

# Inspraaknota

Behorende bij de ontwerp-Gebiedsvisie Breedschot

12 februari 2025, versie 1.



## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	1
1.1	Woord vooraf.....	1
1.2	Ingediende zienswijzen en verwerking .....	1
1.3	Aanpassingen gebiedsvisie .....	2
1.4	Vaststelling.....	2
1.5	Leeswijzer .....	2
2	Behandeling Zienswijzen .....	3
2.1	Rode draad in de zienswijzen .....	3
2.2	Behandeling zienswijzen.....	5
3	Wijzigingen in de gebiedsvisie.....	19
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen .....	19
3.2	Ambtshalve aanpassingen .....	20

# 1 Inleiding

## 1.1 Woord vooraf

In voorliggende inspraaknota worden de zienswijzen op de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot behandeld. Deze visie is tot stand gekomen als onderdeel van het pilotproject 'Vitaal Buitengebied' waarin de samenwerkende overheden (gemeente, provincie, waterschap) samen met inwoners, ondernemers en belangenorganisaties een toekomstvisie hebben gemaakt voor het gebied Breedschot. De gebiedsvisie is dan ook geen ambtelijk document, maar komt 'uit het gebied'. De visie is opgesteld door het gebiedsteam, bestaande uit een afvaardiging van overheden, ondernemers en burgers uit het gebied, met de input van alle actief betrokken inwoners, ondernemers en belangenorganisaties.

Tijdens de besluitvorming over de ontwerp-gebiedsvisie in najaar 2022 heeft de raad aangegeven dat men de indruk had dat het proces nog niet geheel klaar was. Diverse personen uit het gebied hebben aangegeven dat zij niet voldoende gelegenheid hebben gehad om input te leveren. De raad heeft hierop de gebiedsvisie als ontwerp ter inzage gelegd en daarbij de uitnodiging gedaan aan alle geïnteresseerden om een zienswijze in te dienen. De bedoeling was niet om het proces opnieuw te doen maar om de visie op onderdelen te verfijnen en beter te laten aansluiten op de beleving in het gebied.

De behandeling van zienswijzen heeft langer geduurd dan was voorzien. Vooraf was geen rekening gehouden met een verlenging van het proces, waardoor er niet meteen genoeg capaciteit was. Deels werd die capaciteit ook ingezet voor lopende initiatieven in Breedschot, zodat deze geen vertraging ondervonden. Ook is een mediationtraject doorlopen dat relevant was voor de gebiedsvisie. Daarnaast heeft in 2023-2024 een studie plaatsgevonden naar de verkeersproblematiek in Rijsbergen. Een onderzoeksvariant is een nieuwe rondweg rond Rijsbergen waarvan het tracé door Breedschot loopt. Al deze onderwerpen waren urgent en belangrijk voor de gebiedsvisie, maar zorgden wel voor vertraging.

De lange behandeltermijn heeft effect gehad op de energie in het gebiedsproces. Deze adempauze heeft positief gewerkt, omdat initiatiefnemers de tijd hebben gehad om hun plannen verder te ontwikkelen. Plannen die eerder tot onrust leidden, zijn aangepast op basis van feedback uit de omgeving. Andere plannen zijn nogmaals bekeken op wenselijkheid en haalbaarheid. Een aantal initiatieven zijn in afgelopen periode ondersteund om deze verder tot ontwikkeling te brengen.

Daarnaast is in afgelopen periode door overheden gewerkt aan nieuw beleid<sup>1</sup>, zodat voor diverse initiatieven een beleidsmatige basis is ontstaan (of op afzienbare termijn zal ontstaan) om deze af te wegen en tot realisatie te brengen.

## 1.2 Ingediende zienswijzen en verwerking

Van donderdag 12 oktober tot en met woensdag 23 november 2022 lag de ontwerp-Gebiedsvisie Breedschot ter inzage. Tijdens deze periode hadden alle geïnteresseerden de mogelijkheid om te reageren.

Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)) en op de websites [www.zundertfloreert.nl](http://www.zundertfloreert.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

---

<sup>1</sup> - Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant.  
- Provinciale Maatwerkregeling omgevingskwaliteit.  
- Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zundert.  
- Herziening gemeentelijk beleid Teeltondersteunende voorzieningen (voorzien in najaar 2024).  
- Herziening gemeentelijk beleid voor toevoegen woningen in buitengebied: herbesteding van VAB, ruimte voor ruimteregeling, landgoederenregeling (beleid is nog in ontwikkeling).

In totaal zijn er 17 unieke zienswijzen ingediend door 19 indieners. Deze inspraaknota bevat een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen. De onderwerpen die in meerdere zienswijzen terugkomen, zijn centraal behandeld. De overige individueel. Hierbij wordt benadrukt dat elke zienswijze volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Ook zijn ambtshalve wijzigingen benoemd.

Om het gebiedsproces recht te doen, zijn de zienswijzen door 'het gebied' behandeld; door het gebiedsteam. Daarnaast heeft op 5 februari 2025 een bijeenkomst plaatsgevonden voor de indieners van zienswijzen, waarin is toegelicht hoe de zienswijzen zijn verwerkt én zijn de voorgestelde wijzigingen van de gebiedsvisie besproken en aangepast. Het resultaat is voorliggende inspraaknota.

### 1.3 Aanpassingen gebiedsvisie

In deze inspraaknota wordt voorgesteld om naar aanleiding van de centraal beantwoorde onderwerpen en punten uit de individuele zienswijzen nrs 7, 9, 11, 16 en 17 de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot op onderdelen aan te passen. Ook worden ambtelijke wijzigingen voorgesteld. De meerderheid van deze aanpassingen hebben betrekking op:

- Het benadrukken van het belang van de agrarische sector overeenkomstig met de ambities en doelen uit de Omgevingsvisie Zundert.
- Enkele toevoegingen en aanpassingen in de gebiedsanalyse (hoofdstuk 3).
- Enkele toevoegingen en aanpassingen in de gebiedsvisie (hoofdstuk 4) met de kansen per deelgebied. Met name de mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe woningen zijn genuanceerder beschreven. De focus op het kruispunt ('Heerlijkheid Breedschot') is verwijderd, zodat geen verwijzing bestaat naar een specifiek gebied of locatie en de mogelijkheden in de rest van het gebied worden opengehouden. Hierdoor wordt de verantwoordelijkheid voor een goede onderbouwing weggelegd bij een initiatiefnemer.
- Het doel van de gebiedsvisie wordt duidelijker beschreven, alsmede de samenhang met de Omgevingsvisie Zundert en doorwerking naar het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).
- Een duidelijke toelichting wat wordt bedoeld met de term omgevingskwaliteit. En hoe dit kan worden ingezet bij nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 4 zal bij paragraaf Omgeving Kruispad Zuid de tekst '*Vernatting van het gebied Breedbroeken*' worden verwijderd.
- In bijlage 2 zal de formulering worden aangepast naar "verkeerssituaties die als onveilig worden ervaren".

Een overzicht van alle wijzigingen in de ontwerp-gebiedsvisie zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

### 1.4 Vaststelling

De inspraaknota wordt, na bestuurlijke afstemming, toegezonden aan de indieners van een zienswijze. Vervolgens wordt de gewijzigde gebiedsvisie, inclusief de inspraaknota, ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. De zienswijzen en beantwoording daarvan neemt de gemeenteraad mee in haar overwegingen rondom de vaststelling.

### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen besproken. Elke zienswijze is samengevat en beantwoord door het gebiedsteam. Ook is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijzen aanpassing van de gebiedsvisie plaatsvindt. In hoofdstuk 2 zijn ook ambtshalve wijzigingen aangegeven. Hoofdstuk 3 omvat een opsomming van de wijzigingen in de gebiedsvisie.

## 2 Behandeling Zienswijzen

### 2.1 Rode draad in de zienswijzen

In meerdere zienswijzen komen dezelfde onderwerpen terug. Deze zijn hieronder samengevat en beantwoord. De behandeling van individuele zienswijzen staat in paragraaf 2.2.

In hoofdstuk 3 is een overzicht van aanpassingen opgenomen.

#### Samenvatting hoofdlijn zienswijzen:

1. Door de naamgeving gebiedsvisie Breedschot bestaat onduidelijkheid over de grenzen van het gebied, waardoor diverse mensen zich niet betrokken voelden. Door onvoldoende communicatie zijn er mensen niet voldoende bereikt of bij het proces betrokken. Dit maakt het proces en de gebiedsvisie onvolledig.
2. Meerdere indieners stellen dat het proces van de pilot niet voldoet aan de eisen en zorgvuldigheid die van de overheid mag worden verwacht. Door onvoldoende regie is het onderling vertrouwen beschadigd. Er zijn ongeorganiseerde bijeenkomsten geweest zonder agenda's en notulen, met verschillende groepen afzonderlijk van elkaar, waarbij verschillende informatie is uitgewisseld.
3. Meerdere indieners vragen zich af wat de toegevoegde waarde is van de visie en of deze moet worden vastgesteld.
4. Meerdere indieners stellen dat de gebiedsvisie niet mag leiden tot extra regels of tot wijzigingen van het omgevingsplan, die de bestaande mogelijkheden voor (agrarische) ondernemers beperken.
5. Er is te weinig aandacht geweest voor de agrarische sector. Men spreekt zelfs de vrees uit dat met de gebiedsvisie de mogelijkheden voor gevestigde (agrarische) ondernemers worden beperkt.
6. Hoe wordt met de uitbreiding van bedrijven of het toevoegen van nieuw woningen een bijdrage geleverd aan omgevingskwaliteit zoals het landschap?
7. Door het alleen toestaan van de ontwikkeling van nieuwe woningen ter plaatsen van het 'gehuchtje' en het beperken van de mogelijkheden voor nieuwe woningen in de rest van Breedschot, worden grondeigenaren ongelijk behandeld. De ontwikkeling van het gehuchtje wordt niet als wenselijk gezien door de omwonenden.
8. De visie is tot stand gekomen met input van een groep mensen die voordeel hebben bij ontwikkelingen. Dat kan niet de bedoeling zijn van het opstellen van de gebiedsvisie.
9. Er zijn verkeersonveilige situaties ontstaan door groei van het aantal transportbewegingen en onvoldoende toezicht vanuit gemeente op beplanting langs de openbare weg (versmalling en onvoldoende zicht). Het toevoegen van meer bedrijvigheid en bijbehorend vrachtverkeer zal leiden tot meer verkeersonveiligheid. Ook wordt gevreesd dat door het creëren van een extra ontsluiting voor vrachtverkeer naar de snelweg A16, de verkeersdruk zal toenemen, aangezien dit geen bestemmingsverkeer zal zijn. In het verleden zijn afspraken gemaakt, dat transportbewegingen van en naar Treepport niet via Rijsbergen kunnen verlopen.

