

Motivering

"TAM-omgevingsplan H22n Achtmaalseweg 182 te Achtmaal"

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	04-03-2026
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.TAMOPH22n-VS01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel:	"TAM-omgevingsplan H22n Achtmaalseweg 182 te Achtmaal"
Ontwerp:	III SCHOENMAKERS III Molenzicht 2 4881 BW ZUNDERT Tel: 076-5990340 www.schoenmakersadvies.nl
Datum:	4 maart 2026
Status:	vastgesteld

Copyright © Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Motivering

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Aanleiding en doel.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Projectgebied.....	7
1.3	Het omgevingsplan.....	8
1.4	Leeswijzer.....	9
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis Zundert en Achtmaal	10
2.2	Ruimtelijke structuur.....	11
2.3	Groen- en waterstructuur.....	12
2.4	Functionele structuur	13
2.5	Bestaande situatie planlocatie	13
Hoofdstuk 3	Voorgenomen ontwikkeling	15
3.1	Het initiatief.....	15
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	19
4.1	Rijksbeleid.....	19
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Regionaal beleid	23
4.4	Beleid water(schap)	23
4.5	Gemeentelijk beleid.....	24
Hoofdstuk 5	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	30
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	30
5.2	Welstandsnota 2014 Gemeente Zundert	30
5.3	Beeldkwaliteit	32
5.4	Cultuurhistorie.....	33
5.5	Archeologie.....	34
Hoofdstuk 6	Fysieke leefomgeving	36
6.1	Gezondheid.....	36
6.2	Wegverkeerslawaaï	36
6.3	Kwaliteit van de buitenlucht.....	37
6.4	Geur	39
6.5	Bodemkwaliteit.....	41
6.6	Wegen, verkeer en parkeren	42
6.7	Omgevingsveiligheid.....	43
6.8	Natuur.....	45
6.9	Water en watersystemen	47
6.11	Bedrijfsmatige activiteiten.....	49
6.10	Kabels en leidingen.....	55
6.11	Toetsing besluit milieueffectrapportage	56
6.13	Trillingen.....	56
6.14	Licht- en windhinder.....	56
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	58
7.1	Economische uitvoerbaarheid	58
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	59
Hoofdstuk 8	Belangenafweging en conclusie.....	62
8.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	62

Afzonderlijke bijlagen:

1. Gecombineerd bodemonderzoek, Wematech b.v., DL50250140.R001-0, 18 maart 2025
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, VL.2545.R01, 25 augustus 2025
3. Ecologische quickscan, Buro Maerlant, 30 juni 2025
4. Stikstofberekening, Schoenmakers, 13 juni 2025 // 10 november 2025
5. Omgevingsdialoog, 10 september 2025
6. Toelichting bouwvlak Achtmaalseweg 182 te Achtmaal, 7 november 2025
7. Vaststellingsovereenkomsten spuitvrije zones (i.v.m. privacy als los document raadpleegbaar)

Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de locatie Achtmaalseweg 182 hebben initiatiefnemers het voornemen om de bestaande boerderij op de locatie te renoveren, en op te splitsen in twee twee-onder-één-kapwoningen. Dit initiatief is ontstaan uit een gezamenlijke passie voor het behouden en restaureren van oude gebouwen, in het bijzonder boerderijen. Deze passie hebben zij doorgetrokken in het werkveld, beide zijn zij werkzaam in de bouwsector. Aangezien zij nog jong zijn willen zij met dit initiatief voorsorteren op de op hol geslagen huizenmarkt door het kunnen bieden van een geschikte woonruimte voor jonge mensen uit deze regio. Achtmaal is onderdeel van de gemeente Zundert en kwam voor het eerst voor in schriftelijke documenten gedateerd uit 1295. Het dorp is ontstaan uit een gehucht van boerderijen. Initiatiefnemers zijn beide opgegroeid in het dorp en zijn van mening dat de rijke geschiedenis van hun dorp niet verloren mag gaan. Met onderhavig initiatief zetten zij in op de instandhouding van dit erfgoed.

Naast het renoveren van de boerderij bestaat het initiatief ook uit het toevoegen van een bouwkaavel aan de noordoostzijde van het perceel.

De planlocatie Achtmaalseweg 182 is gelegen binnen het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerend bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied', met de bijbehorende regels uit het tijdelijk bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Op de planlocatie is de enkelbestemming 'Agrarisch' gelegen. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie is binnen het vigerend bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een afwijking van het omgevingsplan plaats te vinden. In onderhavig plan wordt dit middels een TAM-IMRO plan doorlopen.

Allereerst hebben initiatiefnemers een initiatiefverzoek ingediend. Dit verzoek is behandeld in de intaketafel van de gemeente Zundert, waar initiatieven worden besproken op haalbaarheid en wenselijkheid. Op 25 maart 2025 heeft de gemeente Zundert in een reactie laten weten dat het intakeverzoek aan de intaketafel besproken is en dat de gemeente hier in beginsel positief tegenover staat.

Vervolgens is middels een principeverzoek verzocht tot medewerking aan het initiatief. Het college heeft in haar vergadering op 5 augustus 2025 besloten in principe, en onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het initiatief. Op 28 augustus is dit door middel van een besluitbrief ter kennis gesteld aan de initiatiefnemer. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt middels onderhavige motivering de ruimtelijke procedure gevolgd middel de wijziging van het omgevingsplan via een TAM-IMRO plan zoals wordt verzocht in de besluitbrief.



Figuur 1: Topografische kaart met de planlocatie aangeduid

1.2 Projektgebiet

De planlocatie is gelegen in Achtmaal, een kleinschalig en rustig kerkdorp. Zoals eerder geïntroduceerd, dateert het eerste schriftelijke bewijs van Achtmaal uit 1295. Het dorp is ontstaan uit een clustering van boerderijen. De voormalige boerderij bevindt zich aan de Achtmaalseweg 182, in de kern van het dorp.

De Achtmaalseweg is een oude doorgaande weg waar voornamelijk in de kernen woning aan zijn gelegen, en in het buitengebied vooral agrarisch gerelateerde bedrijven met aangelegen bedrijfswoningen. De weg reikt vanuit de kern van Achtmaal richting de rand van de kern van Zundert. Achtmaal maakt deel uit van de gemeente Zundert, waaronder ook de dorpskernen Wernhout, Klein Zundert en Zundert behoren. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant.

Momenteel betreft de planlocatie een gemengd gebied met zowel woningen als agrarische gronden en (agrarische) bedrijven. Het perceel is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeentecode ZDT02, sectie U, onder het nummer 998. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 2.295 m². Op het perceel is in de huidige situatie naast de langgevelboerderij, ook enkele bijgebouwen aanwezig. Op de luchtfoto en de topografische kaart in figuur 1 en 2 is de ligging aangegeven.



Figuur 2: Luchtfoto met locatieaanduiding en perceelsgrenzen

1.3 Het omgevingsplan

De planlocatie Achtmaalseweg 182 is gelegen binnen het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerend bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied', met de bijbehorende regels uit het tijdelijk bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is vastgesteld op 11 juli 2017.



Figuur 3: Uitsnede planverbeelding, bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied'

Op de planlocatie is de enkelbestemming 'Agrarisch' gelegen. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie is binnen het vigerend bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. De beoogde wijziging betreft het splitsen van het bestaande perceel in drie afzonderlijke percelen. Daarbij wordt de bestaande woning gesplitst en een extra woning toegevoegd, zodat op ieder perceel één woning aanwezig is. Daarnaast wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een afwijking van het omgevingsplan plaats te vinden. In onderhavig plan wordt dit middels een TAM-IMRO plan doorlopen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige motivatie wordt de huidige situatie van de planlocatie beschreven. Dit wordt gedaan door de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke -en functionele structuur van het plangebied te motiveren.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie van de planlocatie, waarbij onder andere wordt toegelicht hoe de voorgenomen ontwikkeling zal zijn, en hoe de uitbreiding zich verhoudt tot de planlocatie.

In hoofdstuk 4 wordt het vigerende beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau beschreven wat voor de ontwikkeling van de planlocatie relevant is.

In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven op welke manier landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden worden beschermd.

Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving op welke manier rekening gehouden wordt met diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische -en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de belangenafweging gemaakt of het omgevingsplan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk is de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van de planlocatie uiteengezet.

2.1 Ontstaansgeschiedenis Zundert en Achtmaal

De gemeente Zundert is ontstaan uit drie heerlijkheden: Zundert-Hertog, Zundert-Nassau en Wernhout. Zundert-Hertog bestond voornamelijk uit het dorp Groot-Zundert met omgeving, Wernhout lag ten zuiden daarvan, terwijl Zundert-Nassau, waaronder ook Rijsbergen viel, deze beide heerlijkheden omringde. Zundert-Hertog viel onder de hertog tot 1470 toen de heer van Breda het gebied in onderpand kreeg. Het onderpand is, ondanks enkele pogingen van de Spaanse koning in de 17e eeuw, nooit afgelost en tot 1795 bleef deze heerlijkheid onder de Oranjes. Zundert-Nassau was reeds van de heren van Breda, terwijl Wernhout een aparte heerlijkheid was met hoge rechtsmacht. De andere heerlijkheden hadden alleen de lagere rechtsmacht en moesten voor halszaken naar de bank in Breda. In 1698 kocht stadhouder-koning Willem III Wernhout van de heer Cornelis van Aerssen als afronding van het grondgebied van de Baronie. Dit bleef zo tot 1795, waarna de drie heerlijkheden (Zundert-Nassau gedeeltelijk) één gemeente uit gingen maken. Vanaf ongeveer 1896 spreekt men alleen nog van Zundert. In 1997 zijn Rijsbergen en Zundert samengevoegd en zo kwam het afgescheiden gebied van Zundert-Nassau, dat in zijn geheel onder de schepensbank "De Enige van Rijsbergen" viel, weer terug. Want alhoewel Rijsbergen altijd een aparte kern is geweest, omvatte het gebied van de drie heerlijkheden beide kernen.



