderhavig bestemmingsplan meegenomen.



## 6. MILIEU HYGIËNISCHE UITVOERBAARHEID

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke milieu hygiënische aspecten welke betrekking hebben op het plangebied uiteengezet. Waar nodig zal onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende onderdelen van het initiatief. Voor wat betreft de benadering van de ruimtelijke milieu hygiënische aspecten voor de slooplocaties wordt in dit hoofdstuk niet weergegeven, hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing per slooplocatie zoals bijgevoegd in de bijlage aan de toelichting.

### 6.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse op het boerenerf Hofstede aan de Dreef te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is een rapportage uitgebracht ten behoeve van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht. In onderstaande paragraaf is de conclusie uit het rapport weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage (bijlage 2).

#### Conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek

De locatie betreft een boerderijwoning met erf, tuin, enkele bijgebouwen/opstallen en een weiland. De locatie is altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden (boerderij). Op enkel bijgebouwen/opstallen is asbesthoudende dakbedekking aanwezig, grotendeels zonder dakgoten en onverharde druppellijn. Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie-inspectie) blijkt dat de locatie als onverdacht beschouwd dient te worden ten aanzien van bodemverontreiniging. Ter plaatse van de druppellijn is tevens een verkennend asbestonderzoek verricht.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

#### *Gehele locatie:*

In de grond en het grondwater zijn ten hoogste lichte verhogingen aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese ‘onverdachte’ locatie dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en het grondwater overschrijden de nader onderzoekswaarde echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen ten aanzien van deze deellocatie worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

#### *Druppellijnen t.a.v. asbest:*

In de toplagen zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen. De tevoren gestelde hypothesen ‘verdachte’ locaties dienen formeel gezien te worden geaccepteerd. De verhogingen overschrijden de nader onderzoekswaarde echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen ten aanzien van deze deellocaties worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

### 6.3 Wegverkeerlawaa

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten; woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaa, industrielawaa, spoorweglawaa en omgevingslawaa.

Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buiten stedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van Lden – 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

#### Akoestisch onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijk ordening wordt voor de locatie Achtmaalseweg 111 de geluidsbelasting van de aan het plangebied gelegen wegen onderzocht door middel van een akoestisch onderzoek. Op 17 augustus 2021 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. Het volledige onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. Hieronder is de korte samenvatting en advies uit het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

#### *Samenvatting en advies*

Samenvattend kan gesteld worden dat:

1. De geluidbelasting op de te verbouwen boerderij binnen de planlocatie vanwege de Achtmaalseweg ten hoogste 57 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh;
2. Deze hoogste geluidbelasting berekend wordt op de voorgevelzijde en dat daarmee ook de maximale ontheffingswaarde voor het aanvragen van een hogere waarde wordt overschreden;
3. De geluidbelasting op de nieuw- en verbouw binnen de planlocatie vanwege de Ambachten ten hoogste 40 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh;
4. Cumulatie van geluid van het wegverkeer niet leidt tot een toename van geluid ten opzichte van alleen de maatgevende bron (Achtmaalseweg);
5. Bij alle nieuwe wooneenheden en woningen sprake is van de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel of geluidluwe buitenruimte, indien bij de nieuwe woningen op het achter terrein een afstand tot de weg van minimaal 32 meter wordt aangehouden;
6. Uit maatregelenonderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet voldoende doeltreffend zijn in relatie tot de kosten of stuiten op overwegende bezwaren van landschappelijk, stedenbouwkundige of verkeers- en vervoerskundige aard, behalve het hanteren van een minimale afstand tot de weg bij de nieuwbouwwoningen en Tiny Houses.
7. bij de gemeente Zundert voor de wooneenheden in de boerderij en de nieuwbouwwoningen op het achter terrein indien zij worden gepositioneerd tussen de 32 en 59 meter uit de weg, een hogere waarde kan worden aangevraagd vanwege de Achtmaalseweg van 53 dB.
8. in combinatie met de aanvraag hogere waarde, bij de nieuwbouw voldoende maatregelen genomen dienen te worden om te kunnen voldoen aan de eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit. Een karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van tenminste 25 dB is voldoende om een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB in de verblijfsgebieden van de woningen te bereiken en daarmee een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen te waarborgen.
9. in combinatie met de aanvraag hogere waarde dienen de noordgevels bij de vijf wooneenheden in de bestaande boerderij als dove gevel te worden uitgevoerd indien er direct aan deze gevelzijde geluidgevoelige ruimtes grenzen en mag de geluidwering niet verslechteren ten opzichte van de huidige geluidwering om te kunnen voldoen aan de eisen voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit. Geadviseerd wordt om voor deze wooneenheden te streven naar een binnenwaarde van 38 dB in de verblijfsruimtes. Dit betekent dat een geluidwering van 24 dB dient te worden gerealiseerd.

Bij nieuwbouw wordt een geluidwering tot 28 dB vrij eenvoudig behaald, indien de woningen worden geventileerd door middel van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer

Voor de nieuwe woningen en de bestaande boerderij is een maatregelenonderzoek uitgevoerd en daaruit blijkt dat er geen bron- en overdrachtsmaatregelen doeltreffend zijn of dat deze stuiten op overwegende bezwaren om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Vanuit het akoestisch onderzoek wordt aanbevolen de nieuwbouwwoningen op minimaal 32 meter uit het hart van de Achtmaalseweg te positioneren. Indien de nieuwbouw wordt gerealiseerd op minimaal 32 meter uit de weg wordt weliswaar niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor woningen in buiten stedelijk gebied. Ten behoeve van de nieuwbouw wordt op de verbeelding de aanduiding ‘minimum lengte – 32 meter’ opgenomen om te waarborgen dat de nieuwe woningen op minimaal 32 meter uit de as van de weg worden gebouwd. In combinatie met deze maatregel dient voor de woningen een hoger waarde besluit genomen te worden. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 53 dB vanwege de Achtmaalseweg voor de woningen die tussen de 32 en 59 meter uit de weg worden geplaatst.

Tevens dient de hogere waarde vanwege de Achtmaalseweg van 53 dB aangevraagd te worden voor beide zijgevels van de bestaande cultuurhistorische boerderij. Naar aanleiding hiervan dan ook het verzoek aan de gemeente Zundert om voor de nieuwe wooneenheden en voor de zijgevels van de bestaande boerderij conform de resultaten uit het akoestisch onderzoek een hogere waarde besluit te nemen.

Met een geluidbelasting van 56 – 57 dB op de voorgevel van de boerderij wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor het aanvragen van een hogere waarde overschreden. Er dient in dit geval rekening gehouden te worden met het toepassen van een dove gevel. Ter plaatse van de voorgevel wordt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – dove gevel’ opgenomen waarbij wordt geborgd dat de voorgevel van de boerderij als een dove gevel wordt uitgevoerd.

Gelet op bovenstaande in relatie tot de buiten stedelijke ligging van de planlocatie en het gegeven dat er bij de te verbouwen boerderij minimaal één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte, namelijk aan de zuidzijde van het gebouw, aanwezig is en dit ook het geval is bij de nieuwbouw als deze op minimaal 32 meter uit de weg van de Achtmaalseweg wordt gepositioneerd, wordt het akoestisch woon- en leefklimaat bij de planlocatie aanvaardbaar geacht en is in voorliggende situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## 6.4 Bedrijven en milieuzonering

### 6.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

### 6.4.2 Milieu richtafstanden

#### Omgevingstype

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

Het plangebied aan de Achtmaalseweg 111 ligt in het, door de VNG-publicatie aangegeven, ‘gemengd gebied’. In deze publicatie is het gemengd gebied beschreven als onder andere een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. De locatie aan de Achtmaalseweg is gelegen aan een lintbebouwing in het buitengebied van Zundert. De locatie is gelegen op circa 250 meter vanaf de dorpskern Zundert en aan de achterzijde tegen een bedrijventerrein ‘De Ambachten’. De Achtmaalseweg betreft een ontsluitingsweg vanuit de kern richting het buitengebied en de kern Achtmaal. Langs de Achtmaalseweg wisselen diverse locaties elkaar op een korte afstand af. Hier en daar is tussen de bebouwing een agrarisch perceel gelegen. Het lint bestaat uit diverse burgerwoonlocaties met daartussen hier en daar een agrarisch bedrijf of andersoortig bedrijf. Het overwegende deel van burgerwoningen maakte in het verleden deel uit van agrarische bedrijfslocaties. Gelet op de uitspraak van de Raad van State (ABRS 12 mei 2021, no. 202003858/1/R1) dient het begrip ‘lintbebouwing’ in het kader van de VNG-publicatie niet te letterlijk genomen te worden en dient breder gekeken te worden naar een gebied.