#### Reactie op hoofdlijn zienswijzen:

1. Het gebied is bewust niet op perceelniveau begrensd om ruimte te creëren voor gesprekken. De uitnodiging was immers om na te denken over een toekomst van Breedschot en niet om te komen tot een concrete invulling op perceelniveau. Er zijn diverse signalen dat in het proces een aantal mensen niet goed bereikt zijn. Bij deze mensen kan de indruk ontstaan zijn dat de betrokkenheid beperkt was. Ook hebben sommige mensen niet deelgenomen, omdat voor hen het belang van het proces niet voldoende duidelijk was. Tegelijkertijd hebben veel mensen wel veel tijd en energie gestoken in deelname aan het proces. Men is geïnformeerd via huis-aan-huis brieven, artikelen in de Zundertse Bode, via social media, buurtschappen en emails. Er zijn 4 werkgroepen actief aan de slag gegaan, er zijn 4 grote gebiedsbijeenkomsten geweest en een 10-tal gesprekken, zodat sprake is van een goede betrokkenheid. Voor wat betreft de bekendheid en het leveren van input is bijgestuurd door maximale bekendheid te geven aan de laatste bijeenkomsten en het verzoek om zienswijzen in te

- dienen. Met 17 unieke zienswijzen mag gesteld worden dat iedereen in de gelegenheid is geweest om input te leveren.
2. Deze gebiedsvisie is vanuit een lerende aanpak ontwikkeld samen met de ondernemers, bewoners en belangenorganisaties in het gebied. Dit is een diverse groep mensen met soms tegenstrijdige belangen, wat kan leiden tot stevige gesprekken en discussies. In die discussies is het onvermijdelijk dat bestaande onvrede en tegenstrijdige belangen naar boven komen. De visie is niet door de overheid opgesteld middels ambtelijke processen van geregisseerde bijeenkomsten en formele notulen, maar 'bottom-up' met een grote hoeveelheid input vanuit het gebied. Daarbij is juist gekozen voor een laagdrempelige, informele aanpak en om onderwerpen in kleinere werkgroepen per deelgebied uit te werken en vervolgens in grote gebiedsbijeenkomsten te bespreken. Van gebiedsbijeenkomsten zijn notulen of beeldverslagen beschikbaar. Deze zijn terug te vinden op <https://zundertfloreert.nl/breedschot/>.
  3. De gebiedsvisie is op onderdelen niet zo concreet als eerder beoogd en geeft daarmee een globale koers. Wel geeft de gebiedsvisie een detaillering ten opzichte van algemene omgevingsvisie. De visie helpt toekomstige initiatiefnemers op weg, maar de visie is niet zo concreet dat er richtinggevende keuzes zijn gemaakt. Als een initiatiefnemer voorstelt om af te wijken van de omgevingsvisie / omgevingsplan, dan zal men zelf een goede volledige onderbouwing moeten leveren, waarbij afstemming met de omgeving (de 'omgevingsdialoog') een belangrijk onderdeel is. De keuze om de gebiedsvisie (gewijzigd) vast te stellen is aan de gemeenteraad.
  4. In een visie, zoals de gebiedsvisie Breedschot of de Omgevingsvisie 'Zundert Floreert' worden ambities en doelen beschreven. De raad kan besluiten om een initiatief wat daaraan bijdraagt mogelijk te maken door wijziging van het omgevingsplan. De gebiedsvisie heeft daarbij juist tot doel om initiatiefnemers, die vastlopen in bestaande regelgeving, nieuwe ontwikkelmogelijkheden te bieden mits substantieel wordt geïnvesteerd in omgevingskwaliteit. Zowel ondernemers als overheden (gemeente, provincie en Waterschap) zien in het buitengebied steeds grotere uitdagingen op het gebied van o.a. leegstand en klimaatadaptatie, die niet enkel door individuele partijen kunnen worden opgelost. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied die daarop inspelen, zijn onderdeel van noodzakelijke oplossingen.
  5. In de Omgevingsvisie 'Zundert Floreert', die voor de gehele gemeente Zundert geldt, zijn ambities en doelen gesteld voor de agrarische sector. Zoals de ambitie om de beste boomteeltgemeente te zijn en de ontwikkeling van treeport en fruitport naar 'greenport' voor de boom- en zachtfruitteelt. De agrarische sector (vooral agrofood) is de dragende pijler voor een florerend Zundert en daarvoor wordt ruimte gegeven. Vernieuwing en innovatie worden aangemoedigd! Een sterke agrarische sector moet verankerd zijn in een sterk landschap: met een betrouwbaar watersysteem en goede bodemkwaliteit, met evenwicht tussen agrarische activiteiten, recreatie, klimaat, natuur en cultuurhistorie. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk op voorwaarde dat deze aansluiten bij de kenmerken van een gebied en een meerwaarde (kwaliteitsimpuls) opleveren voor een sterk landschap. Dezelfde ambities en doelen omarmen we ook in de gebiedsvisie Breedschot.
  6. Voor iedere nieuwe ontwikkeling waarvoor het omgevingsplan moet worden gewijzigd, zoals functiewijziging, bedrijfsuitbreiding of het toevoegen van een woning, wordt een goedkeuringsprocedure doorlopen, waarbij wordt beoordeeld hoe een initiatiefplan in de omgeving past en of het plan voldoet aan beleid en regelgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen waarvoor het omgevingsplan moet worden gewijzigd, is het vaak verplicht om een investering te doen ter verbetering van de omgevingskwaliteit. Een initiatiefnemer kan zelf een voorstel doen, bijvoorbeeld een landschappelijke inpassing, sloop van leegstaande overtollige bebouwing, een voorziening voor verbetering waterhuishouding of een ontwikkeling van nieuwe natuur. Bij een voorstel is het van belang dat wordt gekeken hoe kan worden aangesloten op de kenmerken en kwaliteiten van het gebied. Alle kosten voor een nieuwe ontwikkeling komen geheel voor rekening van een initiatiefnemer. Met een investering in omgevingskwaliteit wordt geborgd dat niet alleen perspectief voor het individu ontstaat, maar ook meerwaarde en oplossingen voor vraagstukken van algemeen belang wordt bereikt. Dit is het principe 'Zundert floreert'. In de gebiedsvisie is geïnventariseerd waar kansen en knelpunten liggen en hoe nieuwe



ontwikkelingen kunnen bijdragen aan omgevingskwaliteit die aansluit bij de ambities en doelen uit de omgevingsvisie.

7. Het huidige beleid bevat geen mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied vanuit het belang van het tegengaan van verstening en bescherming van het landschap. De Omgevingsvisie geeft (tekstueel) wel aan dat beperkte woningbouw in het buitengebied kan bijdragen in de opgaven die daar liggen. In deze gebiedsvisie hebben wij geconstateerd dat ook in Breedschot die opgaven liggen en dat het (beperkt) toevoegen van woningen kan bijdragen aan invulling van de opgaven. Enkele voorwaarden die de overheden daarbij stellen zijn duidelijk: nieuwe woningen worden in het buitengebied uitsluitend toegestaan, indien andere belangen niet/nauwelijks worden geschaad én er naar verhouding een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit (natuur, water, landschap, sloop oude bebouwing, etc.). De omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant geeft hiervoor kaders. Meerdere indieners vinden dat ook elders in het gebied mogelijkheden moeten blijven, dus niet alleen t.p.v. het kruispunt ('Heerlijkheid Breedschot'). Verder vinden bewoners van het kruispunt dat juist niet de nadruk moet worden gelegd op de kansen voor het toevoegen van nieuwe woningen daar. Dat moet een initiatiefnemer zelf onderbouwen en in een omgevingsdialoog afstemmen met omwonenden/belanghebbenden. In de bijeenkomst is dit door de aanwezigen nogmaals benadrukt.
8. De gebiedsvisie is gericht op een goede ruimtelijke ordening waarbij de eigendomssituatie geen rol speelt. Niet iedere locatie is geschikt voor een nieuwe ontwikkeling zoals woningbouw. Voor locaties waar het wel kan, dient een forse investering in omgevingskwaliteit te worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld sloop in het gebied waardoor andere locaties ook kunnen profiteren.
9. Het knelpunt van verkeersveiligheid is opgenomen in de visie, maar niet de oplossingen. Door diverse soorten gebruikers wordt overlast ervaren van grote landbouwvoertuigen; door hun omvang wordt de snelheid van deze voertuigen als onveilig of te hoog ervaren. Het signaal van onveilige situaties a.g.v. beplanting langs de wegen is bij de gemeente bekend. Bij onderhoudswerkzaamheden zal hierop worden toegezien. De snelheid van het autoverkeer en drukte tijdens spitsuren zijn algemene knelpunten in het buitengebied. Afgelopen jaren is de toegestane snelheid reeds verlaagd naar een algemene limiet van 60 km/u. Bij inventarisatie van mogelijke oplossingen voor de verkeersdruk in bijlage 2 van de visie is bijvoorbeeld als suggestie opgenomen een ontsluiting voor vrachtvervoer vanuit Breedschot via Hazeldonk en de Hazeldonksestraat naar de A16. Of dat wenselijk en mogelijk is ligt echter niet binnen de scope van deze gebiedsvisie; de afhandeling van (vracht)verkeer is onderdeel van de veel grotere 'puzzel' van de hoge verkeersdruk in het centrum van Rijsbergen. Uit een lopend onderzoekstraject is een nieuwe rondweg rond Rijsbergen als mogelijke oplossing naar voren gekomen, waarvan het tracé door Breedschot loopt. De gebiedsvisie Breedschot vormt onderdeel van de basisgegevens voor deze trajectstudie.