Figuur 4: Uitsnede historische kaart rond circa 1900

Achtmaal

De oorsprong van de naam Achtmaal is onzeker. Mogelijk is de naam afgeleid van Achte, dat rechtsgebied betekent, en maal, dat gerechtsplaats zou betekenen, maar ook andere naamsverklaringen zijn denkbaar. Achtmaal werd voor het eerst in schriftelijke documenten genoemd in 1295, als Achtmal. Pas in 1862 werd Achtmaal als parochie afgesplitst van die van Zundert. Er kwam ook een school en in 1863 kwam de kerk gereed.

Op de historische kaart in figuur 4 is te zien dat omstreeks 1900 al bebouwing aanwezig was op de planlocatie. Gezien de vorm van de vroegere structuren is het aannemelijk dat hier in het verleden al eveneens een langgevelboerderij aanwezig was.

Vanaf 1928 is op kaarten voor het eerst zichtbaar dat het opstal aan de Achtmaalseweg deels is afgebakend ten opzichte van de weg. In de daaropvolgende jaren zijn bij de boerderij meerdere schuren bijgebouwd om de agrarische werkzaamheden te faciliteren. De eerste vastlegging hiervan dateert uit 1955, waaruit blijkt dat er op

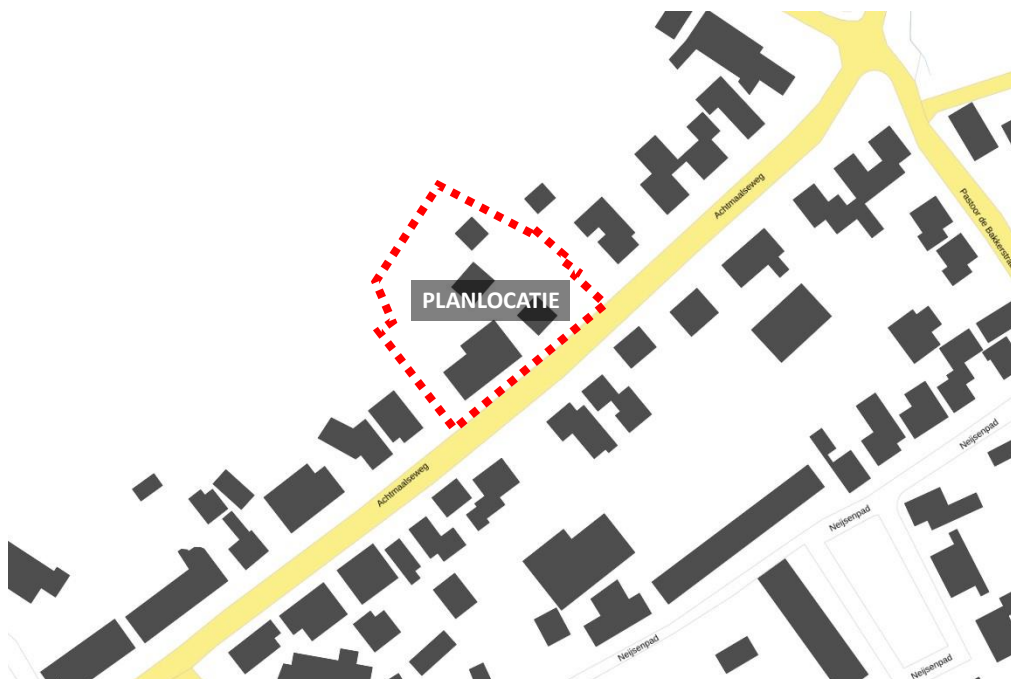
dat moment al vier schuren aanwezig waren op het terrein. Eerder hebben zich op het perceel meerdere bijgebouwen bevonden.

2.2 Ruimtelijke structuur

De bestaande situatie betreft een oude boerderij, momenteel onbewoond, omringd door enkele bijgebouwen. Deze boerderij vormt een van de laatste historische exemplaren in Achtmaal.

De planlocatie is gelegen aan de Achtmaalseweg in het centrum van het dorp. De weg wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk woonbebouwing. Het betreft de doorgaande weg door Achtmaal, voorzien van een fietsstrook en trottoir aan beide zijden. Aan de noordzijde van de weg worden de fietsstrook en het trottoir gescheiden door een groenstrook, terwijl aan de zuidzijde langsparkeren is ingericht. De woningen aan de noordzijde beschikken veelal over een oprit naast de woning, die direct toegankelijk is vanaf de Achtmaalseweg.

In Achtmaal bestaat de bebouwing voornamelijk uit woningen met één laag en een kap of twee lagen met een kap, zowel vrijstaand als geschakeld. Wanneer wordt ingezoomd op de Achtmaalseweg, ter hoogte van de boerderij, valt op dat aan de noordzijde van de weg met name vrijstaande woningen en tweekappers staan. Op onderstaande afbeelding is een overzicht van de bebouwingstructuur schematisch weergegeven.



Figuur 5: Bebouwingsstructuur omgeving bestaande situatie





Figuur 6: Foto's planlocatie en omgeving planlocatie

2.3 Groen- en waterstructuur

Op de planlocatie is sprake van een zorgvuldig ingerichte groenstructuur, die zowel functioneel als beeldbepalend is. Met name in de voortuin en aan de zijkanten van de bestaande woning en bijbehorende schuur zijn diverse groenelementen aanwezig. Voor de woning bevinden zich grasstroken, omlijst door lage hagen die parallel aan de stoep van de Achtmaalseweg lopen en zo een duidelijke groene begrenzing vormen.

Verspreid over het perceel zijn meerdere hagen, struiken en bomen aanwezig. Met name aan de zijkanten van het perceel zijn er dichtbegroeide stukken. Deze elementen zetten zich voort langs de in- en uitrit, waar de boomkronen zorgen voor schaduwwerking en een beschutte uitstraling. Aan de perceelgrens met de aangrenzende achtergelegen agrarische gronden, zijn lage hagen gelegen waarmee een natuurlijke afscheiding wordt gevormd.

Langs de Achtmaalseweg, op gemeentegrond, staat een rij volwassen bomen in combinatie met lage beplanting die het straatbeeld sterk bepaalt. Het aantal bomen rondom de planlocatie blijft behouden, zodat het groene karakter en de bestaande landschappelijke inpassing van het gebied gewaarborgd blijven. Ook in de directe omgeving is sprake van erf- en tuininrichting met vergelijkbare groenelementen, die mede het aanzicht van de woningen bepalen vanaf de openbare ruimte.

Op de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Een visuele indruk van de aanwezige groenstructuur is opgenomen in figuur 6, waarin een aantal foto's van het plangebied is weergegeven.

2.4 Functionele structuur

De directe omgeving van de planlocatie kent een gemengd functioneel karakter, waarbij de woonfunctie overwegend dominant is. Met name in oostelijke richting is sprake van een concentratie van woonbebouwing, veelal in combinatie met agrarische bedrijfsbestemmingen. Verspreid in het gebied bevinden zich tevens enkele bedrijfsmatige functies, doorgaans gecombineerd met een woonfunctie op hetzelfde perceel.

In zuidwestelijke richting krijgt de functie 'gemengd' meer nadruk. Binnen deze gemengde structuur komen uiteenlopende voorzieningen en ondernemingen voor, waaronder horeca, detailhandel, kantoren en dienstverlening. Deze functies zijn doorgaans gesitueerd op de begane grond van bebouwing langs de hoofdlinten, waarbij de verdiepingen daarboven veelal een woonfunctie kennen.