In de Interim omgevingsverordening is het plangebied tevens aangewezen als gemengd gebied in het landelijk gebied. De provincie streeft binnen dit gebied naar een gemengde plattelands economie waar bedrijven en wonen goed samen gaan.

Gebieden gelegen direct langs de hoofdinfrastructuur van dat gebied behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De Achtmaalseweg wordt gezien als een geluidgezoneerde weg welke een substantiële bijdrage levert aan de geluidbelasting in het gebied. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de Achtmaalseweg een dermate geluidbelasting in de omgeving met zich meebrengt dat specifieke maatregelen opgenomen dienen te worden op de planlocatie, zie paragraaf 6.3. Hierdoor kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. De geluidbelasting afkomstig van de Achtmaalseweg heeft een dermate substantiële bijdrage dat de achtergrondbelasting in het gebied gelijkgesteld kan worden aan de achtergrondbelasting van een gemengd gebied.

#### Richtafstanden

Hofstede aan de Dreef betreft een totaalconcept waarbij duurzaam wonen, recreatie, educatie en natuur met elkaar gecombineerd worden op één locatie. Op de locatie wordt ten behoeve van het totaalconcept naast de nieuwe wooneenheden, een ontmoetingsruimte, een landwinkel, en daarbij ondersteunende horeca gerealiseerd. De locatie krijgt dan ook de bestemming ‘gemengd’. De diverse activiteiten kunnen volgens de VNG-publicatie worden ingedeeld als milieucategorie 1 activiteiten. De bijbehorende richtafstand bij deze categorie is 10 meter voor het aspect ‘geluid’. Omdat de locatie is gelegen binnen een gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandstap verkleind worden. Dit resulteert in een richtafstand van 0 meter.

De planontwikkeling (landwinkel, ontmoetingsruimte en ondersteunende horeca) veroorzaakt een geluidemissie. Dit geluid bestaat op de planlocatie enkel uit stemgeluid van bezoekers / bewoners. De ondersteunende horeca en terras worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de Vlaamse schuur. Daarnaast wordt er op de planlocatie geen versterkte muziek afgespeeld en zullen er geen feesten en partijen gehouden worden. De activiteiten zoals hier boven beschreven vinden alleen in de dag periode plaats. Het betreft in deze situatie enkel activiteiten welke onder te brengen zijn in milieucategorie 1. In dit geval mag worden aangenomen dat het van het terras of tuin afkomstige geluid opgaat in het omgevingsgeluid onder andere afkomstig van de Achtmaalseweg. Ter plaatse van de nieuwe woningen en de langgevel boerderij worden reeds maatregelen op gebied van geluid genomen omdat ten aanzien van de Achtmaalseweg de voorkeursgrenswaarde niet behaald wordt, zie paragraaf 6.3.

De kortste afstand vanaf de geluid producerende activiteiten (in dit geval de Vlaamse schuur) tot aan het dichtstbijzijnde geluidgevoelig object van de buurtbewoners betreft 30 meter. De overige woningen zijn gelegen op een grotere afstand. Door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Achtmaalseweg 111 worden de omliggende gevoelige objecten of



aanwezige bestaande bedrijven niet belemmerd. Zoals eerder aangegeven maken de nieuwe woningen binnen het plangebied onderdeel uit van het totaal concept ‘Hofstede aan de Dreef’. Met de nieuwe bewoners worden collectieve afspraken gemaakt over de invulling van het totaalconcept. Nieuwe bewoners zijn zich er daardoor ook van bewust dat er binnen het plangebied activiteiten plaats vinden welke geluid met zich mee kunnen brengen.

Daarnaast dient bekeken te worden, of de omliggende bedrijven de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan Hofstede aan de Dreef niet belemmeren. In de omgeving zijn een aantal (agrarische)bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van circa 150 meter van de locatie Achtmaalseweg 111 zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van de planlocatie, uitgaande van een gebiedstypering ‘gemengd gebied’.

Tabel 1: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype ‘gemengd gebied’ – aanwezige situatie

| Bedrijf                                    | Adres               | Categorie | Afstand in meters     |                                             |
|--------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------------------|---------------------------------------------|
|                                            |                     |           | Grootste richtafstand | Richtafstand tot bouwvlak Achtmaalseweg 111 |
| Bedrijf toegestaan tot milieucategorie 3.1 | De Ambachten 8      | 3.1       | 30 meter              | 77 meter                                    |
| Bedrijf toegestaan tot milieucategorie 3.1 | De ambachten 6      | 3.1       | 30 meter              | 85 meter                                    |
| Bedrijf toegestaan tot milieucategorie 3.2 | De ambachten 10     | 3.2       | 50 meter              | 131 meter                                   |
| Bedrijf toegestaan tot milieucategorie 3.2 | De ambachten 12     | 3.2       | 50 meter              | 168 meter                                   |
| Bedrijf toegestaan tot milieucategorie 3.2 | De ambachten 35-35a | 3.2       | 50 meter              | 128 meter                                   |
| Klusbedrijf/ aannemersbedrijf              | Achtmaalseweg 114c  | 3.1       | 30 meter              | 50 meter                                    |
| Boomteeltbedrijf                           | Achtmaalseweg 118   | 2         | 10 meter              | 142 meter                                   |
| Glastuinbouwbedrijf                        | Achtmaalseweg 111c  | 2         | 10 meter              | 185 meter                                   |
| Boomteeltbedrijf                           | Berkstraat 5        | 2         | 10 meter              | 92 meter                                    |

In bovenstaande tabel zijn de richtafstanden van bedrijven weergegeven ten opzichte van het nieuwe bouwvlak aan de Achtmaalseweg 111. Alle bedrijven in een straal van circa 150 meter zijn in beeld gebracht. De aanwezige bedrijven rondom het plangebied liggen op een ruime afstand dat hinder van deze bedrijven ten opzichte van de activiteiten binnen het bouwvlak van Hofstede aan de Dreef uitgesloten kan worden.

Aan de oost-, zuid- en westelijke rand van het plangebied is een groene natuurrand opgenomen met daarop de bestemming ‘Groen – Landschapselement 1’. Het oprichten van bouwwerken in de vorm van permanente verblijfsruimten is binnen deze bestemming niet mogelijk. Echter is het binnen de regels van het bestemmingsplan mogelijk dat de gemeente een tijdelijke omgevingsvergunning (max. 15 jaar) verleend voor het oprichten van twaalf Tiny Houses in de groene natuurrand. Het voornemen is dat circa vier van de Tiny Houses worden opgericht aan de oostzijde van het plangebied en het overige aantal aan de zuidwestzijde van het plangebied. Deze Tiny Houses zullen worden ingezet voor tijdelijk verblijf (max. 15 jaar) en gebruik gerelateerd aan het concept Hofstede aan de Dreef.

Het initiatief van de Tiny Houses heeft betrekking op een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende een bepaalde tijd (max. 15 jaar) personen zullen verblijven. Daarom dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zeker mate van bescherming tegen geluidhinder te zijn afkomstig van het bedrijventerrein. Van belang is hierbij dat de Tiny Houses op voldoende afstand van het bedrijventerrein gesitueerd gaan worden en dat er een groene afscheiding aanwezig is van meer dan 10 meter breed. Op de planverbeelding behorende bij het bestemmingsplan is de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – Tiny house’ opgenomen. Met deze aanduiding wordt geborgd dat de Tiny Houses enkel mogen worden opgericht binnen deze aanduiding en dat de Tiny Houses op minimaal 50 meter afstand van het bedrijventerrein gesitueerd mogen worden. Gelet hierop is beoordeeld dat de geluidbelasting in het kader van een goed woon- en leefklimaat acceptabel is. Een goed woon- en leefklimaat is hierdoor gegarandeerd. Omgekeerd zorgt de positie van de Tiny Houses niet voor een belemmerende werking ten opzichte van de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein.