Bovengenoemde overeenkomstige onderwerpen uit de zienswijzen bieden aanleiding tot aanpassing van de gebiedsvisie Breedschot. In hoofdstuk 3 is een overzicht van aanpassingen opgenomen.

## 2.2 Behandeling individuele zienswijzen

### Zienswijze 1

(1 keer ingediend)

#### Samengevat:

1. Indiener stelt dat het niet toestaan van nieuwe bebouwing zonder sloop van oude bebouwing een keuze moet zijn voor de sector waar VAB's aan toebehoren. Met de visie moet geen extra regelgeving worden opgesteld met beperkingen voor agrarische sector.
2. Indiener stelt dat het onjuist is dat bepaalde initiatieven bij voorbaat zouden bijdragen aan verrommeling van het landschap. Ontwikkeling is inherent aan vernieuwing en moet niet beperkt worden door subjectieve waarden als beleving.

- 3 Indiener stelt dat behoud van hagen, struweel, bosrand en hakbosjes juist positief is voor landschap, fauna en wellicht verkeersveiligheid.
- 4 Indiener verbaast zich dat er ruimschoots mogelijkheden zijn voor het huisvesten van arbeidsmigranten" en er over een paar woningen zo moeilijk gedaan wordt.

Reactie:

- 1 Er wordt verwezen naar antwoord nr 7 uit paragraaf 2.1.
- 2 Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk dat op willekeurige plaatsen in het buitengebied bebouwing wordt toegevoegd. Beoogd wordt dat nieuwe ontwikkelingen (functies, bebouwing) goed worden ingepast in de bestaande omgeving. Daarbij wordt ieder initiatiefplan op zijn eigen kenmerken en uitstraling beoordeeld.
- 3 Belang en waarde van deze landschapselementen voor de kwaliteit van het landschap, natuur en biodiversiteit wordt door de mensen uit Breedschot gewaardeerd.
- 4 De mogelijkheid voor het huisvesten arbeidsmigranten is een recht uit bestaand beleid, waarin ook kwalitatieve eisen voor de huisvesting zijn vastgelegd. Verwezen wordt naar de 'Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zundert'. Ten aanzien van het toevoegen van woningen in het buitengebied wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot. In hoofdstuk 3 is een overzicht van aanpassingen opgenomen.

**Zienswijze 2**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

- 1 Indiener verzoekt het open landschap ten zuidwesten van Kruispad (met name tussen nrs 14 en 16) als te behouden bestaande waarde op te nemen en te bepalen dat deze niet door bebouwing of infrastructuur doorbroken dient te worden.

Reactie:

- 1 Het open landschap en de zichtlijnen die er zijn op het beekdal wordt door alle belanghebbenden als erg waardevol ervaren. Daarom is dit in de gebiedsvisie reeds duidelijk beschreven, niet alleen op deze specifieke locatie, maar voor het gehele gebied Breedschot.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 3**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

- 1 Indiener vraagt wat voor (bouw)plannen er zijn?
- 2 Indiener vraagt op welke manier er door nieuwe bebouwing een bijdrage wordt geleverd aan natuur, water en landschap?
- 3 Indiener vraagt of door de komst van meer lintbebouwing er natuur zal verdwijnen en of mogelijkheden voor uitbreidingen bij woonhuizen moeilijker zijn?

Reactie:

- 1 Initiatiefnemers hebben zelf de keuze gehad of ze tijdens het gebiedsproces en bijeenkomsten hun initiatiefplan wilden delen. Op het moment dat initiatiefnemers een ruimtelijke goedkeuringsprocedure doorlopen wordt een plan sowieso openbaar bekend.
- 2 Er wordt verwezen naar reactie nr 6 uit paragraaf 2.1.
- 3 Er wordt verwezen naar reactie nr 6 en nr 7 uit paragraaf 2.1.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.



**Zienswijze 4**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. Indiener stelt dat de huidige agrarische belangen voorop moeten staan, de gebiedsvisie mag niet leiden tot enige vorm van (toekomstige) beperkingen en/of overlast.
2. Indiener stelt dat indien er wooneenheden worden toegevoegd, deze dienen te worden getoetst aan de huidige spelregels hiervoor (Ruimtelijke Ordening). In de huidige situatie is nergens sprake van enige vorm van lintbebouwing. Op grond daarvan komen ze niet door de huidige toets en dient deze mogelijkheid ook niet te worden geboden middels het opstellen van een gebiedsvisie.
3. Indiener stelt dat vanuit deze gebiedsvisie specifiek een aantal personen worden verrijkt. Dat kan niet de bedoeling zijn van het opstellen van deze gebiedsvisie.
4. Indiener stelt dat het opstellen van de gebiedsvisie al heeft geleid tot een behoorlijke onvrede binnen onze directe omgeving, zo ook discussies en zelfs ruzies. Buiten de specifieke personen die uiteindelijk worden verrijkt, kan niemand zich vinden in deze gebiedsvisie.
5. Indiener verzoekt om de gebiedsvisie op deze wijze niet verder in procedure te brengen.

Reactie:

1. Er wordt verwezen naar reactie nr 5 uit paragraaf 2.1.
2. Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
3. Er wordt verwezen naar reactie nr 8 uit paragraaf 2.1.
4. Deze gebiedsvisie is 'bottom-up' ontwikkeld samen met initiatiefnemers, ondernemers, bewoners en belangenorganisaties in het gebied. Dit is een diverse groep mensen met soms tegenstrijdige belangen, wat kan leiden tot stevige gesprekken en discussies. In die discussies is het onvermijdelijk dat bestaande onvrede en tegenstrijdige belangen naar boven komen. Het geschetste beeld wordt niet herkend uit de vele bijeenkomsten en gesprekken. De meeste mensen begrijpen dat een goede (ruimtelijke) combinatie én afweging van agrarische activiteiten, wonen, recreatie en natuur nodig is, waarbij ook biodiversiteit en klimaatadaptie aandacht moeten krijgen. En dat deze gebiedsvisie kansen biedt voor initiatiefnemers die bereid zijn samen te werken en duidelijk rekening te houden met het gezamenlijke belang. Het gebiedsproces voor de totstandkoming van de gebiedsvisie is een bijzonder proces geworden, omdat juist werd beoogd tot een breed gedragen ontwikkelrichting voor het gebied te komen waarin mogelijke initiatieven een rol spelen. Het proces is zo een verkenning geworden van mogelijke toekomstige omgevingsdialogen op initiatiefniveau en visievorming op meer abstract niveau. Er is een lerende aanpak gebruikt. Daar hoort bij dat niet alles even goed gaat, zoals we dat ook hebben ervaren. Tegelijkertijd hebben de deelnemers aan het proces veel van elkaar kunnen leren.
5. Er wordt verwezen naar reactie nr 3 uit paragraaf 2.1.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 5**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. Indiener stelt dat door naamgeving gebiedsvisie Breedschot onduidelijkheid bestaat over de grenzen van het gebied.
2. Indiener stelt dat de visie is tot stand is gekomen met input van een kleine groep mensen; vooral initiatiefnemers die voordeel hebben bij een ontwikkeling, zoals het plan om woningen toe te voegen ('Heerlijkheid Breedschot'). Indiener keurt plan voor toevoegen woningen af.
3. Indiener stelt dat geen nieuwe ontsluiting moet komen voor vrachtverkeer vanuit Breedschot via Hazeldonksestraat en Hazeldonk naar snelweg A16. Dit is tegen eerder gemaakte afspraken.
4. Indiener stelt dat input mist over zwerfvuil, de veiligheid van fietsers op het trambaantje en snelheid op wegen (80 km/h).

Reactie:

1. Het gebied is bewust niet op perceelniveau begrensd om ruimte te creëren voor gesprekken. De uitnodiging was immers om na te denken over een toekomst van Breedschot en niet om te komen tot een concrete invulling op perceelniveau.
2. Er wordt verwezen naar reactie nr 7 en nr 8 uit paragraaf 2.1.
3. Er wordt verwezen naar reactie nr 9 uit paragraaf 2.1.
4. Er is een selectie gemaakt welke onderwerpen in de visie thuishoren. Zaken waarvoor veel input is ontvangen ('breed gedragen') of onderwerpen met grote impact op het gebied zijn in de visie opgenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 6**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. Indiener vraagt of de bestemming 'Agrarische hoofdstructuur plus' voor wat betreft de mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen behouden blijft in het omgevingsplan. En hoe de gebiedsvisie hierop doorwerkt.
2. Indiener stelt dat met de visie één cluster met woningen op een locatie wordt mogelijk gemaakt (red. 'heerlijkheid Breedschot') en bouw mogelijkheden in de rest van het gebied worden uitgesloten. En dat de beoogde nieuwe woningen niet betaalbaar zullen zijn voor de doelgroep die behoefte heeft aan een woning.
3. Indiener stelt dat de realisatie van nieuwe woningen moet voldoen aan de eisen uit de provinciale interim omgevingsverordening, zodat het niet mogelijk is om op een centraal punt een 'gehucht' te realiseren. Een spreiding van woningbouw maakt dat het reeds drukke gebied niet drukker wordt en dat de open uitstraling behouden blijft.
4. In de visie is opgenomen dat voor iedere m2 die wordt gebouwd er één m2 bebouwing moet worden gesloopt. Dat het doel is om de bebouwing in het buitengebied niet te laten toenemen en VAB's te verwijderen. En dat het niet wenselijk is dat veel huizen worden bijgebouwd. Indiener stelt dat door in de visie op te nemen dat uitbreiding van bebouwing niet wenselijk is, ondernemers worden benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden, omdat in de omgeving weinig VAB's aanwezig zijn.
5. In de gebiedsanalyse is aangegeven dat ten zuiden van de Breebroeken agrarische percelen zijn gelegen die zoveel mogelijk natuurlijk beheerd worden. Indiener stelt dat dit niet correct is, omdat de meerderheid van de percelen intensief wordt gebruikt. Indiener stelt dat grondeigenaren zelf moeten kunnen besluiten over grondgebruik.