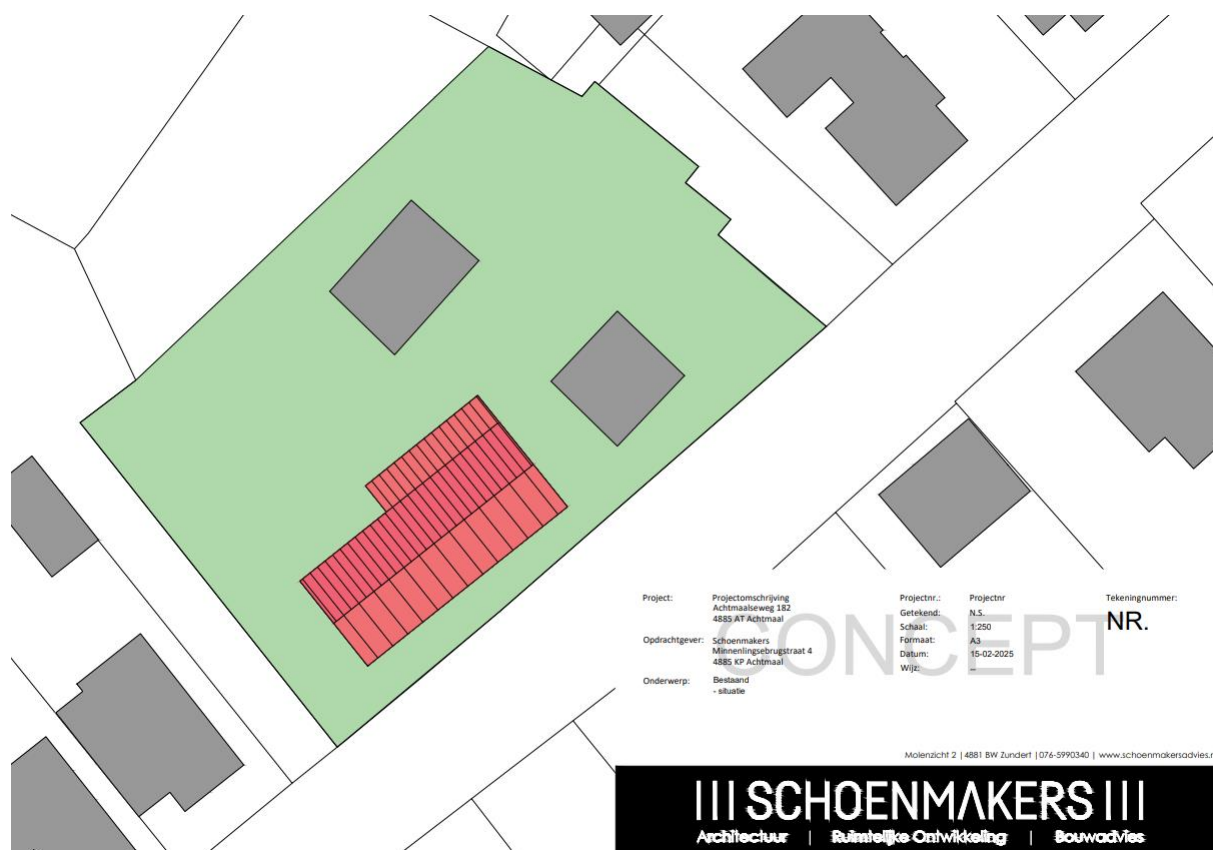
Samenvattend kan de omgeving van de planlocatie worden gekarakteriseerd als een overwegend woongebied met aanvullende gemengde en agrarisch-gerelateerde functies.



Figuur 7: Functiekaart omgeving planlocatie Achtmaalseweg 182

2.5 Bestaande situatie planlocatie

De planlocatie ligt in de kern van Achtmaal, aan de Achtmaalseweg 182. Het perceel is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeentecode ZDT02, sectie U, onder het nummer 998. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 2.295 m². Op het perceel is naast de langgevelboerderij ook enkele bijgebouwen aanwezig.



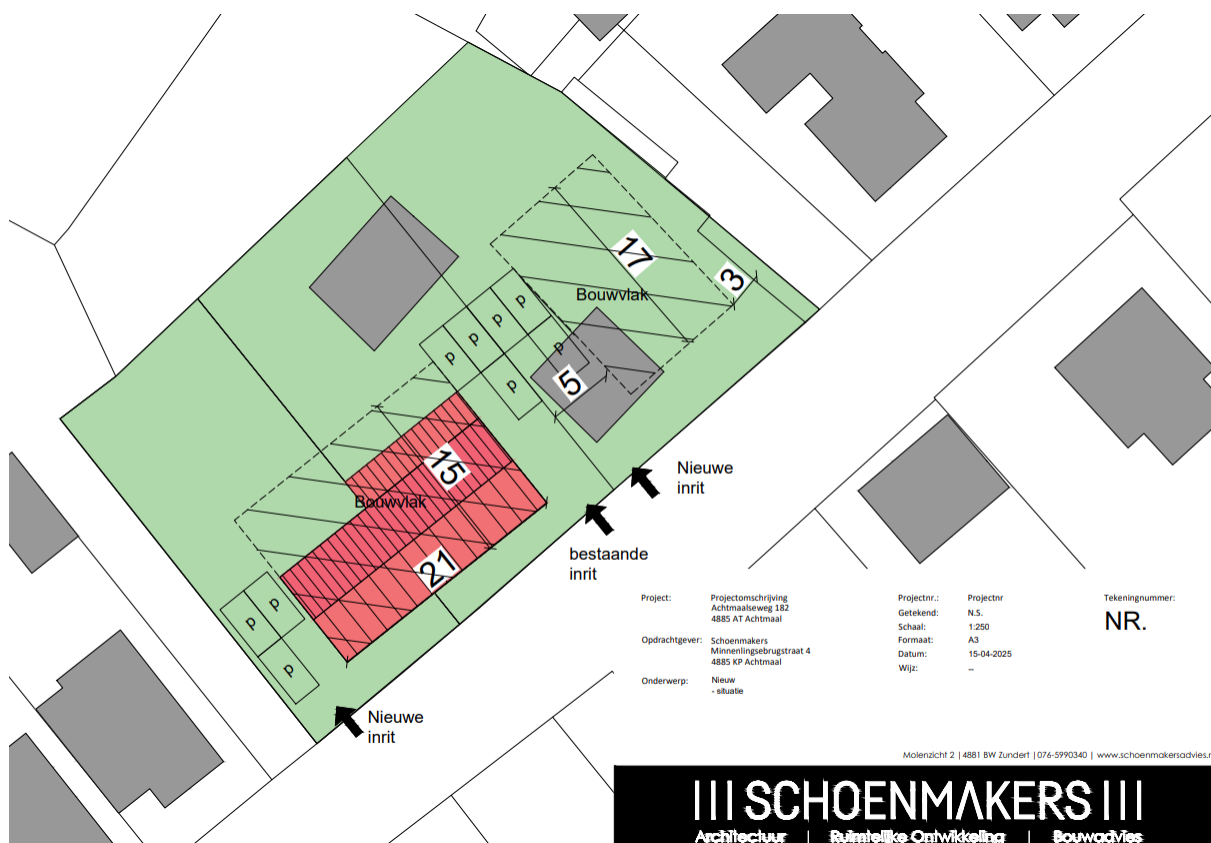
Figuur 8: Bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Het initiatief

Het voornemen betreft het splitsen van de bestaande langgevelboerderij in twee zelfstandige woningen. Daarnaast wensen de initiatiefnemers aan de noordoostzijde van het perceel een bouwkvael op te nemen, met het oog op toekomstige realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning. Voor deze nieuwbouwwoning is het de wens van de initiatiefnemers om aan te sluiten bij de maatvoering van de naastgelegen bebouwing, waarbij wordt uitgegaan van een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 9 meter.

Het linkerdeel van de langgevelboerderij is reeds in gebruik als woning en is altijd bewoond geweest. Deze ontwikkeling vraagt om een planologische herziening van het vigerende bestemmingsplan. Daarmee wordt tevens de thans onjuist opgelegde agrarische bestemming gecorrigeerd en het ontbrekende bouwvlak hersteld over het volledige perceel. In de toekomstige situatie wordt elke woning aan weerszijden voorzien van een eigen in- en uitrit, waarmee de ontsluiting van de kavels wordt gewaarborgd. Voor het realiseren van deze in- en uitritten zal afzonderlijk, los van deze planprocedure, een vergunning worden aangevraagd. Bij de aanleg wordt zorgvuldig rekening gehouden met het bestaande groen en de aanwezige bomen, zodat de landschappelijke kwaliteit en het groene karakter van de omgeving behouden blijven. De opgedeelde percelen hebben elk een oppervlakte van circa 550 m², wat aansluit bij de bestaande korrelgrootte van de omliggende kavels. De schuren op het perceel blijven vooralsnog staan, deze worden tijdens de ver(bouw) gebruikt als opslag. Bij de bouw van de vrijstaande woning zullen deze gesloopt worden. In de onderstaande figuur is een schematisch overzicht van de toekomstige situatie opgenomen. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost, waardoor de ontwikkeling geen extra belasting vormt voor de openbare ruimte.



Figuur 9: Overzicht toekomstige situatie

Qua architectuur is het uitgangspunt dat de voorgestelde wijzigingen naadloos aansluiten bij de bestaande architectuur van de langgevelboerderij. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de karakteristieke uitstraling en historische elementen van het pand, zodat de authenticiteit behouden blijft. Ter illustratie is

onderstaand een schets opgenomen, waarin de beoogde aanpassingen en vormgeving van de gesplitste woningen visueel worden toegelicht.



Figuur 10: Overzicht toekomstige situatie

3.1.1 Toelichting bouwvlak vrijstaande woning

In het kader van dit omgevingsplan is voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe woning op het perceel grenzend aan de bestaande langgevelboerderij aan de Achtmaalseweg 182. De toevoeging van deze woning maakt onderdeel uit van een zorgvuldig ingerichte erfstructuur waarin de bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De nieuwe woning vormt de ruimtelijke afronding van het erf en draagt bij aan een evenwichtige opbouw van het geheel.