6.5      Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten

bescherming tegen geurhinder. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt ‘omgekeerde werking’ genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. Hofstede aan de Dreef bestaat uit een toekomstbestendige woonvorm waarbij bewoners met elkaar wonen op één boerenerf in diverse wooneenheden. De diverse wooneenheden op het boerenerf aan de Achtmaalseweg 111 kunnen worden gezien als geurgevoelige objecten. Voor het gehele boerenerf dient te worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het boerenerf aan de Achtmaalseweg 111 acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied door de individuele bedrijven (voorgroundbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Zundert kent voor het gebied waarin Hofstede aan de Dreef is gelegen geen geurverordening, voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat worden daarom de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd.

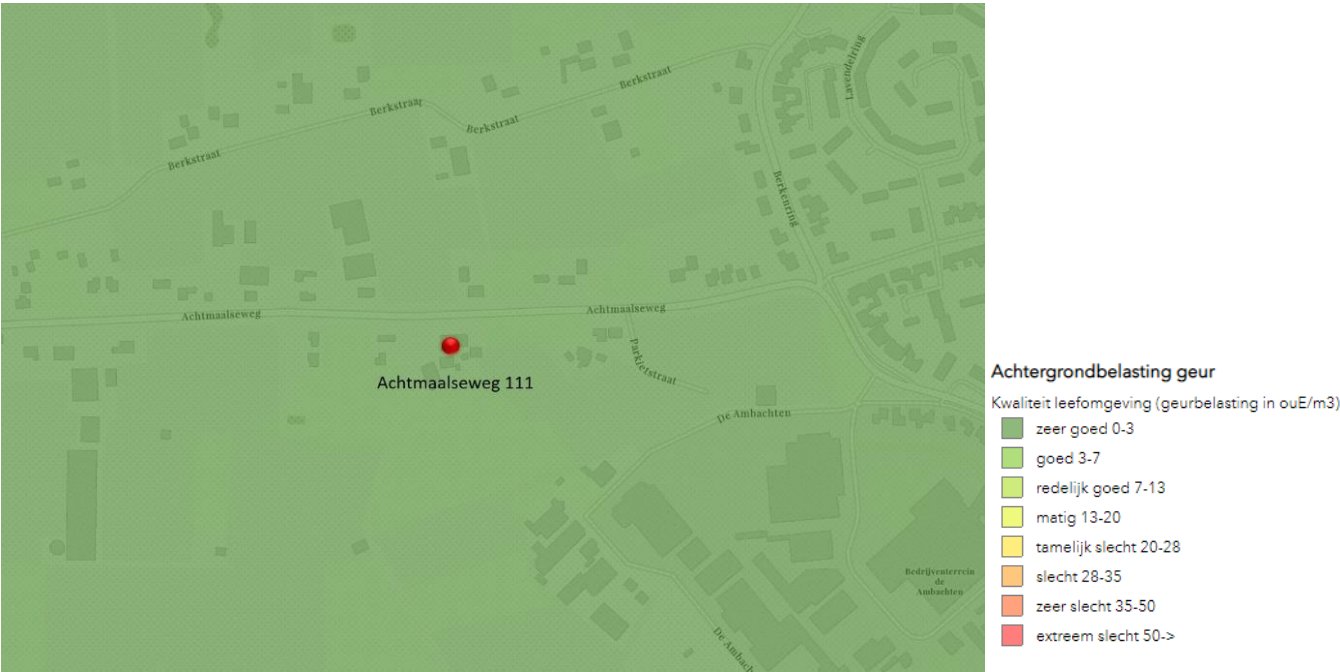
Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Zundert is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. Hofstede aan de Dreef, gelegen aan de Achtmaalseweg 111, is gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 14 odour units (ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 14 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Dan geldt een vaste afstand. De diverse wooneenheden aan de Achtmaalseweg 111 kunnen gezien worden als een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij voor omliggende bedrijven. Gekeken moet worden of op de planlocatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling op het boerenerf geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit Web-BVB met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van het jaar 2021 en zijn daarmee actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het Web-BVB is ingevoerd. Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er overbelaste situaties aan de orde zijn, is een gedetailleerde achtergrondberekening benodigd.

Uit onderstaande figuur, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor Hofstede aan de Dreef op basis van de achtergrond belasting als ‘zeer goed’ is aan te merken. In het plangebied is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgroundbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Aan de Achtmaalseweg 111 is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te verwachten is dat er op basis van de voorgroundbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.



Figuur 13: Uitsnede achtergrondbelastingkaart, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 4.1 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het diervverblijf en geurgevoelige objecten. De minimale afstand buiten de bebouwde kom betreft 50 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 5.1 van de Wet geurhinder en veehouderij een minimale afstand aangehouden te worden van 25 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object.

In de directe omgeving (in een straal van circa 700 meter) van het boeren erf Hofstede aan de Dreef zijn geen veehouderijbedrijven gevestigd waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn. De ontwikkelingen aan de Achtmaalseweg 111 vinden hierdoor plaats op een ruime afstand van bestaande veehouderijbedrijven. De afstand van 50 meter wordt hiermee ruimschoots behaald. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied Hofstede aan de Dreef aan de Achtmaalseweg 111, en andersom ook geen beperkende werking hebben op eventuele toekomstige uitbreiding mogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving.

6.6 Gezondheid

Toetsingskader

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komst of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönose. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönose zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten

“Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenveehouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenveehouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof. Deze aspecten zijn elders in het bestemmingsplan omschreven. Daarnaast wordt voor Hofstede aan de Dreef aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Hofstede aan de Dreef

Doormiddel van het bovenbeschreven stappenplan is bekeken of er voor het plangebied een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit GGD wenselijk is.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting niet groot. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. Het plangebied aan de Achtmaalseweg 111 is niet gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenveehouderij, binnen een cirkel van 1 km van een pluimveehouderij of binnen 250 meter van een overige intensieve veehouderij. De bestaande intensieve veehouderijen hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' daarnaast slechts beperkt de ruimte om uit te breiden, namelijk alleen binnen hun geldende bouwvlak. Gezondheid en duurzame ontwikkeling zijn daarbij belangrijke voorwaarden, die al in de BZV zijn verwerkt. Ook voor de melkveehouderijen geldt dat deze moeten voldoen aan de BZV. Het onderhavig bestemmingsplan laat overigens geen nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van meer of ander type veehouderijen dan reeds in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' bestemd die eventueel zouden kunnen bijdragen aan een verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat ter plaatse van het plangebied. Door het slopen van diverse agrarische bedrijfsbebouwing, naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling, in het buitengebied van gemeente Zundert draagt het plan juist bij aan een vermindering van agrarische bedrijven, en draagt hierdoor bij aan een verbetering van het gezondheidsklimaat. Er is daarmee geen toename in emissie voor geur, fijnstof of ammoniak in het plangebied of omgeving.

Het VGO-onderzoek gaat uit van een endotoxine risicogebied indien 15 veehouderijen (of meer) zijn gelegen binnen een kilometer van een gevoelig object. Endotoxinen zijn vanuit gezondheid gezien een betere parameter dan fijnstof (PM10) omdat endotoxinen een betere voorspellende waarde hebben om gezondheidseffecten te duiden. De blootstelling aan endotoxine (gebonden aan stofdeeltjes) heeft een directe relatie met de in het VGO-onderzoek aangetoonde negatieve effecten op de luchtwegen en de verlaagde longfunctie rond veehouderijbedrijven. Uit onderzoek blijkt dat tot 500 meter rondom individuele pluimveebedrijven een overschrijding mogelijk is van de advieswaarde. Dit betekent dat wanneer omwonenden in een straal van 500 meter van een pluimveehouderij wonen, zij door de huidige geur- en fijnstofnormen onvoldoende beschermd kunnen worden tegen een verhoogd risico door endotoxinen. Bij individuele varkenshouderijen is deze overschrijding tot op een afstand van circa 200 meter mogelijk. De fijnstof emissie van andere veehouderijsectoren is voor zover bekend relatief laag. Daarom verwacht het Ondersteuningsteam dat de bijdrage van dit type veehouderijbedrijven aan een overschrijding van de endotoxinenorm beperkt zal zijn.