Reactie:

1. Er wordt verwezen naar reactie nr 5 en nr 4 uit paragraaf 2.1.
2. Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
3. Er wordt verwezen naar reactie nr 8 en nr 7 uit paragraaf 2.1.
4. Er wordt verwezen naar reactie nr 8 en nr 7 uit paragraaf 2.1.
5. Dit deelgebied is gekenschetst als woonbos (Zandstraat), natuur (natuurgebied 'De Breebroeken') en extensief agrarisch productielandschap. Dit komt overeen met de vigerende bestemmingen 'agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' en regulier 'Agrarisch'. Het is niet zo dat het gebied door deze visie een andere bestemming krijgt.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 7**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. In de gebiedsanalyse is gesteld dat niet-agrarische bedrijven die 'uit hun jasje groeien' en daarmee niet meer in het buitengebied passen, worden gevraagd om te verplaatsen

naar het bedrijventerrein. Indiener stelt dat in de visie niet wordt beschreven wat er wordt verstaan onder 'uit hun jasje groeien'. Er worden weinig tot geen handvatten gegeven waar een bedrijf aan moet voldoen, waardoor bij uitbreiding niet op bovenstaande kan worden geanticipeerd.

2. In de gebiedsanalyse is opgenomen dat het doel wordt gesteld om leegstand te voorkomen en om de hoeveelheid bebouwing niet te laten toenemen in het buitengebied. Tijdens de bijeenkomsten is dit doel naar voor gekomen m.b.t. het bijbouwen van huizen, echter is niet op ingegaan op de uitbreiding van bedrijven. Indiener stelt dat indien bovengenoemde ook voor bedrijven zal gelden, dit zorgt voor grote belemmeringen voor de al aanwezige bedrijven binnen Breedschot. Ook omdat in de omgeving weinig VAB's aanwezig zijn.
3. Indiener stelt dat een visie en overzicht van kansen ten behoeve van de agrarische sector ontbreekt, terwijl deze sector een groot deel van het plangebied bedekt. Hier dient meer aandacht aan te worden besteed.
4. Het Slikstraatje wordt in bijlage 2 aangegeven als een gevaarlijke verkeerssituatie, aangezien hard wordt gereden. Indiener stelt dat de straat zich niet leent tot hard rijden.

#### Reactie:

1. Met 'uit hun jasje groeien' wordt bedoeld, dat niet-agrarische bedrijven groter worden dan de algemene regels uit het omgevingsplan en dat geen sprake meer is van een 'redelijke uitbreiding' (voor wat betreft ruimtebeslag, milieu-/verkeersaspecten, etc). Ook wordt verwezen naar reactie nr 6 uit paragraaf 2.1.
2. Naar verwachting komt in Zundert komende decennia veel agrarische bebouwing leeg te staan door bedrijfsbeëindiging. Het is wenselijk dat voor deze VAB's een oplossing komt. Bij wijziging van het omgevingsplan voor een bedrijfsuitbreiding kan een investering in omgevingskwaliteit noodzakelijk zijn. Een mogelijkheid daarvoor is de sloop van VAB's.
3. Er wordt verwezen naar reactie nr 5 uit paragraaf 2.1.
4. Er wordt verwezen naar reactie nr 9 uit paragraaf 2.1. In bijlage 2 zal de formulering worden aangepast naar "verkeerssituaties die als onveilig worden ervaren".

#### Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

### **Zienswijze 8**

(3 keer ingediend)

#### Samengevat:

- 1 De visie wordt gepresenteerd alsof deze in nauw overleg met bewoners in het gebied tot stand is gekomen. Indiener stelt dat dit zeker niet het geval is. Er zijn veel klachten geweest over de beperkte betrokkenheid van bewoners.
- 2 Indiener stelt dat de Pilot is gekaapt door een aantal partijen die grootschalige plannen hebben voor hun eigen grondpositie. Niemand in de omgeving wenst grootschalige bedrijvigheid of woningbouw in het gebied. Toch is het deze partijen gelukt om dit in de visie te krijgen.
- 3 Indiener stelt dat een grootschalige bedrijfsuitbreiding thuis hoort op een bedrijventerrein.
- 4 Indiener stelt dat de ontwikkeling van een "gehuchtje" met uitbreiding van bedrijvigheid en woningbouw, niet als wenselijk wordt gezien door de omwonenden. Het is ook in strijd met het provinciaal beleid en de voorgaande structuurvisie.
- 5 In de gebiedsvisie staat dat bewoners geen limiet willen stellen aan het aantal nieuwe woningen in "Heerlijkheid Breedschot". Indiener stelt dat de bewoners van de Breedschotsestraat hier zeker niet zo over denken. Breedschot moet buitengebied blijven. Enkel ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen van VAB's zijn denkbaar.
- 6 Indiener stelt dat partijen die ontwikkeling van hun eigen gronden willen, in de praktijk niet investeren in de kwaliteit van het gebied.
- 7 Indiener stelt dat de landschappelijke inpassing van grootschalige (ongewenste!) ontwikkelingen in het gebied niet gezien kan worden als "versterking van het landschap

- en vergroting van biodiversiteit". Dit betreft immers alleen het hoogstnoodzakelijk inpakken van grootschalige bedrijvigheid met 'schaamgroen'.
- 8 Indiener stelt dat het toevoegen van meer bedrijvigheid en daarbij behorend vrachtverkeer niet kan vanuit oogpunt van verkeersveiligheid. Bedrijventerreinen als Treeport zijn daarvoor wel berekend.
  - 9 Indiener stelt dat uit de bijeenkomsten naar voren is gekomen dat er een wens is voor een veilige recreatie- en schoolroute voor fietsers vanaf de Breedschotsestraat naar Rijsbergen. Er loopt een historische laan die hier bijzonder geschikt voor zou zijn.
  - 10 Indiener stelt dat de pilot door onvoldoende regie het onderling vertrouwen heeft beschadigd. Er zijn ongeorganiseerde bijeenkomsten geweest zonder agenda's en notulen, met verschillende groepen afzonderlijk van elkaar, waarbij verschillende informatie is uitgewisseld.
  - 11 Indiener stelt dat op de verschillende avonden de onderstaande punten zijn genoemd en verzoekt om deze alsnog op te nemen in de gebiedsvisie:
    - Meer ruimte voor bijgebouwen tot zeker 200 m<sup>2</sup> bij grote(re) woonkavels in het buitengebied.
    - Arbeidsmigranten verdienen goede huisvesting. Te veel (>20) bij elkaar leidt echter tot overlast.
    - Zonnevelden zijn ongewenst.
    - Verdere horizonvervuiling is ongewenst. Geen windmolens in Breedschot of elders in de gemeente.

#### Reactie:

- 1 Er wordt verwezen naar reactie nr 1 uit paragraaf 2.1.
- 2 Er wordt verwezen naar reactie nr 8 uit paragraaf 2.1.
- 3 Voor ieder initiatiefplan wordt getoetst of het aansluit bij de ambities en doelstellingen uit de omgevingsvisie en of het ruimtelijk passend is in een omgeving. Ook wordt verwezen naar reactie nr 6 uit paragraaf 2.1.
- 4 Het hier gestelde is niet in overeenstemming met de input en feedback die is verzameld tijdens de pilot/bijeenkomsten. Er zijn zowel voor- als tegenstanders. Ook wordt verwezen naar reactie nr 6 en nr 7 uit paragraaf 2.1.
- 5 Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
- 6 Er wordt verwezen naar reactie nr 6 uit paragraaf 2.1. Een extra investering in omgevingskwaliteit is overigens alleen noodzakelijk voor ontwikkelingen die verder gaan dan wat de regels van het omgevingsplan reeds toestaan.
- 7 Er wordt verwezen naar reactie onder punt 3
- 8 Er wordt verwezen naar reactie nr 9 uit paragraaf 2.1 Bij een verzoek om wijziging van het omgevingsplan worden de verkeersaspecten alsmede andere omgevingsfactoren getoetst in de ruimtelijke procedure.
- 9 De wens voor een langzaam verkeersroute is inderdaad besproken. In de gebiedsvisie staan diverse ideeën voor oplossingen genoemd. Uitgangspunt van de Pilot is echter dat niet worden besloten over eigendom van anderen.
- 10 Er wordt verwezen naar reactie nr 2 uit paragraaf 2.1.
- 11 Er is een selectie gemaakt van de onderwerpen in de visie. Breed gedragen onderwerpen, waarvoor veel input is ontvangen, zijn in de visie opgenomen. Als reactie op verzochte toevoegingen:
  - Voor meer ruimte voor bijgebouwen bleek geen breed draagvlak.
  - Voor dit onderwerp is reeds gemeentelijk beleid voorhanden ('Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten gemeente Zundert').
  - In de Omgevingsvisie die voor de gehele gemeente Zundert geldt, zijn ambities en doelen gesteld voor zonnevelden. Voor Breedschot behoeven deze geen aanscherping.
  - Voor windmolens zie voorgaande reactie.

#### Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 9**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

- 1 Indiener stelt dat de visie eenzijdig is geschreven en dat agrarische sector erop wordt gewezen de veranderingen van de overheid door te voeren. Indiener wil er recht wordt gedaan aan de agrarische sector en dat de overheid aan grondeigenaren de ruimte biedt voor ondernemen in buitengebied.
- 2 Indiener wenst dat wordt vermeld dat de visie geen gevolgen heeft op het bestaande bestemmingsplan.
- 3 Indiener wil geen nieuwe natuur uitbreiding waarbij men als grondeigenaar opnieuw moet bijdragen of wil schadeloos gesteld worden indien dat tocht het geval is a.g.v. de gebiedsvisie.
- 4 Indiener stelt dat het woord 'ruilverkaveling' in paragraaf 3.2 misleidend is en vervangen dient te worden door 'herinrichtingsproces'.
- 5 Indiener wenst dat wordt toegevoegd dat "daar waar Agrarische Bebouwing vrijkomt, het mogelijk moet zijn om nieuwe woning(en) te bouwen op dezelfde locatie".
- 6 Indiener wenst dat de zin "Immers de agrarische sector drukt een belangrijke stempel op het landschap" wordt aanpast naar "De agrarische sector is een verrijking voor het gebied en heeft een positieve invloed op het landschap."
- 7 Indiener wenst dat de zin "Het toevoegen van extra bebouwing, ten opzichte van de ruimte die reeds in het bestemmingsplan is toegestaan, moet altijd gepaard gaan met sloop van bebouwing. Hierbij wordt bij voorkeur gesloopt binnen het pilotgebied zelf." (paragraaf 3.4), wordt gewijzigd in "...Hierbij wordt bij voorkeur gesloopt en gebouwd op de locatie van de Vrijkomend Agrarische Bebouwing."
- 8 Indiener vindt het onvolledig om te stellen dat alleen "TOV een inbreuk maken op het landschap". Indiener wenst dat wordt toegevoegd "Het Windmolenpark A16 maakt een grotere inbreuk op het landschap dan agrarische activiteiten".
- 9 Indiener stelt dat door bebouwing te verplaatsen en te clusteren bij de Heerlijkheid Breedschot er per saldo meer bebouwing wordt toegevoegd in een gebied, waardoor het landelijke karakter verloren gaat.
- 10 Indiener is het niet eens met benoemde kans "versterking en uitbreiding van natuur en biodiversiteit" die is beschreven in paragraaf 'Omgeving Kruispad Zuid' (hoofdstuk 4). Indiener vindt dat juist meer ruimte moet komen voor agrarisch ondernemen.
- 11 Indiener is het niet eens met benoemde kans "Natuurinclusieve en circulaire landbouw" in paragraaf 'Omgeving Kruispad Zuid'. Indiener wil intensieve boomkwekerij doorzetten en wil dat gebied wordt toegewezen voor intensief agrarisch gebruik. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd a.g.v. de visie dan wil indiener schadeloos worden gesteld.
- 12 Indiener is het niet eens met benoemde kans "Verwijderen van vrijgekomen agrarische bebouwing". Indiener wil dat het mogelijk blijft om op locatie van VAB nieuwe woningen te realiseren.
- 13 Indiener is het niet eens met de benoemde kans "Vernatting van het gebied Breedbroeken". Indiener wil de eigen percelen kunnen gebruiken voor intensief agrarisch gebruik en wenst geen vernatting.
- 14 Indiener wil dat voor ieder deelgebied de mogelijkheid bestaat om bij sloop van VAB op eigen grond en in eigen gebied woningen te bouwen.
- 15 Indiener stelt dat de zin "Grond is van de eigenaren" uit de visie moet worden gehaald. Deze zin is nu onvolledig en naar mening van de indiener wordt hier gewezen naar de agrarische sector.
- 16 Indiener stelt dat op de kaart in bijlage 1 een deel van de eigen grond staat ingetekend als laagintensieve landbouw. Dit moet worden aangepast naar intensieve landbouw, zoals in bestemmingsplan is aangegeven.
- 17 Indiener stelt het oneens te zijn met alle 4 genoemde kansen voor het gebied 'Kruispad Zuid':
  - Er is al voldoende ruimte voor natuur, het is goed zoals het is.
  - Ik wil meer ruimte voor intensieve landbouw, geen wijziging naar inclusieve- en circulaire landbouw

- Ik wil de mogelijkheid voor het bouwen van woningen(en) op de locatie waar VAB vrijkomt, niet alleen op Breedschot
- Ik wil hoogwaardige landbouwgrond behouden, geen vernatting van Breedbroeken.

18 Indiener stelt dat hij niet is gehoord bij het maken van de plannen.

Reactie:

- 1 Er wordt verwezen naar reactie nr 4 en nr 5 uit paragraaf 2.1.
- 2 Er wordt verwezen naar reactie nr 4 uit paragraaf 2.1.
- 3 Er wordt verwezen naar reactie nr 6 uit paragraaf 2.1.
- 4 Dit wordt gewijzigd in de gebiedsvisie.
- 5 Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
- 6 Er wordt verschillend gedacht over de invloed van de agrarische sector op het landschap. Vast staat dat de agrarische sector zowel positieve als negatieve invloed kan hebben. In deze visie wordt geduid wat, breed gedragen, als positief ervaren wordt.
- 7 Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
- 8 Windmolenpark A16 valt buiten Pilotgebied Breedschot en is niet opgenomen in de gebiedsvisie.
- 9 Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
- 10 Er wordt verwezen naar reactie nr 5 en nr 6 uit paragraaf 2.1.
- 11 Er wordt verwezen naar reactie nr 5 en nr 4 uit paragraaf 2.1.
- 12 Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
- 13 Dit is een kans die is genoemd om de waarden van natuurgebied Breedbroeken te versterken als onderdeel van een investering in omgevingskwaliteit. Omdat in een aantal zienswijzen sterk negatief is geoordeeld over het vernatting, zal de tekst met deze suggestie worden verwijderd.
- 14 Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
- 15 Voor beantwoording wordt verwezen naar reactie nr 4 uit paragraaf 2. Met deze zin wordt benadrukt dat bij nieuwe initiatieven de rechten en belangen van alle partijen gerespecteerd dienen te worden.
- 16 De zonering die is aangegeven op de kaart in bijlage 1 is rechtstreeks overgenomen uit het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Genoemde percelen hebben daarin reeds de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel'.
- 17 Reactie op genoemde punten:
  - Dit standpunt wordt niet breed gedeeld in het gebied: Er is veel draagvlak voor versterking van natuur en biodiversiteit als investering in omgevingskwaliteit.
  - De gebiedsvisie heeft niet tot doel om het omgevingsplan te wijzigen. Voor wijziging van een bestemming kunt u een onderbouwd verzoek doen aan de gemeenteraad. Een dergelijk wijzigingsverzoek valt buiten de werking van de gebiedsvisie.
  - Voor beantwoording wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
  - Er wordt verwezen naar reactie op punt 13.
- 18 Indiener is gehoord tijdens een keukentafelgesprek en informele bijeenkomsten. Wensen en standpunten die geen breed draagvlak hebben gevonden in het gebied, zijn niet opgenomen in de gebiedsvisie.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 10**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. De indiener geeft aan dat hij/zij graag wil worden geïnformeerd bij de uitwerking van (toekomstige) omgevingsplannen die direct of indirect van invloed kunnen zijn op de doorstroming en veiligheid van de (vaar)wegen van de indiener.

Beantwoording:

1. De indiener wordt bij de (toekomstige) uitwerking van omgevingsplannen geïnformeerd, via de gebruikelijke openbare kennisgevingen.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 11**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. Indiener stelt dat het proces van pilotgebied Breedschot niet voldoet aan de eisen en zorgvuldigheid die we aan de overheid en bestuur mogen stellen voor een dergelijke ingrijpende gebiedsvisie. Dit omvat communicatie, afbakening van opdracht/gebied, juridisch kader, betrokkenheid, aansturing en eenzijdige verwoording van verkregen input in de visie.
2. Indiener stelt dat het een grote zorg is dat in de gebiedsvisie elke aandacht voor het gehele agrarische sector ontbreekt. De visie is daarmee zeer onvolledig en eenzijdig. Indiener vraagt daarom de gebiedsvisie of aan te passen of helemaal niet vast te stellen en ter kennisname aan te nemen.
3. Indiener stelt dat eerst een inventarisatie van het gebied moet worden opgesteld, met daarin alle waarden en alle kansen in het gebied.
4. Indiener vraagt uitdrukkelijk om gelijkwaardige kansen en mogelijkheden, zoals die in de algemene Omgevingsvisie Zundert gelden voor vergelijkbare agrarische bedrijven in andere delen van de gemeente.
5. Indiener vraagt om de gebiedsvisie te beperken tot de genoemde "Heerlijkheid Breedschot" en de andere deelgebieden onder de algemene Omgevingsvisie Zundert te brengen.
6. Indiener stelt dat door het in de kaart in bijlage 1 opnemen van de symbolen "Buiten het gehucht Breedschot is het toevoegen van nieuwe woningen ongewenst" grondeigenaren ongelijk worden behandeld. Indiener verzoekt de genoemde symbolen te verwijderen.
7. Indiener vraagt om de genoemde overwegingen over het proces uitdrukkelijk mee te nemen bij het als dan niet vaststellen of aanpassing van de gebiedsvisie.