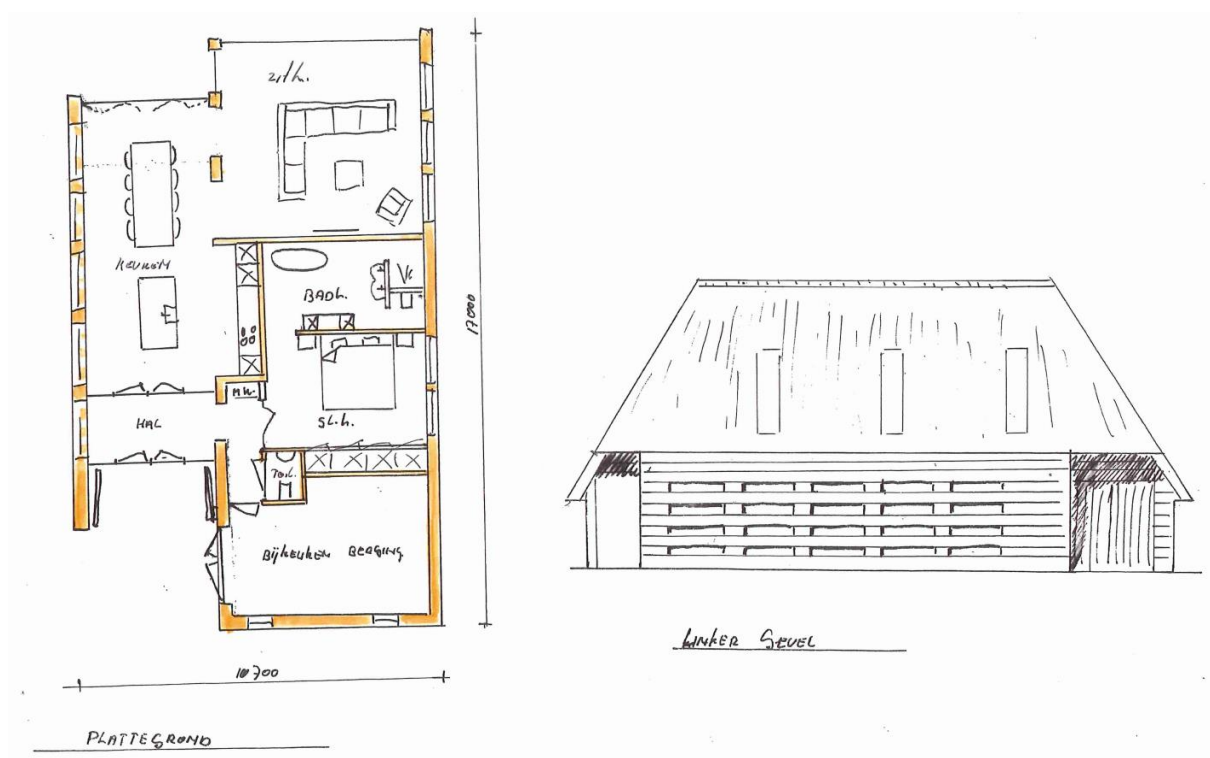
De gekozen omvang en situering van het bouwvlak zijn gemotiveerd in de memo “Toelichting bouwvlak Achtmaalseweg 182 te Achtmaal” die als bijlage 6 bij dit plan is opgenomen. In deze toelichting is onderbouwd dat een ruimer bouwvlak op deze locatie ruimtelijk, stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord is. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de volgende aspecten:

- Ruimtelijke verhouding tot de bestaande bebouwing: het bouwvlak sluit in maat en schaal aan bij de bestaande boerderij en zorgt voor een evenwichtig erfensemble;
- Architectonische en stedenbouwkundige inpassing: een ruimer bouwvlak biedt ontwerpvrijheid om een woning te realiseren met een architectuur die past bij het dorpse en agrarische karakter van Achtmaal;
- Functionele en toekomstbestendige woonwensen: de woning wordt ingericht voor levensloopbestendig gebruik, waarmee wordt voorzien in een actuele woonbehoefte die ook binnen de gemeentelijke woonvisie wordt onderschreven;
- Landschappelijke kwaliteit: de positionering van het bouwvlak maakt een zorgvuldige inpassing met groene overgangen en erfbeplanting mogelijk, passend binnen de bestaande verkavelingsstructuur;
- Vergelijkbare bouwvlakken in de omgeving: de voorgestelde maatvoering sluit aan bij de bouwvlakken van vrijstaande woningen binnen het bestemmingsplan ‘ZuidRand Achtmaal’, waaronder de woningen aan de Tessenvijverstraat, Achtmaalseweg en Griendweg. Deze woningen kennen bouwvlakken van circa 180 tot 280 m², waarmee de maatvoering van het nieuwe bouwvlak in lijn is met het bestaande bebouwingsbeeld.

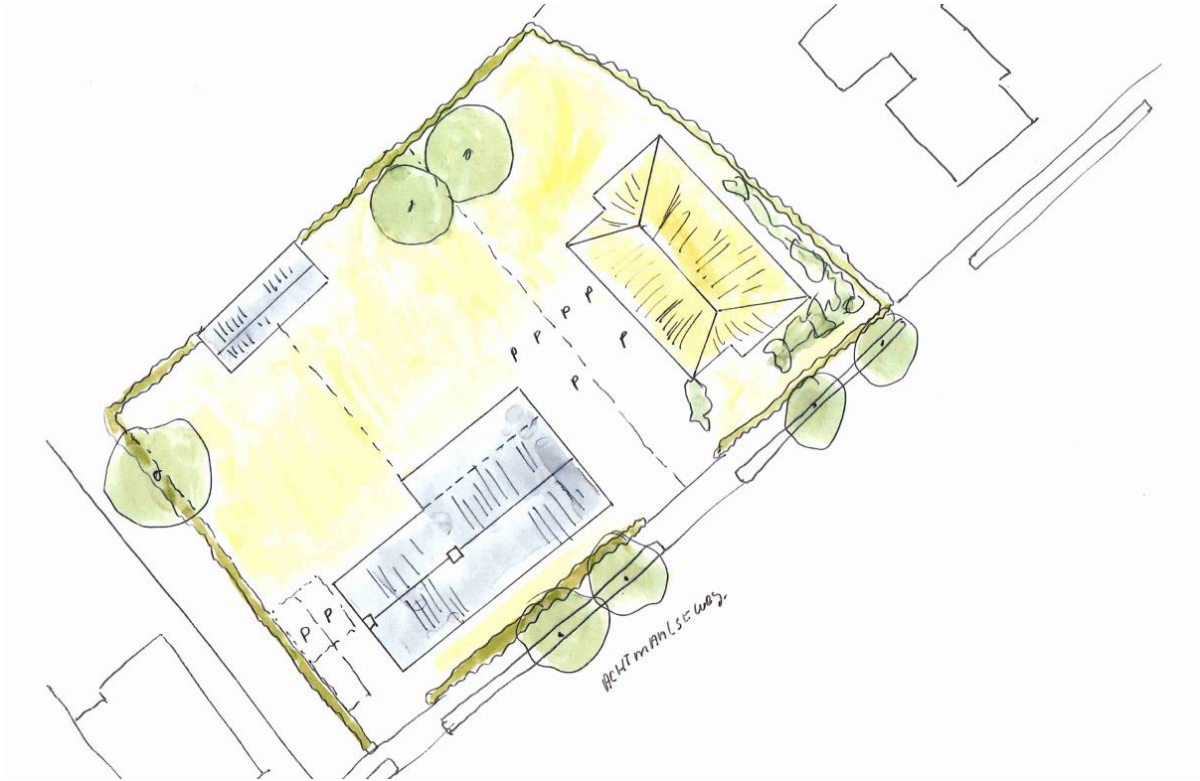
In de memo zijn tevens situatietekeningen opgenomen die de beoogde inpassing en erfopbouw inzichtelijk maken, zie onderstaande figuren. Hieruit blijkt dat de woning zorgvuldig is gepositioneerd binnen de kavel, met behoud van ruimtelijke samenhang en doorzichten richting het omliggende landschap. Bijgaande schetsen zijn ter indicatie van de indeling van het bouwvlak. Deze schetsen zijn aan verandering onderhevig



Figuur 11: Straatbeeld Achtmaalseweg 182



Figuur 12: Beoogde plattegrond en linkergevelaanzicht vrijstaande levensloopbestendige woning



Figuur 13: Beoogde situatie

Op basis van de in de bijlage opgenomen motivering wordt geconcludeerd dat de opgenomen omvang van het bouwvlak past binnen de maat, schaal en karakteristiek van het bebouwingslint aan de oostzijde van Achtmaal. De gekozen maatvoering is daarmee in overeenstemming met de principes van zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en evenwichtige dorpsontwikkeling zoals vastgelegd in de Omgevingswet, de Omgevingsverordening Noord-Brabant en het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 4 **Beleid en regelgeving**

Bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige plan is het relevante ruimtelijke beleid voor de locatie Achtmaalseweg 182 te Achtmaal weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

4.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

De algemene regels staan verspreid over de Omgevingswet, de vier algemene maatregelen van bestuur en de Omgevingsregeling. Kort gezegd zijn de volgende vier AMvB's van toepassing:

- Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Het Omgevingsbesluit (Ob)

De instructieregels binnen het Bkl vormen het beoordelingskader van een omgevingsplan. In artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl staat dat de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan;
- c. De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de algemene regels uit de Omgevingswet. In onderhavige motivering wordt dit nader toegelicht.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 op 1 januari 2024 in werking is getreden. 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 hoofdoopgaven benoemd:

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

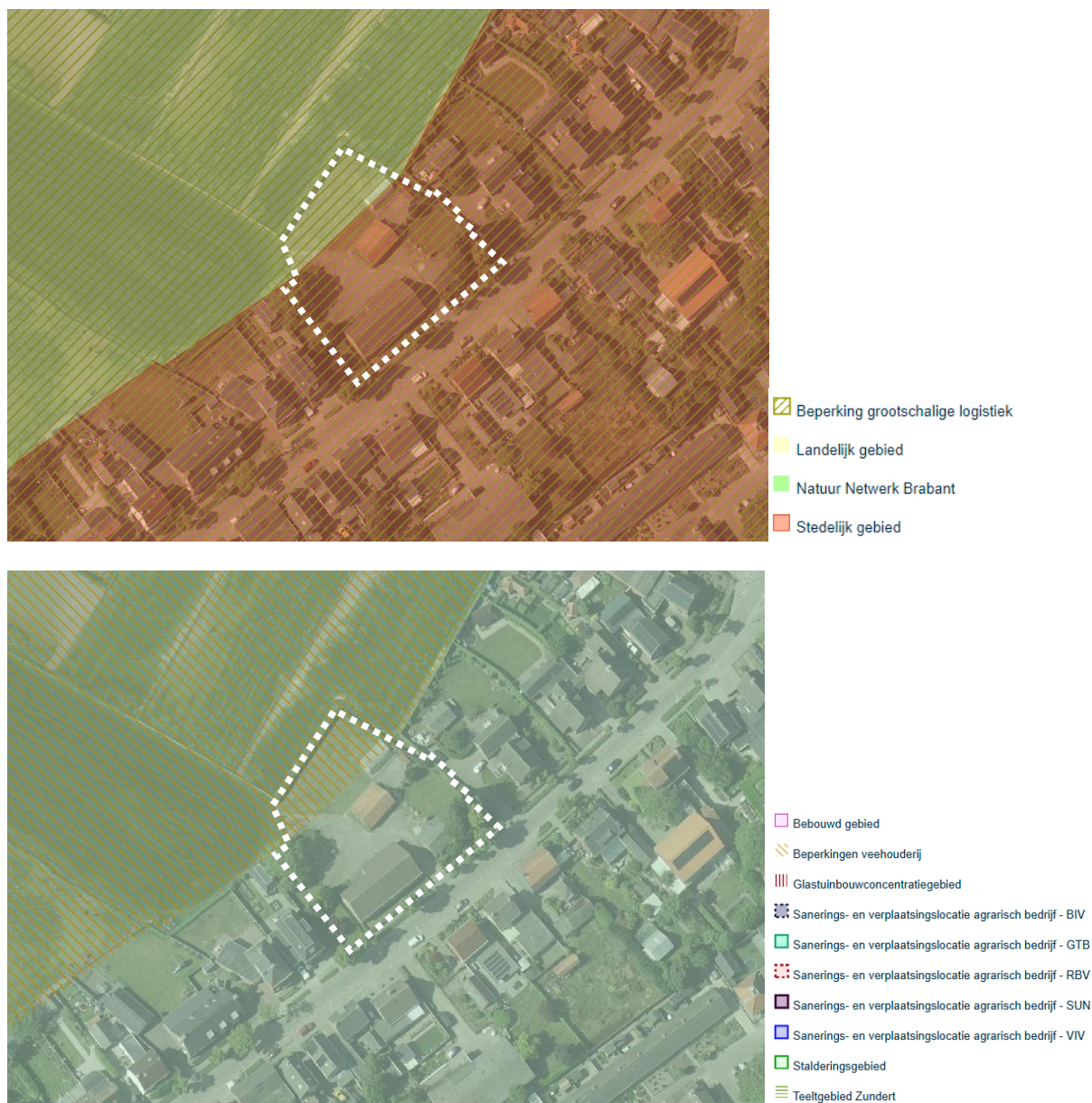
De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de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

4.2.2 TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. De provincie heeft nu nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. Deze omgevingsverordening is, met het oog op de doelen van de wet en de Brabantse omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant', gericht op:

- a. een goede, veilige en gezonde leefomgeving;
- b. het in stand houden of verbeteren van een goed omgevingskwaliteit;
- c. een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving; en
- d. het realiseren van maatschappelijke opgaven.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 5 december 2023 vastgesteld.



Figuur 14: Uitsnede kaart Omgevingsverordening Noord-Brabant

In figuur 14 is de uitsnede van de kaart behorende bij de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie. Uit de uitsnede van de kaart blijkt dat de planlocatie voor het grootste deel is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Aan de achterzijde van het perceel, betreft een deel van de achtertuin, is de planlocatie gelegen in het 'Landelijk gebied'. Over de locatie liggen tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperking grootschalige logistiek'.

Stedelijk gebied

Het initiatief is om een bestaande woning te splitsen in twee woningen op de Achtmaalseweg 182 en een vrijstaande levensloopbestendige woning toe te voegen. In artikel 5.55 van de TAM-omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor het mogelijk maken van woningen in het stedelijk gebied.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met aandacht voor een natuurinclusieve inrichting en een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang of infiltratie van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een circulaire economie door invulling te geven aan de toepassing van industrieel, demontabel bouwen en het gebruik van duurzame biobased materialen.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied aan de rand van de dorpskern van Achtmaal. De locatie betreft een bestaande woning op een perceel van ongeveer 2.295m². Het is voornemens om het bestaande perceel te splitsen in drie percelen en de bestaande woning te splitsen in twee woningen en een vrijstaande levensloopbestendige woning toe te voegen. De ontsluiting van de woningen vinden alle drie plaats aan de Achtmaalseweg. Er is sprake van een bevordering van het ruimtegebruik in de kern van Achtmaal. De stedelijke ontwikkeling dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. De beoogde functiewijziging dient zich te verhouden tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling.

Artikel 5.7 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;

Artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik 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. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

- dat een ruimtelijke ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- in geval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (ladder voor duurzame verstedelijking);
- een omgevingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

De ontwikkeling op de planlocatie betreft een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied. Het initiatief bestaat uit het splitsen van een bestaande woning, het splitsen van het perceel en het toevoegen van een vrijstaande levensloopbestendige woning. In paragraaf 5.2 wordt nader onderbouwd hoe er toepassing is gegeven aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 5.9 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklagen, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

In hoofdstuk 6 'Fysieke leefomgeving' worden effecten op bovenstaande waarden beschreven. Hieruit blijkt dat de relevante milieuhygiënische aspecten in het plangebied niet worden aangetast.

Uit bovenstaande blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft, met een doorkijk naar 2040, de koers van de regio West-Brabant in een ruimtelijk casco. Dat casco biedt een gemeenschappelijk kader voor de samenwerkingspartners in de aanpak van opgaven die uiteengezet zijn in de ruimtelijke agenda. Het is de koers van West-Brabant, waarin bestaande ambities gekoppeld zijn aan strategische keuzes ten aanzien van structurele veranderingen op langere termijn.

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 ziet de streek als een aantrekkelijke woonregio die zich actief openstelt voor nieuwe inwoners. Hiermee wordt voortsnog ingezet op groei van de bevolking. De bijbehorende woningbouwopgave wordt gezien als een kwalitatieve marktvraag, waarbij het onderscheid in verschillende subregionale woningmarkten met een eigen, herkenbaar karakter van belang is.

Voor het plangebied betekent het dat er vanuit de regio West-Brabant geen eisen of restricties geformuleerd zijn waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen. Het initiatief wordt passend geacht bij de economische ontwikkeling van dienstverlening ten behoeve van duurzame woningbouw.

4.4 Beleid water(schap)

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 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.

Het Nationaal Waterplan (NWP)

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen. Het Nationaal Water programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid).

Weging van het waterbelang

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 weging van het waterbelang

is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

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 2022-2027, 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.

In paragraaf 6.8 wordt het aspect water nader toegelicht. Daarin wordt er getoetst aan bepaalde aspecten die van relevantie zijn voor het water in en om het plangebied.

4.4.1 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. Per waterschap is er één waterschapsverordening. Waterschappen krijgen een overgangstermijn voor het vaststellen van de waterschapsverordening. Waterschappen moeten op 1 januari 2026 een waterschapsverordening hebben vastgesteld. De waterschapsverordening bevat regels specifiek gericht op het watersysteem en waterstaatswerken binnen het beheergebied van een waterschap. Samen met het omgevingsplan bevat de waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Er staan regels in voor verschillende soorten activiteiten.

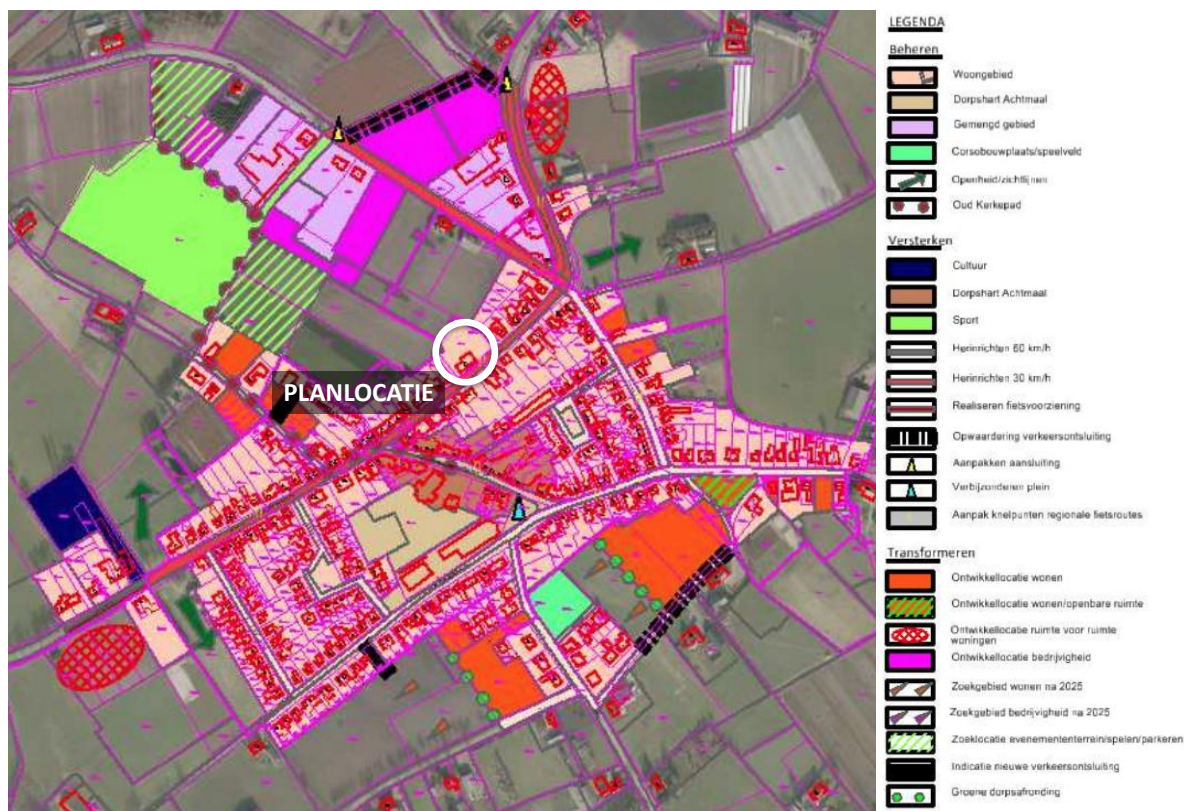
Er gelden ook verplichtingen voor een initiatiefnemer. Een initiatiefnemer kan een burger of bedrijf zijn. Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen. Het gaat om de volgende activiteiten;

- lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam;
- lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk (rioolwaterzuiveringsinstallatie);
- activiteiten in of nabij het oppervlaktewater;
- activiteiten in, op of nabij waterkeringen;
- het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem;
- activiteiten aan, op of nabij wegen in het beheer van het waterschap.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Achtmaal 2025

Voor de kern Achtmaal is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025. Met de structuurvisie geeft de gemeente richting aan de ruimtelijke ontwikkeling op het hele grondgebied van Achtmaal. De structuurvisie is een integraal document, waarbij ruimtelijke, programmatische en planeconomische aspecten in direct verband met elkaar worden gebracht. De visie van Achtmaal is vertaald in een structuurvisiekaart. Op de structuurvisiekaart is de planlocatie gelegen in het gebied 'Woongebied'



Figuur 15: Uitsnede Structuurvisie Achtmaal 2025

Het op de kaart aangewezen 'woongebied' wordt voor een groot deel ingenomen door dorpsuitbreiding met voornamelijk woonbebouwing. Stedelijke uitbreiding heeft in de afgelopen decennia plaatsgevonden. De voorgaande structuurvisie voorzag in stedelijke uitbreidingsrichtingen rondom zuidzijde van de kern. In het afgelopen decennia is een nieuwbouwwijk Achter 't Packhuis gerealiseerd. De woningbouwopgave is in eerste instantie gericht op benutting van de potenties van de locaties binnen de kern. Voor de rest van het bestaand stedelijk gebied ligt de opgave met name in het beheren van de bestaande situatie en daar waar mogelijk het versterken ervan. Voor locaties die door het gebruik ervan niet gewenst zijn en/of waarbij een (her-)ontwikkeling van de locaties een kwaliteitsverbetering inhouden, is het wenselijk dat deze locaties getransformeerd worden. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling sluit aan bij de structuurvisie. Door het splitsen van de bestaande woning wordt er gebruik gemaakt van de woningbouwlocaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt er voldaan aan de woningbouwopgave.

4.5.2 Omgevingsvisie Zundert

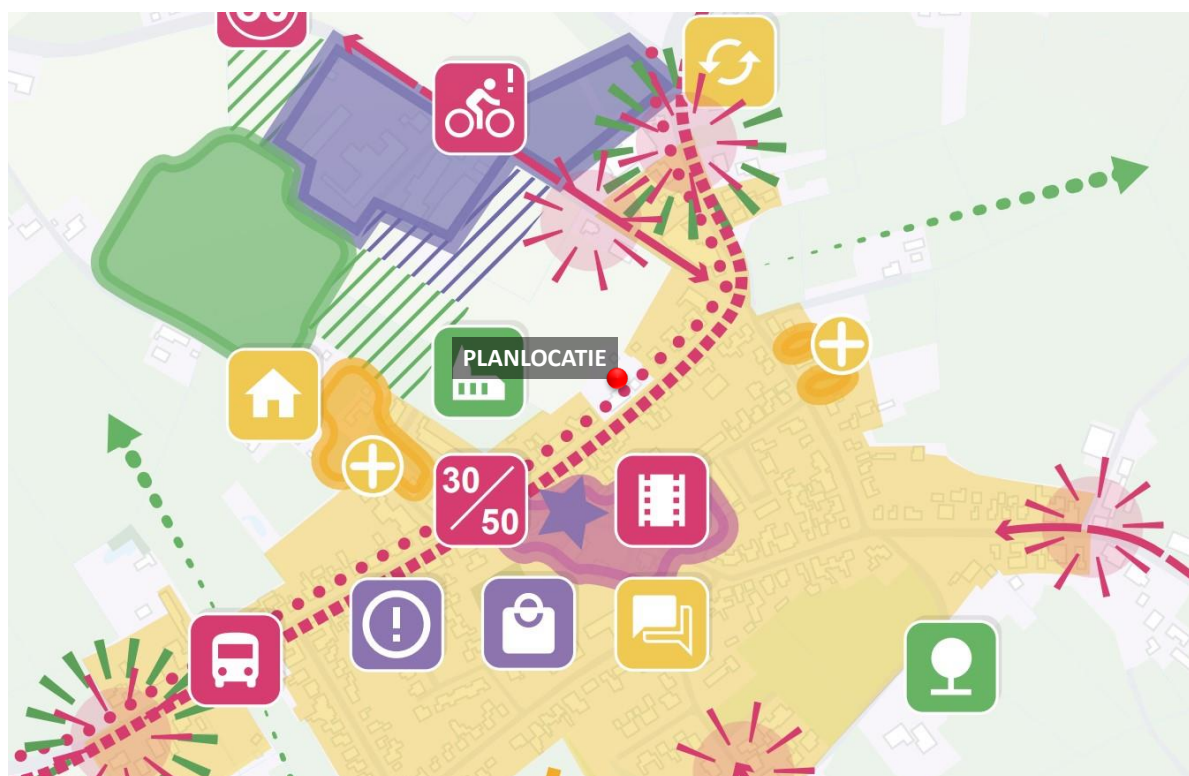
Zundert floreert en moet blijven floreren. Dat staat in de Omgevingsvisie, die de gemeenteraad op 31 januari 2023 heeft vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt op hoofdlijnen beschreven welke kant gemeente Zundert op wil met de ontwikkeling van Zundert tot 2040.

De Omgevingsvisie is de uitkomst van een interactief participatietraject met inwoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en ketenpartners. Van april tot en met juni 2021 zijn gesprekken gevoerd en enquêtes uitgezet. Inwoners deden mee aan een fotowedstrijd en een fietstocht. In oktober werden de tussenresultaten gepresenteerd. De Omgevingsvisie geeft de kaders om ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving 'op z'n Zunderts' te laten gebeuren. Er is volop ruimte voor eigen initiatief en eigen verantwoordelijkheid. De gemeente wil dit mogelijk maken en stimuleren, gericht op oplossingen en vernieuwend. Als er initiatieven en plannen komen die niet in het bestemmingsplan of in het nieuwe omgevingsplan passen, dan gebruikt gemeente Zundert de Omgevingsvisie om die ideeën af te wegen.

Deze Omgevingsvisie is een van de nieuwe kerninstrumenten van de Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle wetten over de fysieke leefomgeving en gaat naar verwachting in 2024 in. Een van de doelen van de wet is

meer ruimte te geven aan maatschappelijke initiatieven en samenwerking tussen gemeente, inwoners en belanghebbenden.

Zundert heeft zich ontwikkeld tot een zelfstandige, welvarende grensgemeente. Met bloeiende bedrijven in de boom- en zacht fruit. Het is er aantrekkelijk wonen, werken en recreëren. Je kunt er genieten van natuur en recreatie. Er is veel cultuur te bewonderen. En Zundert heeft een rijk verenigingsleven, waar de eigenschappen gedreven en gemeenschapszin goed tot uitdrukking komt. Zo moet het blijven: een florerend Zundert. Daarom blijft de gemeente, samen met inwoners, ondernemers en organisaties, over de toekomst nadenken. Zodat ze er klaar voor zijn. De gemeente Zundert ambieert levendige dorpskernen met genoeg woningen. Een florerende boomteelt en zacht fruit sector, waar innovatie voorop staat. En genieten van waardevolle natuurgebieden. In de omgevingsvisie is een gebiedsgericht deel opgenomen. Het gebiedsgerichte deel behandelt zeven deelgebieden. Per dorpskern is een kaart gemaakt met daarop de belangrijkste punten. Ook voor het buitengebied en de bedrijventerreinen is dit gedaan. Per thema benoemd gemeente Zundert de opgaven en aandachtspunten voor dat gebied.



Figuur 16: Uitsnede IDEekaart Achtmaal

De planlocatie is niet specifiek aangewezen voor het mogelijk maken van een bepaalde ontwikkeling. Op dit moment bestaat de planlocatie uit een perceel met een bestaande woning. Het splitsen van de bestaande woning, zorgt voor een passende invulling van dit perceel. Aan de noordkant van de planlocatie zijn een aantal gebiedsgerichte opgaven zichtbaar op de IDEekaart.