De geur- en fijnstofnormen zijn doorgaans voldoende om een overschrijding van de endotoxine advieswaarde te voorkomen. Zoals aangegeven in paragraaf 6.5 ‘geurhinder en veehouderij’ en paragraaf 6.10 ‘luchtkwaliteit’ wordt ruimschoots voldaan aan de geur- en fijnstofnormen in het plangebied en vindt er geen overschrijding plaats van de normen. Daarbij is het plangebied Hofstede aan de Dreef niet gelegen in een gebied met een hoge concentratie aan veehouderijbedrijven. De afstanden zoals hierboven beschreven voor het plangebied ten opzichte van de intensieve veehouderijbedrijven worden ruimschoots behaald. Op basis hiervan is er voor het plangebied geen verhoogd risico door endotoxinen en daarmee geen verhoogd risico voor de volksgezondheid door de ontwikkelingen binnen het plangebied Hofstede aan de Dreef.

Alles in ogenschouw nemende en de ruime afstand tot aan de veehouderijbedrijven wordt de ontwikkeling aan de Achtmaalseweg 111 op gebied van gezondheid passend geacht. Door het stappenplan te doorlopen, blijkt dat er geen verhoogde gezondheidsrisico’s te verwachten zijn en ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te garanderen is op basis van de gezondheidsaspecten.

**6.7        Smitzones**

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in de open fruitteelt (appels en peren) dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In relatie tot omliggende gronden heeft het plangebied Hofstede aan de Dreef derhalve mogelijk te maken met smitzones. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomteeltbedrijven een richtafstand van 30 meter. De minimale afstand tussen boomgaarden en nabijgelegen gevoelige objecten is niet wettelijk vastgelegd. Door het ontbreken van wetgeving is, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische bedrijven, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, niet onredelijk is. Deze 50 meter richtafstand is afkomstig van de open fruitteelt uit de Betuwe en is inmiddels al meer dan 20 jaar oud. Volgens vaste rechtspraak kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt op basis van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden betreffen onder andere het type gewasbeschermingsmiddel, de spuittechniek, de windrichting, de bladsituatie van de fruitbomen (vol of kaal), gehinderde (beperkt of kort van duur), een windhaag, groen haag, sloot en dergelijke. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen. Verder is het relevant om te melden dat in de tijd van het bepalen van de 50 meter richtafstand veel minder rekening gehouden werd met de toepassing van drift reducerende spuitmethoden en dat de toelatingsprocedure van (schadelijke) gewasbeschermingsmiddelen veel minder streng was. De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. De les in de praktijk is dus dat de richtafstand van 50 meter die ooit in de jurisprudentie is opgenomen al lang niet meer in beton gegoten is.

De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt daarnaast eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt. In het besluit staat dat een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% (vanaf 1 januari 2018 verplicht) dan wel 90 % reduceert ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. In Nederland wordt daarom doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling). Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De vraag die gesteld kan worden is of de richtafstand van 50 meter, die in het verleden ontstaan is door jurisprudentie, nog wel steeds actueel is.

Beoordeling

Het plangebied Hofstede aan de dreef is aan een aantal zijde direct aansluitend aan landbouwgronden gelegen, hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter ten opzichte van smitzones. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals fruitboomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In gemeente Zundert, en zo ook rondom het plangebied, worden voornamelijk grondgewassen geteeld. Op de landbouwpercelen grenzend aan het plangebied worden lage grondgewassen geteeld in de vorm van laag bosplantsoen.

Voor het plangebied Hofstede aan de Dreef is de situatie aan beeld gebracht. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied in de kernrandzone van Zundert met diverse bedrijvigheid en burgerwoningen. Gemeente Zundert heeft het gebied aangewezen als ‘boomteeltontwikkelingsgebied Zundert’, waar uitgebreide mogelijkheden geboden worden voor boomteelt. Een aantal van de omliggende gronden welke direct grenzen aan het plangebied hebben hierdoor de bestemming ‘Agrarisch – boomteeltontwikkelingsgebied’.

Het kadastrale perceel ZDT sectie T nummer 2448 behoort tot het plangebied. Het perceel is op dit moment in gebruik als zijnde grasland. Het initiatief is om op dit perceel de Tuin aan de Dreef te realiseren en rondom het plangebied een groenstrook. Tuin aan de Dreef en de groenstrook bestaan uit diverse groenelementen en een moestuin. Daarnaast worden er fruitbomen en struiken aangeplant met eetbare vruchten. Er dient dus ook rekening gehouden te worden met eventuele drift vanuit de eigen locatie. Omdat de tuin onder andere bedoeld is voor educatieve doeleinden is het niet wenselijk dat er bestrijdingsmiddelen op de planten/ vruchten gebruikt worden. Er wordt daarom binnen de gehele planlocatie indien nodig enkel gebruik gemaakt van natuurlijke plantversterkers, bodemverbeteraars en plantaardige meststoffen (biologische plantpreparaten). Daarnaast zal het onkruid in de tuin handmatig (door onder andere de bewoners) verwijderd worden. Drift vanuit dit perceel behorende bij het plangebied richting aanwezige gevoelige functies kan daarom volledig uitgesloten worden. Er geldt dan ook geen richtafstand ten aanzien van drift voor gevoelige functies welke verder binnen het plangebied aanwezig zijn.

Aan de zuid-/oostzijde van het plangebied is het bedrijventerrein ‘De Ambachten’ gelegen. Binnen het bedrijventerrein zijn er geen mogelijkheden tot het voeren van agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Ook vanuit deze percelen geldt daarom geen richtafstand ten aanzien van drift. Daarnaast is rondom het bedrijventerrein een strook van circa 10 meter bestemd met de bestemming ‘Groen’. Ter plaatse van deze bestemming is een groene afscheiding van het bedrijventerrein in de vorm van bomen en een houtwal gerealiseerd.

Aan de Westzijde van het plangebied is het kadastrale perceel ZDT sectie T nummer 2607 gelegen. Het perceel wordt op dit moment ingezet voor boomteelt in de vorm van lage grondgewassen. Er bestaat ten aanzien van dit perceel de mogelijkheid dat gewassen worden bespoten. Echter is tussen het betreffende perceel en het plangebied de Dreef aanwezig. Aan beide zijde van de dreef staat een rij bomen, met daarbij aan een zijde (de zijde van het boomteeltperceel) een brede hakhouwingel tussen de bomen, zie figuur 14. Het is aannemelijk dat het houtgewas tussen de bomen voor en gedeelte fungeert als windhaag ten behoeve van drift op de perceelsgrens aan deze zijde van de planlocatie. Daarnaast wordt op het plangebied een (bestemde) groenstrook van circa 20 tot 20 meter aangelegd. In deze groenstrook wordt het parkeren gesitueerd en wordt robuust groen aangeplant in de vorm van een houtwal en diverse hagen. Aan deze zijde van het plangebied worden de circa 5 Tiny Houses tegen de tuin gesitueerd. Tussen de Tiny Houses en De Dreef wordt het benodigde parkeren gesitueerd, waardoor de afstand tot aan de gronden met boomteelt nog groter wordt. Ook het robuuste groen aan de buitenkant van de groenstrook fungeert in deze situatie als windhaag ten behoeve van drift. De toekomstige situatie aan deze zijde van het plangebied wordt door het aanleggen van de robuuste groenstrook verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat vanwege het huidige gebruik van de landbouwgronden, in combinatie met de houtwal aan de Dreef en de aanplanting van een groenstrook aan de westzijde van het plangebied en de parkeervoorziening, er geen negatieve effecten omtrent drift te verwachten zijn.



Figuur 14: Afbeelding 'de Dreef'

Aan de zuidzijde van het plangebied is het perceel ZDT sectie T 2446 gelegen. Dit perceel wordt op dit moment eveneens ingezet voor boomteelt in de vorm van lage grondgewassen. Ook vanuit dit perceel bestaat de kans dat gewassen worden bespoten. Binnen het plangebied wordt aan deze zijde een bestemde groenstrook van circa 20 meter aangelegd. Ook binnen deze groenstrook is het mogelijk Tiny Houses op te richten. De groenstrook aan deze zijde zal bestaan uit een dicht begroeide singel. Het is aannemelijk dat de brede groenstrook fungeert als buffer tussen het boomkwekerijperceel en het plangebied. Negatieve effecten omtrent drift worden hierdoor tot een minimum beperkt.