Reactie:

- 1 Er wordt verwezen naar reactie nr 1 en nr 2 uit paragraaf 2.1.
- 2 Er wordt verwezen naar reactie nr 3 en nr 5 uit paragraaf 2.1.
- 3 Een gebiedsanalyse is opgenomen in hoofdstuk 3 van de visie. Indiener geeft niet aan welke waarden en kansen nog missen. Ook wordt opgemerkt, dat in relatie tot de algemene omgevingsvisie 'Zundert Floreert', in de gebiedsvisie een detaillering is aangebracht voor die onderwerpen die op basis van de verzamelde input van de ondernemer, bewoners en overheden juist in Breedschot van belang zijn.
- 4 Er wordt verwezen naar reactie nr 5 uit paragraaf 2.1.
- 5 Het zwaartepunt van de gebiedsvisie (hoofdstuk 4) ligt bij de 'Heerlijkheid Breedschot'. Daar spelen de meeste nieuwe initiatieven. Echter ook vanuit de andere deelgebieden is deelgenomen aan het project en is input opgehaald. Op basis daarvan zijn een gebiedsanalyse uitgevoerd en zijn kansen benoemd, die een aanzet kunnen geven bij nieuwe initiatieven.
- 6 Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
- 7 Er wordt verwezen naar reactie nr 3 uit paragraaf 2.1.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.



**Zienswijze 12**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. Indiener mist in de visie perspectief voor (jonge) agrarische ondernemers om hun bedrijf te kunnen ontwikkelen. Agrarische ondernemers zijn ondanks schaalvergroting juist degenen die het landschap beheren en onderhouden en zij zorgen voor een aantrekkelijk landschap.
2. De problematiek rondom vrijkomende agrarische bebouwing komt volgens indiener door vergrijzing en gebrek aan bedrijfsopvolging als gevolg van beperkt perspectief voor agrarische ondernemers vanuit de Nederlandse overheid. Laten we daarom juist in Breedschot zorgen voor voldoende mogelijkheden voor agrarische ondernemers.
3. Indiener ziet graag dat in de gebiedsanalyse opgenomen dat men in Breedschot beschikt over hoogwaardige kwalitatieve landbouwgrond, waarmee hoge opbrengsten kunnen worden gegenereerd en hoogkwalitatief voedsel kan worden geproduceerd. In de analyse staat genoemd dat we landbouw willen zien als voedselsysteem gericht op streekproducten en extensief geteelde producten.
4. Indiener wil graag dat wordt toegevoegd, dat meer ruimte moet worden geboden aan melkveebedrijven die hoogwaardig voedsel produceren door efficiënt om te gaan met hoogwaardige landbouwgrond, in plaats van deze te extensiveren en te verarmen.
5. Indiener stelt dat Breedschot is verdeeld in 6 deelgebieden, waarbij voor geen één gebied de kans benoemd wordt om agrarische bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, terwijl er wel gericht wordt op verwijderen van agrarische bebouwing en het laten toenemen van natuur en biodiversiteit. Ook gangbare niet-biologische bedrijven (zonder streekproducten) hebben hier kans.

Reactie:

1. Er wordt verwezen naar reactie nr 5 uit paragraaf 2.1.
2. Er wordt verwezen naar reactie nr 5 uit paragraaf 2.1.
3. De constatering dat we landbouw alleen willen zien als voedselsysteem gericht op streekproducten en extensief geteelde producten is niet correct. Juist ook de intensieve hoogkwalitatieve landbouw is erg waardevol, vanuit kennis en productiecapaciteit. In de gebiedsanalyse is aangegeven dat zowel intensieve als extensieve agrarische activiteiten in Breedschot naast elkaar bestaan. Dat maakt het gebied productief én recreatief aantrekkelijk.
4. De wens voor meer ruimte voor melkveebedrijven speelt niet alleen in het gebied, maar ook nationaal. De knelpunten vanuit (nationale) regelgeving zijn bekend en oplossingen hiervoor kunnen alleen ontwikkeld worden op hoger niveau en in samenwerking met de sector. Het proces van gebiedspilot Breedschot is hier te beperkt voor.
5. Er wordt verwezen naar reactie nr 5 uit paragraaf 2.1. De gebiedsvisie beoogt juist om aan te geven waar kansen liggen en welke knelpunten moeten worden opgelost, zoals vrijkomende agrarische bebouwing. Doordat leegstand kan leiden tot verval en ongewenste activiteiten, is het wenselijk de ongebruikte bebouwing te slopen of een goede nieuwe bestemming te geven. In de gebiedsvisie is het verwijderen van oude overtollige bebouwing daarom aangegeven als een kans voor het creëren van omgevingskwaliteit. Daarbij moet worden gewaakt dat hoogwaardige landbouwgrond behouden blijft voor de agrarische sector.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 13**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. In paragraaf 1.3 (Aanpak pilot vitaal buitengebied) staat dat gekozen is voor drie thema's: teeltondersteunende voorzieningen (TOV), vertrouwenspersonen en nieuwe woonvormen. Indiener stelt dat in de gebiedsvisie Breedschot niet is gemotiveerd wat

- nu daadwerkelijk de knelpunten zijn voor realisatie van TOV. Hierdoor kunnen initiatiefnemers daar ook niet op inspelen.
2. Voor de omgeving 'Heerlijkheid Breedschot' en omgeving Breedschot Zuid zijn in hoofdstuk 4 geen kansen aangegeven voor TOV.
  3. Indiener stelt dat het thema vertrouwenspersonen ook niet in te kansen terugkomt. In de gebiedsvisie wordt niet toegelicht, wat hiermee wordt bedoeld. Gevraagd wordt om dit nader uit te werken, zodat ondernemers daarop kunnen inspelen.
  4. In paragraaf 3.4 (Agrarische bedrijven) wordt gesproken over leegstand van voormalige agrarische bebouwing en dat een ontwikkeling gepaard zou moeten gaan met de sloop van bebouwing. Indiener geeft de suggestie om de provinciale beleidsregel 'Maatwerk omgevingskwaliteit' (gepubliceerd op 19 juli 2022) bijlage te laten zijn van de gebiedsvisie. Naar mening van indiener is het wenselijk als de gemeenteraad kennis neemt van de mogelijkheden uit deze beleidsregel. En met deze beleidsregel krijgen ook initiatiefnemers meer handvatten, wat wordt verstaan onder omgevingskwaliteit.
  5. In paragraaf 3.4 (Teeltondersteunende voorzieningen) wordt aangegeven negatief effect op de biodiversiteit vanwege vermindering infiltratie. Indiener stelt dat niet minder wordt geïnfiltrerd in de bodem, alleen op een andere beter passende plaats, waar juist biodiversiteit tot ontwikkeling komt.
  6. In paragraaf 3.5 (Wonen in het buitengebied) worden verschillende mogelijkheden aangegeven. Indiener verwijst naar de provinciale beleidsregel 'Maatwerk omgevingskwaliteit' (gepubliceerd op 19 juli 2022) waarin wordt aangegeven welke financiële bijdrage wordt verwacht als inspanning om een bouwtitel te verkrijgen, voor bijvoorbeeld het splitsen van langgevelboerderij of plaatsen van een tiny house.
  7. Als agrarisch vastgoed wordt verkocht aan een burger, met het doel er te gaan wonen (woonbestemming) dan moet sloop plaatsvinden van overtollige bebouwing. Indiener stelt dat weinig gehoor wordt gegeven aan deze regel. En dat het niet passend is dat een burger relatief veel gaat betalen voor het wonen in het buitengebied en dat vervolgens andere partijen, waaronder agrarische bedrijven, zouden moeten betalen om de overtollige bebouwing te verwijderen; dit is feitelijk aan de nieuwe bewoner/burger.
  8. In paragraaf 3.5 (Wonen in het buitengebied) wordt gesproken over tiny houses. Indiener is van mening dat tiny houses meer passend zijn aan de rand van de bebouwde kom en niet in het buitengebied in verband met afwezigheid van voorzieningen en verkeersaantrekkende werking. Ook is in de visie niets opgenomen over de opwaardering van landbouwgrond door de vestiging van tiny houses. Als gevolg van die waardevermeerdering zou ook een vergoeding kunnen worden afgedragen aan de omgeving voor kwaliteitsverbetering. Daarnaast vraagt indiener zich af of een tijdelijke toestemming (10 / 15 jaar) voor tiny houses doelmatig is en of het niet beter is de bestemming permanente te wijzigen.
  9. In paragraaf 3.8 (Water en klimaatadaptatie) wordt aangegeven dat boomteeltbedrijven en fruitteler veel grondwater oppompen en dat bij overstort of ernstige regenval er hoge concentraties aan meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen zouden kunnen infiltreren in de bodem. Indiener is van mening dat dit niet aan de orde is: het waterschap eist van een ondernemer afdoende opvangmaatregelen, ook voor situaties met een piekbelasting. Deze regels gelden voor iedereen.
  10. In paragraaf 5.1 staat dat in de pilot ruimte wordt geboden binnen de bestaande regels. Indiener stelt dat deze stelling toelichting behoeft, omdat alles wat al kan en past binnen de bestaande regels, niet noopt tot een gebiedsvisie. Indiener is van mening dat bedoeld wordt om, datgene dat niet binnen de bestaande regels tot de mogelijkheden behoort, ruimte biedt voor bepaalde ontwikkeling, waarbij dan een meerwaarde voor het gebied aan de orde kunnen zijn.
  11. In bijlage 2 wordt ingegaan op de verkeersveiligheid in de Breedschotsestraat. Indiener stelt dat de onveilige situaties mede ontstaan zijn door te grote begroeiing langs de openbare weg, wat zorgt voor versmalling en onvoldoende zicht op de weg.