Het beoogde initiatief wordt passend geacht binnen de locatie en daarmee binnen het beleid van de Omgevingsvisie Zundert.

4.5.3 Woonvisie Zundert 2021-2025

De identiteit van Zundert komt tot uiting in een lokaal gerichte woningmarkt. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Zundert is een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad van belang. De nieuwe Woonvisie voor Zundert is in lijn met het politiek akkoord, dat er op is gericht te kunnen voorzien in de woningbehoefte van Zundertenaars in elke kern. Voldoende betaalbaar aanbod (voor starters), doorstromingsmogelijkheden voor ouderen, middenhuur, levensloopgeschiktheid en verduurzaming zijn kernthema's.

Trends op de woningmarkt

Bij het maken van keuzes in de Woonvisie is het van belang zicht te houden op de volgende trends op de woningmarkt:

- Dubbele vergrijzing en tegelijkertijd nog een toename van het aantal huishoudens in Zundert.
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, met name voor starters (maar ook verderop in de keten).
- Langer en vaker zelfstandig wonen met zorg; toenemende behoefte naar woningen die hiervoor geschikt zijn.
- Verduurzaming (energietransitie en klimaatadaptatie) en groeiende aandacht voor de leefomgeving.
- Behoeft aan meer flexibiliteit in het benutten van bijzondere woonvormen, onder andere gericht op mensen met een zorgvraag, op het snijvlak van intramurale en extramurale zorg.
- Recente gebeurtenissen als de coronacrisis zorgen ervoor dat we de toekomst met enige onzekerheid tegemoet zien. Het is daarom zaak adaptief en flexibel te blijven om in te kunnen blijven spelen op onverwachte ontwikkelingen.

Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen die nog zeker tien jaar groeit. Daarnaast draagt deze groei ook bij aan de vitaliteit van de kernen en voor het behoud van het voorzieningenniveau. De geografische ligging van Achtmaal biedt zowel een dorps als landelijk woonmilieu.

Het initiatief bestaat uit het oprichten van twee geschakelde woningen onder een kap op de locatie Achtaalseweg 182. Het project sluit aan op de ontwikkelingsrichting uit de Woonvisie 2021 - 2025 van de gemeente Zundert. Het plangebied voorziet in een inbreidingslocatie in de kern van Achtmaal en draagt daarnaast bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern.

SRBT-woondeal

Het Rijksbeleid op het gebied van Wonen is in 2023 verandert van koers. Voorheen konden gemeenten 'bouwen voor de eigen/lokale behoefte'. Dit is niet langer het uitgangspunt van het Rijk. Het oplossen van de tekorten aan de onderkant van de markt én het bewerkstelligen van een evenwichtige spreiding van kwetsbare aandachtsgroepen zijn meer centraal komen te staan.

Als gevolg hiervan is in maart 2023 is de SRBT-woondeal (Stedelijke Regio Breda Tilburg) gesloten. Deze woondeal is ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), de provincie Noord-Brabant, de gemeenten en corporaties binnen de SRBT-regio. Zo ook de gemeente Zundert. Met de SRBT-woondeal is de basis gelegd voor een intensievere samenwerking tussen provincie, gemeenten en woningbouwcorporaties. Dit partnerschap is van belang om uitvoering te geven aan de realisatie en versnelling van zowel de lokale- als regionale woonopgave.

In het kader van de herontwikkeling van een bestaande boerderijlocatie binnen de dorpskern wordt voorgesteld het bestaande hoofdgebouw te splitsen in twee zelfstandige woningen. Daarnaast maakt de realisatie van één vrijstaande levensloopbestendige nieuwbouwwoning op een braakliggend perceel binnen de dorpskern onderdeel uit van het plan. Het totaal omvat daarmee drie grondgebonden woningen.

Deze ontwikkeling wijkt op één onderdeel af van de kaders zoals opgenomen in het woningbouwprogramma van de Woonvisie Zundert 2021-2025, namelijk de vereiste verdeling van 30% sociaal, 40% middeldure en 30% vrije sector. Gezien de kleinschalige omvang van het project is het niet haalbaar en niet proportioneel om deze verdeling één-op-één toe te passen. De bedoelde verdeling is opgesteld voor grotere woningbouwprojecten waarbij het woningprogramma programmatisch kan worden gestuurd en waarbij differentiatie in prijsklassen uitvoerbaar is. Bij een project van slechts drie woningen leidt het afdwingen van deze verdeling tot een onevenredige inperking van de haalbaarheid en flexibiliteit van de ontwikkeling.

De twee woningen in de bestaande boerderij worden door de initiatiefnemers gerealiseerd voor eigen bewoning. Het betreft compacte, grondgebonden woningen met een gebruiksoppervlak en kwaliteitsniveau passend binnen het middeldure segment van de koopmarkt. De verwachte marktwaaarde valt binnen de bandbreedte van de middenklasse zoals gedefinieerd in de Woonvisie Zundert. De derde, vrijstaande levensloopbestendige nieuwbouwwoning op het braakliggende perceel zal naar verwachting binnen het hogere middeldure tot vrije sector-segment vallen.

Hoewel niet aan de exacte 30-40-30-verdeling wordt voldaan, sluit de ontwikkeling inhoudelijk en beleidsmatig goed aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie en het gemeentelijke ruimtelijke beleid:

- De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande dorpskern, waarmee invulling wordt gegeven aan het gemeentelijke streven om eerst binnenstedelijk te verdichten alvorens buitengebiedsontwikkeling toe te staan.
- De bestaande boerderij wordt op duurzame wijze benut en getransformeerd, waarmee sloop en nieuwbouw worden beperkt. Dit draagt bij aan behoud van cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit.
- De derde woning wordt gerealiseerd op een reeds braakliggend perceel, waarmee een onbenutte locatie binnen de kern op kwalitatieve wijze wordt ingevuld.
- De initiatiefnemers zijn starters op de woningmarkt en realiseren hiermee passende woonruimte voor eigen gebruik. Daarmee wordt invulling gegeven aan de actuele behoefte aan betaalbare koopwoningen en wordt de verjonging en doorstroming binnen de kern gestimuleerd.
- Door de beperkte omvang is de ruimtelijke en infrastructurele impact gering, terwijl de bijdrage aan de woningvoorraad en leefbaarheid binnen de kern positief is.

Vanuit deze overwegingen wordt gemotiveerd afgeweken van de voorgeschreven verdeling naar woningtypologieën. De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het woningaanbod binnen de kern, zonder afbreuk te doen aan de uitgangspunten van het woonbeleid.

4.5.4 Tijdelijk Omgevingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied'

De planlocatie Achtmaalseweg 182 is gelegen binnen het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerend bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied', met de bijbehorende regels uit het tijdelijk bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is vastgesteld op 11 juli 2017.



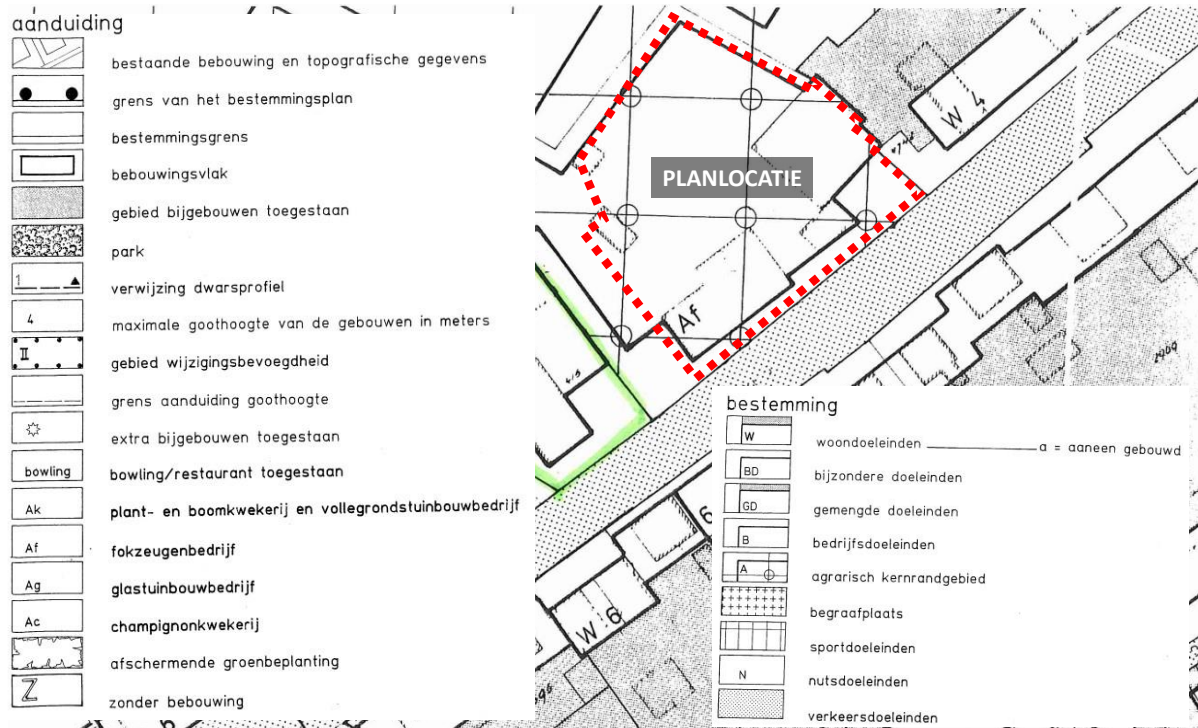
Figuur 17: Uitsnede planverbeelding, bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied'

Op de planlocatie is de enkelbestemming 'Agrarisch' gelegen. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie is binnen het vigerend bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. De beoogde wijziging betreft het splitsen van het bestaande perceel in drie afzonderlijke percelen. Daarbij wordt de bestaande woning gesplitst en een extra woning toegevoegd, zodat op ieder perceel één woning aanwezig is.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een afwijking van het omgevingsplan plaats te vinden. In onderhavig plan wordt dit middels een TAM-IMRO plan doorlopen.