Als laatste zijn aan de oostzijde van het plangebied de percelen ZDT sectie T nummer 1950 en 1955 gelegen. Ook deze percelen hebben een agrarische bestemming en kunnen worden ingezet voor het kweken van boomteeltgewassen. Zoals eerder in deze paragraaf omschreven speelt de overwegende windrichting in Nederland een voornamelijk rol in het verspreiden van drift afkomstig van boomkwekerijpercelen. De aanwezige percelen liggen aan de oostzijde van het plangebied. Verspreiding van drift (mocht deze al aanwezig zijn) afkomstig van de percelen aan de oostzijde zal zich doorgaans verplaatsen uit de richting van het plangebied. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. Verspreiding van eventueel drift afkomstig van deze percelen aan de oostzijde van het plangebied is dan ook nagenoeg uitgesloten. Daarnaast wordt ook aan deze zijde van het plangebied een groenstrook aangelegd van circa 20 meter. Ook deze bestemde groenstrook zal voornamelijk bestaan uit robuust groen in de vorm van struikgewas, bomen en houtopstanden. Aangenomen mag worden dat deze groenstrook dan ook voor een groot gedeelte fungeert als windhaag richting het plangebied op gebied van drift. Ook aan deze zijde van het plangebied zijn negatieve effecten omtrent drift, gelet op bovenstaande aspecten, nagenoeg uitgesloten.

Gelet op bovenstaande factoren wordt de nieuwe situatie binnen het plangebied verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Het is voorstelbaar dat het plangebied, in relatie tot de omliggende landbouwgronden, geen negatief effect ervaart met betrekking tot drift. Het aspect drift dient hierdoor geen belemmering te vormen voor het realiseren van het initiatief.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico’s voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets misgaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.8.2 Toetsingskader

Een risico-inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

De gemeenteraad van Zundert heeft op 16 december 2010 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, waarin is aangegeven welke risico’s de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico’s worden beheerst. Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Zundert belangrijk zijn:

- voor de inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd;
- nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen, zogenaamde zeer kwetsbare objecten (zoals verzorgingstehuizen en basisscholen) zijn binnen invloed gebieden van Bevi- inrichtingen en transportassen toegestaan voor zover gelegen binnen toxische effectafstanden, dus altijd gelegen buiten de effectafstanden voor brand en explosie;
- voor nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen binnen invloed gebieden van Buisleidingen (effectafstand brand en explosie), voor zover gelegen buiten de 100% letaliteitsgrens, wordt maatwerk gehanteerd. Bij toepassing van maatwerk wordt de Veiligheidsregio betrokken;
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloed gebieden te laten vallen;
- Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen), in aanvulling op de wettelijke eisen:

- de gemeente Zundert respecteert als basis de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten kan de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.



Figuur 15: Uitsnede signaleringskaart gemeente Zundert

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd op gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie. De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico’s externe veiligheid. Een uitsnede van de signaleringskaart is weergegeven in figuur 15. Binnen de standaard verantwoording groepsrisico zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

| Legenda           | Gebied                                                                                                                    | Verantwoording en advies                                                      |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Geel              | Kern van de risicobron, tot op 30 meter van de kern                                                                       | Verantwoording groepsrisico en advies<br>Veiligheidsregio                     |
| Blauw/paars/groen | Tussen 30 en 200 <sup>1</sup> meter van risicobron                                                                        | Verantwoording groepsrisico en<br>standaard advies Veiligheidsregio           |
| Blauw/paars/groen | Tussen 30 en 200 <sup>2</sup> meter van risicobron een klein<br>bestemmingsplan zonder bijzonder of zeer kwetsbaar object | Standaard verantwoording groepsrisico<br>en standaard advies Veiligheidsregio |
| Transparant       | Buiten invloed gebieden                                                                                                   | Geen standaard verantwoording groepsrisico<br>en geen advies Veiligheidsregio |

Een verantwoording groepsrisico geldt voor alle ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten in het kader van de Wro. De feitelijke verklaring wordt vastgesteld door het bevoegd gezag, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan en/of afwijkingsbesluit.

Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
- Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
- Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

<sup>1</sup> Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

<sup>2</sup> Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is



De standaard verantwoording groepsrisico is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die:

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting<sup>3</sup> of indien er een kleiner invloed gebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting<sup>4</sup>, autoweg<sup>5</sup> of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.

6.8.3    *Beoordeling externe veiligheid*

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunning plichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat het plangebied aan de Achtmaalseweg 111 niet in een invloed gebied is gelegen van een Bevi-bedrijf, waardoor het Bevi niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transportleidingen

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10<sup>-6</sup> risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloed gebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10<sup>-6</sup> contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Uit de signaleringskaart van de gemeente Zundert en de risicokaart van de provincie blijkt dat er geen risicorelevante buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied Hofstede aan de Dreef aanwezig zijn. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloed gebied van een dergelijke buisleiding, waardoor het Bevb niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10<sup>-6</sup> per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10<sup>-6</sup> per jaar.

Het plangebied aan de Achtmaalseweg 111 is gelegen binnen het invloed gebied van de Achtmaalseweg. De Achtmaalseweg valt onder het Bevt (Besluit Externe Veiligheid transportroutes). Op grond van de Bevt dient voor ontwikkelingen binnen 200 meter van een weg waarover een (significant) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het groepsrisico te worden bepaald en verantwoord. Voor het plangebied geldt een beperkte verantwoording op basis van het Bevt. Binnen de ontwikkelingen in het plangebied is enkel sprake van zelfredzame personen. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Aan de hand van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (het HART) wordt gemotiveerd waarom sprake is van een beperkte verantwoording als bedoeld in artikel 8 Bevt. Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding te kunnen leiden van grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0.1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

**Plaatsgebonden risico**

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

De Achtmaalseweg heeft geen PR 10<sup>-6</sup> contour. Van een plaatsgebonden risicocontour is geen sprake wanneer de jaarintensiteit aan GF3 kleiner is dan 500. Op alle wegen in gemeente Zundert is de jaarintensiteit GF3 lager dan 500 transporten. De hoogste voorkomende intensiteit betreft 232 transporten op de N263. Het bepalen van het plaatsgebonden risico is niet van toepassing op het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

**Groepsrisico**

*Toetsing oriëntatiewaarde*

Er vindt over de Achtmaalseweg geen vervoerstroom plaats van gevaarlijke stoffen in tankwagens die stoffen bevatten uit de categorieën LT3, GT4 of GT5. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit categorie GF3 betreft 36 transporten GF3 per jaar, volgens Transportroutes gevaarlijke stoffen in de gemeente Zundert. Voor het plangebied is de langgevelboerderij aan de Achtmaalseweg als uitgangspunt genomen. De afstand van de as van de weg tot de langgevelboerderij bedraagt circa 15 meter. De personendichtheid bedraagt in de huidige situatie minder dan 60 personen per hectare (volgens GIS-model behorende bij rapportage Vervoer Gevaarlijk Stoffen, actualisatie 2017, gemeente Zundert). Uit tabel 1-7 (2 –zijdige bebouwing) van het HART blijkt dat de drempelwaarde in deze situatie 240 is bij de afstand tot de as van de weg van 10 meter.

In het kader van voorgestane ontwikkeling zal er een toename van de personendichtheid plaats vinden met betrekking tot het aantal personen binnen het plangebied. Uitgegaan wordt van een personendichtheid tussen de 60 en 100 personen per hectare. Uit tabel 1-7 (2 –zijdige bebouwing) van het HART blijkt dat de drempelwaarde in deze situatie (uitgaande van het maximale, 100 personen per hectare) 90 is bij de afstand tot de as van de weg van 10 meter.

Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. De GF3 bedraagt 36 transporten, dit is minder dan 10 maal de drempelwaarde van 240 en van 90. Hiermee wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor het plangebied niet overschreden, ook niet bij een toename van de personendichtheid.

*Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde*

Er vindt over de Achtmaalseweg geen vervoerstroom plaats van gevaarlijke stoffen in tankwagens die stoffen bevatten uit de categorieën LT3, GT4 of GT5. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit categorie GF3 bedraagt 36 transporten GF3 per jaar, volgens Transportroutes gevaarlijke stoffen in de gemeente Zundert. Uit tabel 1-7 (2 –zijdige bebouwing) van het HART blijkt dat de drempelwaarde in de huidige situatie 240 is, en dat uitgegaan moet worden van een drempelwaarde van 90 ten behoeve van de ontwikkelingen binnen het plangebied. Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in tabel 1-7 wordt 10 % van de oriëntatiewaarde niet overschreden. De GF3 bedraagt 36 transporten, dit is minder dan de drempelwaarde. De 10 % van de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

**Standaard advies**

Uit de zoneringskaart en het stroomschema behorende bij het Standaard verantwoording groepsrisico blijkt dat het plangebied aan de Achtmaalseweg 111 is gelegen binnen de 'blauwe zone'. Voor deze locatie geldt een beperkte verantwoording op basis van het Bevt. Daarnaast is op het boerenerf aan de Achtmaalseweg 111 sprake van enkel zelfredzame personen. Het standaard advies van de Veiligheidsregio en de standaard verantwoording groepsrisico zijn in deze situatie voor deze ruimtelijk ontwikkeling van toepassing. Het standaard advies en standaard verantwoording zijn toegevoegd aan de bijlage bij onderhavig bestemmingsplan in bijlage 3 en 4.