Reactie:

1. Paragraaf 1.3 omvatte een algemene inleiding van de pilot Vitaal Buitengebied waarbij overkoepelende thema's zijn vastgesteld. Deze thema's spelen lang niet in elk gebied. Omdat dit verwarrend werkt, wordt de inleiding ingekort en duidelijker.
2. Een groot deel van het pilotgebied heeft de bestemming 'agrarisch - boomteeltontwikkelingsgebied' of 'agrarische hoofdstructuur plus', waar reeds verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen gelden. Daarnaast is/wordt in samenloop met het gebiedsgerichte aanpak nieuw beleid voor TOV voor gemeente Zundert ontwikkeld.
3. Zie de reactie onder punt 1.
4. Tijdens de pilot vitaal buitengebied is bekeken hoe meerwaardecreatie kan worden ingezet om nieuwe ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het omgevingsplan (bestemmingsplan) mogelijk te maken. Door provincie Noord- Brabant is dit uitgewerkt tot de 'Maatwerkregeling omgevingskwaliteit'. Omdat deze regeling nog kan worden herzien, wordt deze niet als statische bijlage opgenomen, maar wordt in de tekst van de gebiedsvisie verwezen naar de dan geldende versie.
5. Dit is een verschil van interpretatie; met TOV wordt de bodem op een locatie afgedekt, waardoor op die specifieke locatie effecten optreden in bodemleven en infiltratie. Het opgevangen water wordt inderdaad op een andere locatie geïnfiltreerd in de bodem, zodat de totale grondwatervoorraad op een grotere schaal inderdaad niet wezenlijk anders is.
6. Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
7. Er wordt verwezen naar reactie nr 6 uit paragraaf 2.1..
8. Tiny houses zijn een nieuwe woonvorm, waarmee nog volop ervaring wordt opgedaan. Ten aanzien van een geschikte locatie en een benodigde investering in omgevingskwaliteit wordt verwezen naar reactie nr 6 en nr 7 uit paragraaf 2.1.
9. Dit is een analyse van de bestaande situatie. Als gevolg van klimaatverandering zullen weersextremen naar verwachting vaker voorkomen. Ondernemers worden uitgenodigd om mee te denken over oplossingen; bijvoorbeeld het nu al realiseren van extra opvangcapaciteit, waarbij zo'n extra waterbassin een nevenfunctie kan krijgen als landschapselement en kan bijdragen aan omgevingskwaliteit.
10. Dit is correct en de tekst in de gebiedsvisie zal worden aangepast.
11. Er wordt verwezen naar reactie nr 9 uit paragraaf 2.1.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 14**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. Indiener stelt dat de wens voor een fiets- en wandelverbinding vanaf de Breedschotsestraat naar het fietspad langs de Aa of Weerijs gerealiseerd kan worden via de weg langs de camping. Deze weg is als gedeeltelijk verhard.
2. Indiener stelt dat het slopen van oude bedrijfsgebouwen en het daarvoor in de plaats realiseren van woonruimten zou moeten gelden voor alle bedrijven met overtollige gebouwen in het gebied.

Reactie:

1. Tijdens de bijeenkomsten zijn diverse mogelijkheden voor een fietsverbinding tussen Breedschotsestraat en het fietspad langs de beek bekeken. Een initiatiefnemer die in het kader van omgevingskwaliteit een dergelijk pad wil ontwikkelen kan deze input meenemen.
2. Er wordt verwezen naar reactie nr 6 en nr 7 uit paragraaf 2.1.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 15**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. Voor het perceel (eigendom) van indiener zijn tijdens de pilot diverse mogelijkheden besproken. Dit heeft tot heden niet geleid tot concrete ontwikkelingen. Indiener stelt dat de locatie in een concept van de visiekaart voor buurtschap Breedschot was opgenomen in een zone waar herontwikkeling met wonen mogelijk zou zijn. Later bleek dat de zone is aangepast. Indiener verzoekt om de zone 'zoek naar mogelijkheden om kleinschalig woningen toe te voegen' dusdanig aan te passen, dat het perceel daarbinnen valt en ontwikkeling mogelijk is.

Reactie:

1. Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 16**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. Indiener stelt dat de landbouw c.q. de agrarische sector niet tot nauwelijks is meegenomen in de gebiedsvisie. Indiener verzoekt om de gebiedsvisie aan te passen zodat er ontwikkelmogelijkheden voor de agrarische sector ontstaan.
2. Voor het deelgebied Kruispad Zuid is als kans aangegeven 'vernatten van het gebied Breedbroeken'. Indiener is tegen vernatting van dat gebied, omdat daardoor de agrarische mogelijkheden zullen verslechteren. Indiener verzoekt om de kans 'vernatten van het gebied Breedbroeken' uit de gebiedsvisie te halen.
3. In de visiekaart in bijlage 1 is door middel van icoontjes aangegeven dat buiten het gehucht Breedschot het toevoegen van woningen ongewenst is. Indiener stelt dat alle mogelijkheden open moeten worden gehouden, omdat het gehucht Breedschot een niet bestaand gehucht is en de mogelijkheden voor de rest van het buitengebied van Breedschot worden beperkt.
4. Op basis van genoemde punten verzoekt indiener om de gebiedsvisie niet, of in ieder geval niet op ter inzage gelegde wijze, vast te stellen.

Reactie:

1. Er wordt verwezen naar reactie nr 5 uit paragraaf 2.1.
2. Dit is een van de kansen die is genoemd voor nieuwe ontwikkelingen in deze omgeving; Het is zeker geen besluit dat dit gaat plaatsvinden. Omdat in een aantal zienswijzen sterk negatief is geoordeeld over het vernatten, zal de tekst worden verwijderd.
3. Er wordt verwezen naar reactie nr 7 uit paragraaf 2.1.
4. Er wordt verwezen naar reactie nr 3 uit paragraaf 2.1.

Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

**Zienswijze 17**

(1 keer ingediend)

Samengevat:

1. Indiener stelt dat door naamgeving gebiedsvisie Breedschot onduidelijkheid bestaat over de grenzen van het gebied.
2. Indiener vraagt wat de 'Heerlijkheid Breedschot' inhoudt? Indiener is van mening dat bewonersparticipatie hier niet juist heeft plaatsgevonden als er sprake is van grote ingrijpende plannen. In de visie staat weinig concreets benoemd.
3. Indiener stelt dat in de gebiedsvisie niet duidelijk is benoemd waar partijen niet tot overeenstemming zijn gekomen.

4. Indiener is tegen de wens om een extra ontsluiting voor vrachtverkeer naar de snelweg te creëren. Dit zal geen bestemmingsverkeer zijn. Indiener stelt dat duidelijke afspraken zijn gemaakt m.b.t. Treeport dat verkeersbewegingen van en naar Treeport niet via Rijsbergen kan verlopen.
5. Indiener stelt dat verloedering niet mag lonen.
6. Indiener stelt dat het gehele proces te veel gericht is op wensen van initiatiefnemers en te weinig gericht op zaken die de hele buurt aangaan. Indiener mist bijvoorbeeld de problematiek rondom zwerfvuil, de veiligheid voor fietsers op het trambaantje, de verkeersveiligheid op wegen waar men nog steeds 80 km/u mag rijden; met name vanaf de Noordhoeksestraat tot de bocht ter hoogte van de Hazeldonksebeek.

#### Reactie:

1. Er wordt verwezen naar reactie nr 1 uit paragraaf 2.1
2. Er wordt verwezen naar reactie nr 6 en nr 7 uit paragraaf 2.1. Het idee "Heerlijkheid Breedschot" komt voort uit de uitgesproken bereidheid van meerdere initiatiefnemers om te willen samenwerken in het gebied met als doel kwaliteitsverbetering van het landschap, natuur en biodiversiteit. De uitwerking van deze initiatieven ligt bij de initiatiefnemers, waarbij overleg met de omwonenden (participatie) een belangrijke voorwaarde is voor de ruimtelijke procedure
3. Tijdens bijeenkomsten en gesprekken zijn soms stevige gesprekken gevoerd, waaruit blijkt dat verschil van inzicht bestaat tussen belanghebbenden. Een voorbeeld is dat het toevoegen van veel woningen in het deelgebied 'Heerlijkheid Breedschot' volgens huidige bewoners niet wenselijk is ('geen nieuwe woonwijk'). Een ander voorbeeld is dat in de omgeving Kruispad Zuid tegengestelde belangen bestaan tussen agrarische ondernemers die meer mogelijkheden wensen en bewoners die graag een rustige woonomgeving en versterking van natuurwaarden zien. Dit zal duidelijker in de gebiedsvisie worden benoemd, zodat hier bij voorbereiding en besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen voldoende aandacht aan kan worden gegeven.
4. Er wordt verwezen naar reactie nr 9 uit paragraaf 2.1.
5. Het tegengaan van verloedering is in een aantal bijeenkomsten en gesprekken aan de orde geweest. In sommige gevallen is sloop van opstallen voor een eigenaar financieel niet haalbaar, waardoor herontwikkeling wordt belemmerd. Verloedering is dan geen opzet, maar een knelpunt wat ontstaat doordat regelgeving niet altijd goed werkt. In de pilot is juist gekeken naar mogelijkheden om probleemsituaties op te lossen en vastlopende initiatieven vlot te trekken door deze aan elkaar te koppelen als zijnde een investering in omgevingskwaliteit. Hiervoor wordt verwezen naar reactie nr 6 uit paragraaf 2.1.
6. In de pilot zijn we op zoek gegaan naar de 'energie'. Vanzelfsprekend zit die bij initiatiefnemers of organisaties die graag iets willen bereiken. Er is veel input opgehaald, waarvoor een inventarisatie is gemaakt welke onderwerpen in een visie thuishoren. Zaken waarvoor veel input is ontvangen ('breed gedragen') of onderwerpen met een grote impact op het gebied zijn opgenomen. Een voorbeeld hiervan is de inventarisatie van verkeerssituaties die als onveilig worden ervaren.  
Ten aanzien van de snelheden op de wegen wordt opgemerkt, dat in het [Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan \(GVVP\) 2020-2030](#) is opgenomen dat vanaf het voorjaar van 2022 op alle wegen in het buitengebied een maximum snelheid geldt van 60 kilometer per uur. De invoering vindt plaats door het plaatsen van nieuw borden. Op termijn wordt ook de weginrichting met belijning en fietsstroken aangepast. Ten aanzien van verkeersveiligheid wordt verwezen naar reactie nr 9 uit paragraaf 2.1.