6.8.4    *Brandveiligheid*

Ten behoeve van de brandveiligheid is het plangebied getoetst op de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Binnen het plangebied worden diverse wooneenheden en Tiny Houses toegevoegd. Het is daarom belangrijk dat het plangebied voldoet aan de eisen op gebied van bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

<sup>3</sup> Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

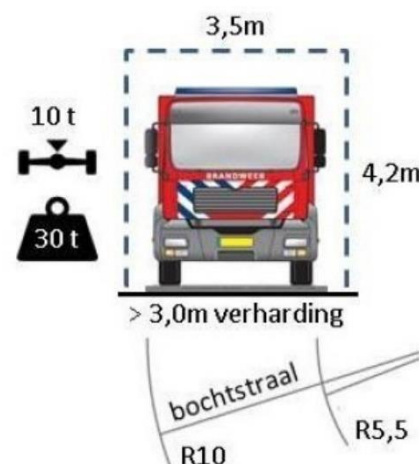
<sup>4</sup> Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

<sup>5</sup> Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

### Bereikbaarheid

Voor een goede bereikbaarheid dienen de aanrijdroutes naar een plangebied en de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen te voldoen aan minimale eisen, de belangrijkste eisen hierin zijn:

- Doodlopende wegen mogen niet langer zijn dan 80 meter;
- De wegen moeten een vrije doorgang hebben van 3,5 meter;



Figuur 16: Minimale eisen bereikbaarheid brandweervoertuigen

De bestaande langgevelboerderij, de nieuwbouw wooneenheden aan de oostzijde van het plangebied, de ontmoetingsruimte, landwinkel en ondersteunende horeca zijn voldoende bereikbaar vanaf de Achtmaalseweg. Een doodlopende weg mag niet langer zijn dan 80 meter. Omdat De Dreef aan de westzijde van het plangebied langer is dan 80 meter, wordt ervoor gezorgd dat het pad binnen het plangebied bereikbaar is voor brandweervoertuigen. Het pad wordt uitgevoerd met semi-verharding en heeft een minimale vrije doorgang van 3,5 meter en de juiste bochtenstralen. In werkelijkheid worden de paden circa 4 meter breed. Door het pad te voorzien van de minimale benodigde doorgangseisen en bochtenstralen kunnen brandweervoertuigen rondrijden op het plangebied en wordt voldaan aan de eis omtrent doodlopende wegen. Daarbij zijn op deze manier ook de Tiny Houses aan de oostzijde van het plangebied en de nieuwbouw wooneenheden midden in het plangebied goed te bereiken.

De kans op inzet van een redvoertuig voor de Tiny Houses is verwaarloosbaar klein, waardoor er geen rekening hoeft te worden gehouden met de aangegeven (zie figuur 16) 30 ton als totaalgewicht van een brandweervoertuig. De totale massa van een standaard brandweervoertuig (tankautospuiter) is doorgaans 15 ton. Op dat gewicht wordt de semi-verharding van het pad in het plangebied ingericht. Het plangebied voldoet hiermee aan de eisen omtrent bereikbaarheid.

### Bluswatervoorziening

Volgens aanwezige gegevens is ten westen van het plangebied nabij Achtmaalseweg 111a een ondergrondse brandkraan aanwezig. De brandkraan is aangesloten op een leidingdiameter van 200 mm, dus kan de benodigde capaciteit van tenminste 60 m³/uur gegarandeerd worden. De bestaande brandkraan is voldoende voor de inzet ten behoeve van de gebouwen welke aan de noordzijde van het plangebied zijn gesitueerd.

De Tiny Houses vallen buiten de bereikbaarheid van deze brandkraan. Echter wanneer Tiny Houses op voldoende afstand van elkaar worden geplaatst is brandoverslag in theorie niet mogelijk. De Tiny Houses dienen dan op basis van het bouwbesluit minimaal 5 meter uit elkaar te staan of te voldoen aan een brandwerendheid van 30 minuten. Wanneer er brand uitbreekt in één van de Tiny Houses, dan kan de hoeveelheid water in de tank van een tankautospuiter (2.000 tot 2.500 liter) voldoende zijn die brand af te blussen en/of water in te zetten voor afscherming van een ander Tiny house of object. Uitgangspunt hierbij is dat het door brand getroffen Tiny house als verloren moet worden beschouwd.

Daarnaast zullen de Tiny Houses worden voorzien van rookmelders conform NEN 2555, die ertoe bijdragen dat de bewoners in een eerder stadium van een beginnende brand worden gealarmeerd. Door de snellere alarmering zijn bewoners eerder in staat het object te ontvluchten en telefonisch contact op te nemen met de regionale alarmcentrale, waardoor de brandweer in een minder ontwikkeld stadium van de brand ter plaatse zal zijn.

## 6.9 Ecologie

### 6.9.1 Algemeen

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming zie paragraaf 5.2.7. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

### 6.9.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is op 28 juni 2021 een ecologische quickscan uitgevoerd om aanwezige beschermde natuurwaarden in beeld te brengen en mogelijke effecten daarop in beeld te brengen als gevolg van de beoogde herontwikkeling. De volledige rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5 van onderhavig bestemmingsplan. Bepaald is of de ontwikkelingen effect hebben op beschermde natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000 gebieden, gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland, speciale provinciale beschermingszones en houtopstanden die op basis van de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het volledige onderzoek is als afzonderlijke bijlage aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. Onderstaand is de samenvatting en advies van het rapport weergegeven.

### Natura 2000 gebied

De planlocatie en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland/ EHS of Natura 2000 gebied. Het dichtst nabije Natura 2000 gebied is buiten de landsgrenzen op Belgisch grondgebied gelegen en betreft 'De Schietvelden noord' op een hemelsbrede afstand van 5 kilometer afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000 is de 'Brabantse Wal' ten westen van het plangebied op een afstand hemelsbreed van 17 kilometer. Aansluitend hierop ligt ten oosten op Belgisch grondgebied de 'Kalmthoutse Heide'.

Negatieve effecten op Natura 2000 gebied die tot kwaliteitsverlies en overschrijding van de gestelde drempelwaarden betekenen worden niet direct verwacht. Middels een stikstofdepositieberekening (Aerius) is de invloed op de Natura 2000 gebieden berekend. Deze berekening is in bijlage 6 aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. Om te beoordelen of de planontwikkeling enig effect heeft op de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is voor de planontwikkeling een stikstofdepositieberekening gemaakt voor de gebruiksfase van de gehele ontwikkeling. Uit de berekening blijkt dat bij de worst case en werkelijke benadering de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar niet wordt overschreden. De volledige stikstofdepositieberekening en toelichting hierop is in bijlage 6 toegevoegd.

### Natuurnetwerk Nederland

De dichtstbijzijnde gebieden die vallen onder de NNB betreffen structuren gelegen op respectievelijk 0,7 km (Kleine Beek) en 1,1 km (Aa of Weerij). Aan beide is het beheertype van N.03.01 Beek en bron toegekend. Effecten die de wezenlijke waarden en kenmerken van NNB-gebied aantasten of van negatieve invloed op de waterhuishouding binnen NNB-gebied kunnen geheel uitgesloten worden. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

### Groenblauwe mantel

Door de ligging van het plangebied buiten de landschappelijke provinciale beschermingszone van Groenblauwe mantel kunnen overtredingen van de Interim omgevingsverordening uitgesloten kunnen worden.

### 6.9.3 Beschermde soorten

### Soortgroep van vaatplanten

Negatieve effecten op beschermde plantensoorten en groeiplekken kunnen uitgesloten worden.



Soortgroep van beschermde zoogdiersoorten (grondgebonden)

Zover ingrepen geen betrekking hebben op de grote schuur waarvan het voornemen is om deze intact te laten, worden negatieve effecten op verblijfplekken van beschermde land gebonden zoogdiersoorten waarvoor geen vrijstelling geldt binnen de invloedsfeer van de ingrepen niet verwacht. Aantasting van beschermd functioneel leefgebied voor de instandhouding van jaarrond beschermde verblijfplekken kan geheel uitgesloten worden.

Soortgroep van beschermde zoogdieren (vleermuizen)

Tijdens het veldbezoek werden geen vaste verblijfplekken en geschikte verblijfsmogelijkheden geconstateerd zover de bebouwing goed onderzocht kan worden. Alleen bij de grote schuur die intact blijft konden de zolderruimten niet onderzocht worden. Voor er ingrepen aan deze schuur worden uitgevoerd dienen eerst de zolderruimten onderzocht worden om vast te stellen of daar vleermuizen verblijven en/of er nog een nader jaarrond onderzoek nodig is.

Verder worden geen negatieve effecten op jaarrond beschermde verblijfsplaatsen van vleermuizen verwacht, noch aantasting van elementen binnen het functioneel leefgebied die van essentieel belang kunnen zijn voor de staat van instandhouding van de lokale populaties en verblijfplekken.

Soortgroep van soorten die beschermd zijn middels de Vogelrichtlijn

Binnen het plangebied en de invloedsfeer daarvan worden op basis van het veldbezoek geen negatieve effecten verwacht op nesten en verblijfplaatsen van vogels die wettelijk als jaarrond beschermd kunnen worden aangemerkt.

Soortgroepen van reptielen, amfibieën en vissen

Negatieve effecten ten gevolge van de voorgenomen herontwikkeling op beschermde reptielen, amfibieën en vissen waarvoor geen vrijstelling geldt en hun leefgebied worden niet verwacht. Wel dient bij het aantreffen van een aantal beschermde amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt de zorgplicht in acht worden genomen indien deze aangetroffen worden.

Soortgroepen van ongewervelden (dagvlinders, libellen, kevers, slakken en kreeften)

Op basis van hun zeldzaamheid en hun specifieke habitatvereisten biedt het plangebied anders dan op een uiterste incidentele wijze, niet de condities om soorten uit deze groepen te verwachten. Negatieve effecten op soorten uit deze groep en hun leefgebied kunnen daarom geheel uitgesloten worden.

Beschermde houtopstanden

Binnen het plangebied ontbreken houtopstanden die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. Indien tot verdere kap wordt besloten dient eerst geïnformeerd te worden in hoeverre de te kappen boom of houtopstanden kapvergunning plichtig zijn op basis van de gemeentelijke APV.

Conclusie

Nader onderzoek (veldbezoek door ecooloog) is nodig om vast te stellen of de zolderruimte, van de grote schuur die niet gesloopt wordt, verblijfplekken van vleermuizen of kleine marterachtigen bevat alvorens tot ingrepen/ restauratie wordt overgegaan. Als voor het plangebied de voorzorgsmaatregelen met betrekking tot het broedseizoen en zorgplicht in acht worden genomen is verder geen vervolgonderzoek nodig en wordt geen overtreding van de Wet natuurbescherming betreffende de soortenbescherming verwacht. In de Wet natuurbescherming is in artikel 1.11 de zorgplicht opgenomen: 'Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, en ook voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat eenieder die weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd om die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De zorgplicht geldt altijd, en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend'. De zorgplicht voor beschermde en onbeschermde soorten wordt dan ook op de planlocatie in acht genomen.

Daarnaast staan in hoofdstuk 6 van de bijgevoegde ecologische QuickScan een aantal algemene voorzorgsmaatregelen en bijzondere voorzorg- en mitigatiemaatregelen beschreven met betrekking tot de ontwikkelingen op de planlocatie. Deze maatregelen zullen ook in acht genomen worden.

*6.9.4 Meerwaarde nieuwe ontwikkeling*

In het plangebied achter het boeren erf komt een professioneel aangelegde tuin die toegankelijk is voor het publiek. De tuin achter het boeren erf wordt een natuurlijke tuin, aansluitend aan de dreef en de boerderij. De tuin wordt overzichtelijk

ingericht met wandelpaden en een waterpoel, perken met bloemenmengsels en een houtwal met insectenhôtels erin. Ook zal een gedeelte van de tuin ingericht worden tot moestuin, met 'vergeten' groenten en fruitbomen. Biodiversiteit staat centraal in de tuin, daarom kom er verschillende struiken in allerlei vormen en maten, grootgroen, afgewisseld met gras-, dier en waterpartijen. In de tuin worden enkel inheemse bomen en struiksoorten toegepast. De tuin zorgt door een verbeterde biodiversiteit op de planlocatie en meer ruimte voor diverse diersoorten zoals hierboven beschreven.

**6.10 Luchtkwaliteit**

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. In deze paragraaf is het plangebied als geheel meegenomen.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plangebied Hofstede aan de Dreef een toevoeging plaats van 12 wooneenheden, waarvan 5 wooneenheden gerealiseerd worden in de bestaande langgevelboerderij en 7 wooneenheden nieuw opgericht worden. Daarnaast vindt er een toevoeging plaats van 12 tijdelijke Tiny Houses. In de bestaande schuur wordt een ontmoetingsruimte, een landwinkeltje en horecagedeelte gerealiseerd. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op de locatie aan de Achtmaalseweg 111 een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling aan Achtmaalseweg 111, zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Achtmaalseweg te Zundert. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3 %. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling op de locatie Achtmaalseweg 111 zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3 % grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Echter dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van het middelpunt van de planlocatie zijn bij benadering:

- x = 103219
- y = 386565

De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

- 2020: PM10: 15.48 µg/m<sup>3</sup> en NO2: 12.67 µg/m<sup>3</sup>
- 2025: PM10: 15.68 µg/m<sup>3</sup> en NO2: 12.13 µg/m<sup>3</sup>
- 2030: PM10: 13.61 µg/m<sup>3</sup> en NO2: 9.89 µg/m<sup>3</sup>

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit op de locatie Achtmaalseweg 111 te bepalen wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN). Hieruit volgt dat ter plaatse van het plangebied aan de Achtmaalseweg 111 zowel in de huidige situatie als voor 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO2 en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                           |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Jaar van planrealisatie                                                                   | 2021   |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                     |        |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                              | 169    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                     | 100.0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                           |        |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                      | 1.20   |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                     | 0.15   |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                | 1.2    |
| Conclusie                                                                                 |        |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig |        |

Figuur 17: Weergave NIBM-tool

De ontwikkeling van het plangebied aan de Achtmaalseweg 111 valt zoals eerder aangegeven binnen de NIBM-grens. Ook op andere wijze kan gekeken worden of de ontwikkeling een ‘niet in betekende mate’ bijdrage levert aan de luchtverontreiniging. Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet ‘in betekende mate’ bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool. Met deze tool is het voldoende om gegevens te hebben over de omvang van het extra verkeer en het aandeel vrachtverkeer als gevolg van het plan. Indien deze gegevens voor een plan bekend zijn, kan op basis van een berekening met de tool worden bepaald of het plan aangemerkt kan worden als NIBM.

Uit de berekening met de NIBM-tool (figuur 17) blijkt dat om over in een ‘in niet betekende mate bijdrage’ te kunnen beschikken, er maximaal 169 extra voertuigbewegingen op een weekdaggemiddelde kunnen zijn op eender welke locatie. Hierbij is uitgegaan van 100% vrachtverkeer. Binnen het plangebied worden geen 169 voertuigbewegingen verwacht, dit zullen er in de praktijk veel minder zijn op een weekdaggemiddelde. Vruchtverkeer naar het plangebied is er nagenoeg niet. Het plan kan aangemerkt worden als NIBM. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

6.11 Toets besluit milieueffectenrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.- beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben beneden de drempelwaarden, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordeling plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling Drempelwaarde lijst D

Binnen het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het realiseren van de 12 wooneenheden en de 12 tijdelijke Tiny Houses en de daarbij behorende voorzieningen zoals de

landwinkel, tuin en ondersteunende horeca binnen het plangebied vallen onder de activiteiten D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term ‘stedelijke ontwikkeling’ geldt. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

- een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aangesloten gebied;
- 2000 of meer woningen;
- bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

De ontwikkelingen in het plangebied liggen ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, moet tevens bekeken worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een projectmer noodzakelijk maken. Alle mogelijke milieugevolgen van de activiteiten die voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt zijn onderzocht en staan beschreven in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 7.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van de ontwikkeling in het plangebied, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelig milieueffecten. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders dienen een beluit te nemen of een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd.