#### Conclusie:

Deze zienswijze biedt aanleiding tot aanpassing van de ontwerp-gebiedsvisie Breedschot.

## 3 Wijzigingen in de gebiedsvisie

### 3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De volgende tekstwijzigingen worden voorgesteld:

- De algemene inleiding op de pilot Vitaal Buitengebied (hoofdstuk 1) en de oorspronkelijke paragraaf 2.1 zijn samengevoegd en herschreven om het doel van gebiedsvisie Breedschot duidelijker te maken.
- De samenhang van gebiedsvisie Breedschot, algemene omgevingsvisie Zundert Floreert en de verhouding tot het omgevingsplan zijn duidelijker beschreven.
- In paragraaf 2.3 is de tekst "*pilotwebsite van gemeente Zundert (<https://pilotvitaalbuitengebied.nl/>)*" aangepast naar "*projectwebsite (<https://zundertfloreert.nl/>)*". Ook is de volgende zin toegevoegd: "*Een concept van de gebiedsvisie is gepresenteerd op meerdere goed bezochte informatiebijeenkomsten in oktober en november 2021. Op basis van verzamelde reacties is de visie nog aangepast. Een verslag staat op voornoemde website.*"
- In paragraaf 2.3 is een alinea ingevoegd, waarin is beschreven hoe de belangen van initiatiefnemers zich verhouden tot het ontwikkelen van een gebiedsvisie én is benoemd dat het visieproces heeft leidt tot (grote) spanningen tussen mensen in het gebied.
- In paragraaf 3.2 (Historie van het gebied) is de term '*ruilverkaveling*' vervangen door '*herinrichtingsproces*'.
- In paragraaf 3.3 (huidige situatie) is de volgende zin toegevoegd "*Ondernemers wensen meer ontwikkelingsmogelijkheden, terwijl bewoners graag een rustige woonomgeving en versterking van natuurwaarden zien.*"
- In paragraaf 3.3 en hoofdstuk 4 is de beschrijving van deelgebied 3 (Kruispad Zuid) gewijzigd van "*... meer extensief agrarisch productielandschap*" naar "*... agrarisch productielandschap met (natuur)waarden*".
- In paragraaf 3.3 en hoofdstuk 4 is de beschrijving van deelgebied 4 (Oekelsestraat / Noordhoeksestraat) gewijzigd van "*... een gevarieerd landschap met oude landschapselementen en natuurwaarden*" naar "*... een overwegend intensief agrarisch productielandschap met oude landschapselementen en natuurwaarden langs de Galdersebeek*".
- In paragraaf 3.3 en hoofdstuk 4 is de beschrijving van deelgebied 5 ('Heerlijkheid Breedschot') gewijzigd naar het '*Kruispunt*'.
- In paragraaf 3.4 (Ondernemen) is de zin "*Immers de agrarische sector drukt een belangrijke stempel op het landschap.*" gewijzigd in "*Immers de (agrarische) bedrijven zijn de grootste grondgebruikers in het gebied en welvarende bedrijven geven het landschap (mede) zijn vorm en uitstraling.*"
- Paragraaf 3.4 (Ondernemen, Agrarische bedrijven) is herschreven om het belang van de agrarische sector te benadrukken en de kansen te beschrijven in lijn met de ambities en doelen uit de omgevingsvisie.
- In paragraaf 3.4 (Arbeidsmigranten) is de zin "*Hier kan bijvoorbeeld aan worden bijgedragen door het accommoderen van de huisvesting op of binnen de directe nabijheid van het bedrijf van de werkgever, zodat adequaat toezicht mogelijk is. Voor het aantal werknemers wat op een locatie kan worden gehuisvest, zijn reeds standaardregels opgenomen in het bestemmingsplan.*" gewijzigd naar "*Voor huisvesting op locaties in het buitengebied is in vigerend beleid opgenomen dat de huisvesting op het bedrijf van de werkgever moet plaatsvinden. Ook zijn regels van toepassing voor het aantal werknemers wat op een locatie kan worden gehuisvest.*"
- Paragraaf 3.5 (Wonen in het buitengebied) is herschreven om de (on)mogelijkheden en voorwaarden voor het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied duidelijker te benoemen.
- In paragraaf 3.6 (natuur en biodiversiteit) is de zin "*... agrarische percelen, die zoveel mogelijk natuurlijk beheerd worden.*" vervangen door de zin "*... agrarisch productielandschap, waarvan een aantal percelen met natuurlijke waarden (aanduiding 'groenblauwe mantel').*"



- In hoofdstuk 4 (Gebiedsvisie) is een toelichting opgenomen over de benodigde investering in omgevingskwaliteit in relatie tot nieuwe ontwikkelingen. Ook is een uitleg opgenomen over de werkwijze 'Zundert Floreert' en een verwijzing naar de projectwebsite <https://zundertfloreert.nl/>.
- In hoofdstuk 4 is bij de deelgebieden de zin "Verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwingen" vervangen door "Verwijderen van vrijkomende bebouwing (VAB's)"
- In hoofdstuk 4 is de alinea voor 'Omgeving Kruispad Zuid' herschreven om te benadrukken dat er én natuurwaarden én agrarische belangen bestaan. Benadrukt is dat voor nieuwe ontwikkelingen, waarvoor een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is, een investering in omgevingskwaliteit zou kunnen bestaan uit versterking van de natuurwaarden. Daarnaast is de kans 'Vernatting van het gebied Breedbroeken' verwijderd.
- In hoofdstuk 4 is de beschrijving van deelgebied 5 ('Heerlijkheid Breedschot') gewijzigd naar het 'Kruispunt'. Deze alinea is herschreven waarbij de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen nabij het 'Kruispunt' niet meer specifiek zijn benadrukt.
- In de visiekaart in bijlage 1 zijn de symbolen m.b.t. wonen verwijderd.
- In paragraaf 3.10 (Verkeer) en in bijlage 2 is de formulering worden aangepast naar "verkeersituaties die als onveilig worden ervaren". Bij de specifieke aandachtspunten is de kruising van de Kruispad, Noordhoeksestraat en Oekelsestraat opgenomen.

### 3.2 Ambtshalve aanpassingen

Voorgestelde door te voeren ambtshalve wijzigingen in de gebiedsvisie Breedschot:

- Als gevolg van het inwerking treden van de omgevingswet per 1 januari 2024 is niet langer sprake van een *interim* omgevingsverordening, maar van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Op diverse plaatsen in de gebiedsvisie wordt 'interim' verwijderd.
- In paragraaf 3.4 (Ondernemen) wordt bij de onderwerpen 'Agrarische bedrijven' en 'Niet-agrarische bedrijven' een verwijzing opgenomen naar de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
- In paragraaf 3.4 (Ondernemen) wordt bij het onderdeel 'Teeltondersteunende Voorzieningen' (TOV) de volgende zin toegevoegd: "Door gemeente Zundert wordt momenteel bekeken of het beleid voor Teeltondersteunende Voorzieningen aanpassing behoeft, naar aanleiding van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant."
- In paragraaf 3.5 (Wonen in het buitengebied) wordt bij het onderdeel 'Nieuwe woonvormen' het criterium 'kleinschalig' toegevoegd. Ook is de voorwaarde opgenomen dat de tijdelijkheid juridisch geborgd wordt. Dit zijn voorwaarde uit provinciaal beleid. Verder is een verwijzing opgenomen naar de projectwebsite <https://zundertfloreert.nl/>. De zin "Voor Tiny Houses geldt, dat deze tijdelijk (10 – 15 jaar) gerealiseerd kunnen worden als daarmee een flink stuk van het Natuurnetwerk Brabant ontwikkeld kan worden." wekt verwarring en is verwijderd.
- In paragraaf 3.10 (Verkeer) wordt de volgende zin toegevoegd "De afhandeling van (vracht)verkeer van en naar Breedschot is onderdeel van de veel grotere 'puzzel' van de hoge verkeersdruk in het centrum van Rijsbergen. In 2023-2024 heeft een studie plaatsgevonden naar de verkeersproblematiek in Rijsbergen. Een onderzoeksvariant is een nieuwe rondweg rond Rijsbergen waarvan het tracé door Breedschot loopt. De gebiedsvisie Breedschot moet onderdeel uitmaken van de gegevens voor de trajectstudie."
- In hoofdstuk 4 (Gebiedsvisie) wordt voor de omgeving beekdal ter verduidelijking het woord 'bestaande' toegevoegd: "uitbreiding van bestaande activiteiten is beperkt mogelijk".
- In paragraaf 5.1 (Initiatieven verder brengen) wordt de zin "Een kanttekening die wordt gemaakt, is dat met de pilot ruimte geboden kan worden binnen de bestaande regels met als uitdrukkelijke voorwaarde dat een plan voldoende meerwaarde biedt voor het gebied. Maar ideeën die te ver buiten bestaande wet- en regelgeving vallen, zullen alsnog lastig of niet realiseerbaar zijn" verwijderd. Deze zin leidt tot verwarring omdat initiatieven die buiten de wetgeving vallen, geen doorgang kunnen vinden. Voor wenselijke initiatieven wordt middels de werkwijze Zundert Floreert bekeken hoe deze als maatwerk mogelijk kunnen worden gemaakt.
- Het corrigeren van enkele verschrijvingen en onduidelijke zinnen.