# 7 JURIDISCHE ASPECTEN

## 7.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologisch kader te scheppen ten behoeve van de realisering van Hofstede aan de Dreef aan de Achtmaalseweg 111 te Zundert gekoppeld aan de slooplocaties zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Er is aangesloten bij recent vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Zundert. In paragraaf 7.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven daarna wordt in paragraaf 7.3 een algemene toelichting van de regels beschreven.

## 7.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport ‘Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen’ (DURP) en het rapport ‘Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen’ (SVBP2012). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

### Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

### Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

## 7.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport ‘Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen’ (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog).

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

### 7.3.1 Hoofdstuk 1 inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die van toepassing zijn op de regels verklaard. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

#### Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

### 7.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de ‘Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen’ (SVBP) opgesteld en zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om bouwvergunning overzichtelijk is. In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemmingen:

#### Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. tuinen bij (burger)woningen;
- f. een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceel ontsluitingen, kavelpaden en sloten.

#### Artikel 4 Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied

De voor 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. tuinen bij (burger)woningen;
- f. een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceel ontsluitingen, kavelpaden en sloten.

#### Artikel 5 Gemengd

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandel, horeca, ontmoetingsruimte en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, paden, wegen en parkeervoorzieningen.

#### Artikel 6 Groen – Landschapselement 1

De voor ‘Groen – Landschapselement’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurlijke en/of cultuurhistorische en/of landschappelijk waardevolle landschapselementen, de inrichting en instandhouding van landschappelijke inpassing, paden, wegen en parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief gebruik.

#### Artikel 7 Groen – Landschapselement 2

De voor ‘Groen – Landschapselement’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurlijke en/of cultuurhistorische en/of landschappelijk waardevolle landschapselementen, de inrichting en instandhouding van landschappelijke inpassing en extensief recreatief gebruik.

Artikel 8            Tuin

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van de tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen boerenerf.

Artikel 9            Wonen

Bij de bestemming ‘Wonen’ worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor wonen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en groenvoorzieningen.

Artikel 10           Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) tevens mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Artikel 11           Waarde – Boerenerf

Over de gronden behorende bij Hofstede aan de Dreef is een dubbelbestemming ‘Waarde – Boerenerf’ opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn de gronden tevens bestemd voor de ontwikkeling, de instandhouding en een samenhangend beheer van het boerenerf.

*7.3.3    Hoofdstuk 3    Algemene regels*Artikel 12           Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 13           Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 14           Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Per toegevoegde planlocatie, Hofstede aan de Dreef en slooplocaties, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het borgen van de verplichte landschappelijke inpassing. Daarnaast is een voorwaardelijke sloopverplichting opgenomen waarbij de slooplocaties gekoppeld worden aan het gebruik van de gronden bij Hofstede aan de Dreef.

Artikel 15           Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 16           Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 17           Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen.

Artikel 18           Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen.

*7.3.4    Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels*Artikel 19           Overangsrecht

In de overangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 20           Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.



## 8 UITVOERBAARHEID

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling binnen het plangebied Achtmaalseweg 111 te Zundert is een initiatief door Hofstede aan de Dreef. De in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zal volledig vanuit Hofstede aan de Dreef gerealiseerd en gefinancierd worden. Het volledige terrein is in eigendom van de eigenaar van Hofstede aan de Dreef. Investerings van de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 8.2.1 Inleiding procedure

##### Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. De procedure bestaat uit drie fasen: vooroverleg, ontwerp en een vastgesteld plan. In de vooroverlegfase wordt vooroverleg gepleegd met alle betrokken overheden en partijen. De ingekomen inspraakreacties worden beantwoord en verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

De achtereenvolgende fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (6 weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

##### Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Zundert’ en ‘Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert’, een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zundert’ is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde ‘postzegelbestemmingsplannen’ juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

#### 8.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Brandweer Midden- en West-Brabant;

##### Reactie Provincie Noord-Brabant

Het College van Rijksadviseurs heeft in 2018 de prijsvraag ‘Brood en Spelen’ uitgezet. Met de prijsvraag werd een beroep gedaan op boeren en ondernemende grondeigenaren ‘Ontwikkel samen met ontwerpers en anderen met vernieuwende ideeën perspectieven voor het platteland’. Voor de locatie Achtmaalseweg 111 is naar aanleiding van de prijsvraag ‘Brood en Spelen’ gezocht naar een nieuw perspectief. Hierdoor is het concept ‘Hofstede aan de Dreef’ ontstaan. Het concept ‘Hofstede aan de Dreef’ was één van de prijswinnaars. In samenspraak met de provincie Noord-Brabant en gemeente Zundert is het concept nader uitgewerkt tot een ontwerp bestemmingsplan. Op 29 juli 2022 heeft de Provincie Noord-Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie gegeven op het bestemmingsplan. Provincie geeft in haar reactie aan dat het plan in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening. Daarnaast geven zij de initiatiefnemer de complimenten voor de inzet en integrale aanpak samen met betrokken partijen van het plan. Voor de volledige reactie wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 1 van de toelichting.

##### Reactie Waterschap Brabantse Delta

Op 26 juli 2022 heeft het Waterschap Brabantse Delta onder voorbehoud een positief advies uitgebracht voor de ontwikkelingen aan de Achtmaalseweg 111 te Zundert. Het voorbehoud heeft betrekking tot de volgende onderdelen: Waterschap geeft aan voorstander te zijn van het gebruik van half verharding. Daarbij geven zij aan dat het oppervlakte aan

half verharding voor 50 % meegerekend moet worden bij de toename van verharding. In de watertoets in bijlage 9 is dit aangepast en is de half verharding voor 50 % meegenomen. Daarnaast is de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) eveneens meegenomen in de watertoets in bijlage 9.

##### Reactie Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Op 9 juni 2022 heeft de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant een advies uitgebracht voor de ontwikkelingen aan Achtmaalseweg 111. De Veiligheidsregio geeft met betrekking tot de externe veiligheid aan dat het Standaard advies 2020 gehanteerd kan worden. Daarnaast geven zij een positief advies op bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Voor wat betreft de opkomsttijd van de brandweer adviseert de veiligheidsregio om in de te verbouwen langgevelboerderij aanvullende voorzieningen te treffen die de mate van brandveiligheid op de locatie kunnen vergroten. Geadviseerd wordt om rookmelders aan te brengen in de wooneenheden. In het advies wordt aangegeven dat de onderwerpen omtrent brandveiligheid voldoende zijn opgenomen in onderhavige toelichting.

#### 8.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Hofstede aan de Dreef, Achtmaalseweg 111 te Zundert” met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPachtmaalseweg111-OW01 wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in, het Raadhuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

##### Zienswijze

De ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft tot één schriftelijke zienswijze geleid. Geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze te geven. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er tussen de indiener en initiatiefnemer een overleg plaats gevonden op 27 september 2022. Het overleg had als doel om de wensen en zorgen, zoals verwoord in de zienswijze, met elkaar te bespreken zodat zaken verduidelijkt konden worden en eventuele gewenste aanpassingen in het bestemmingsplan te bespreken. De indiener en initiatiefnemer hebben met elkaar een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan afgesproken. Hierop volgend heeft de indiener de zienswijze ingetrokken. Voor de volledigheid is door gemeente Zundert wel een Nota van Zienswijze en ambtshalve wijzigingen opgesteld waarin de gemaakte afspraken en aanpassingen zijn vastgelegd. De aanpassingen zijn doorgevoerd in de regels, toelichting, verbeelding en landschapsplan van het bestemmingsplan.

##### Ambtshalve wijzigingen

Tussen het ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan hebben er in overleg met gemeente en initiatiefnemer enkele ambtshalve wijzigingen plaats gevonden in de toelichting en regels. De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op de locaties Krochtenweg 6 en Rucphenseweg 6. De wijzigingen worden nader toegelicht in de ‘Nota van Zienswijze en ambtshalve aanpassingen’. De Nota is als afzonderlijke bijlage toegevoegd in bijlage 15. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt korthedshalve hiernaar verwezen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan op een aantal punten gewijzigd.

#### 8.2.4 Vaststelling

Het vastgesteld bestemmingsplan “Hofstede aan de Dreef, Achtmaalseweg 111 te Zundert” met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPachtmaalseweg111-VS01 is voor eenieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het Raadhuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.