4.5.5 Bestemmingsplan 'Kern Achtmaal 1994'

Bij de analyse van het bestemmingsplan, waarop het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is gebaseerd, valt een onregelmatigheid op. Tijdens de digitalisering en omzetting van de bestemmingsplannen is de bestemming van het plangebied per abuis niet correct overgenomen. Uit de bestemmingsplankaart van Kern Achtmaal 1994 blijkt dat het betreffende gebied destijds de bestemming Agrarisch bedrijf had, met de aanduiding fokzeugenbedrijf. Daarnaast is het bouwvlak in de navolgende bestemmingsplannen niet mee opgenomen. Op basis van het verouderde bestemmingsplan kan gesteld worden dat gezien de historische situatie bebouwing op de locatie passend wordt geacht. Onderstaande kaart toont een uitknipsel van de bestemmingsplankaart uit 1994, inclusief de bijbehorende legenda.



Figuur 18: Uitsnede planverbeelding, bestemmingsplan 'Kern Achtmaal 1994'

Hoofdstuk 5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

Op de planlocatie Achtmaalseweg 182 is het voornemens om op het bebouwde perceel de bestaande woning te splitsen, het perceel in drieën te splitsen en op één perceel één vrijstaande levensloopbestendige woning te bouwen. Het is daarbij belangrijk om de landschappelijke-, stedenbouwkundige- en cultuurhistorische waarden te beschermen. In dit hoofdstuk wordt er getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, beeldkwaliteit, cultuurhistorie, archeologie en welstand.

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 5.129 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (ladder voor duurzame ontwikkeling). Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

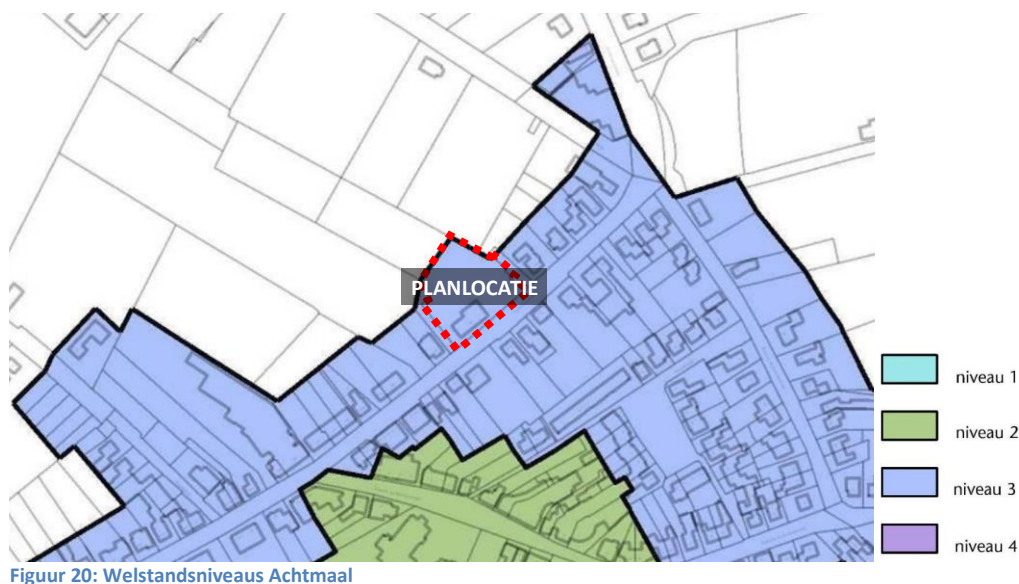
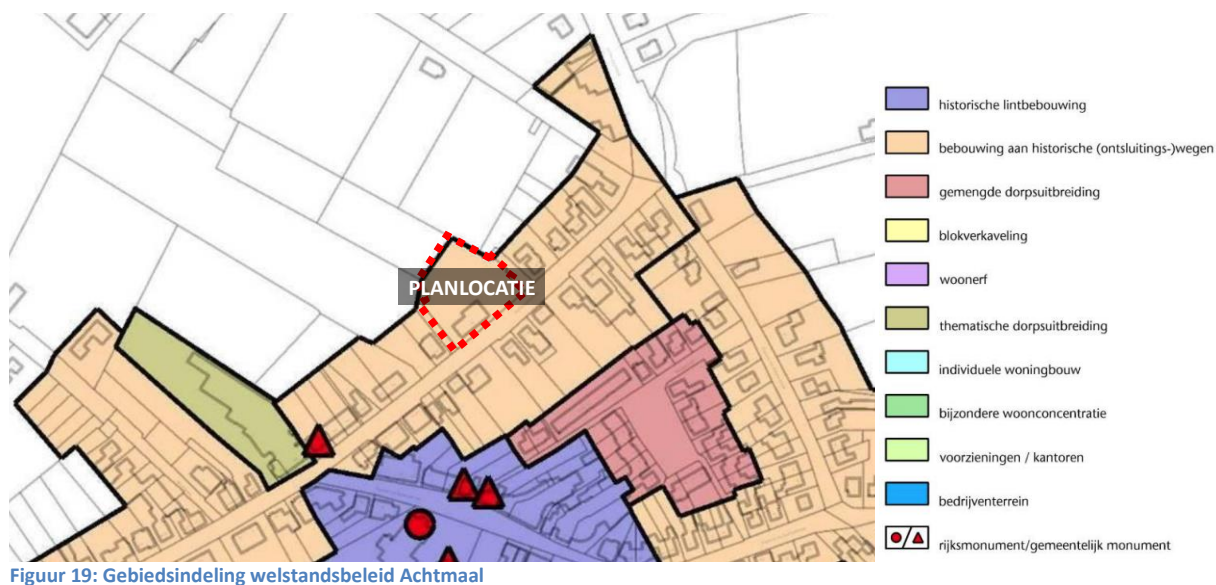
De beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de Achtmaalseweg 182 betreft splitsing van de bestaande woning en het toevoegen van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied. De onderhavige woningbouw ontwikkeling is kleinschalig van aard en kan daarom, conform vaste jurisprudentie, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden aangemerkt. Gelet hierop is het plan niet in strijd met artikel 5.129 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en is de ontwikkeling niet Ladderplichtig.

5.2 Welstandsnota 2014 Gemeente Zundert

In de gemeentelijke welstandsnota 2014 zijn beleidsregels opgenomen betreffende de welstandscriteria. Daarbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders, specifieke objectgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria. De welstandscriteria hebben betrekking op de plaatsing van woningen/aanbouwen/ bijgebouwen, de vorm en maatvoering en ten slotte op de architectuurtypering, kleurstelling en het materiaalgebruik. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende indeling:

- Niveau 1: zeer waardevolle welstandsgebieden. Extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande veelal cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteiten;
- Niveau 2: bijzondere welstandsgebieden. Extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit;
- Niveau 3: reguliere welstandsgebieden. Normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit;
- Niveau 4: welstandsvrije gebieden. Geen welstandstoetsing

De planlocatie aan de Achtmaalseweg 182 bevindt zich aan historische (ontsluitings-) wegen. Het welstandsbeleid in deze gebieden is gericht op behoud van de aanwezige karakteristieke diversiteit in bebouwing. Deze diversiteit wordt met name bepaald door de veelal individuele ontwikkelingen over een lange tijdsperiode.



De planlocatie heeft welstandsniveau 3: reguliere welstandgebieden. Hier gelden de onderstaande criteria die bestaan uit: de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de waardebeoordeling van het gebied gehanteerd te worden. Belangrijk hierbij zijn een passende inpassing in de omgeving en evenwichtige massaverhoudingen binnen het totale bouwwerk.

Tabel 1: Welstandscriteria

aspectgroepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
A hoofdaspecten	plaatsing / situering	streng	streng	kritisch	vrij
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal (hoofdvlakken)				
	kleur (hoofdvlakken)				
B deelaspecten	compositie massaonderdelen	streng	kritisch	licht	vrij
	gevelindeling				
	vormgeving gevelementen				
C detailaspecten	materialen (onderdelen)	kritisch	licht	vrij	vrij
	kleuren (onderdelen)				
	detailering (onderdelen)				

streng	alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de gebiedscriteria. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking heeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.
kritisch	de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de gebiedscriteria. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.
licht	enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de gebiedscriteria. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.
niet	het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroep preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.

Inmiddels is het ontwerp van de woning voorgelegd aan de welstandscommissie ter beoordeling. Uit de beoordeling blijkt dat de welstandscommissie akkoord is met het voorgelegde ontwerp.

5.3 Beeldkwaliteit

De gemeente acht zich medeverantwoordelijk voor de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor beeldkwaliteit wordt dan ook bij de uitwerking van dit bestemmingsplan van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft de beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving. Om het gewenste ambitieniveau te kunnen realiseren is het van belang aandacht te besteden aan beeldkwaliteit.

De beeldkwaliteit op de planlocatie sluit aan op de architectonische expressie van de omgeving. Het uitgangspunt is dat de voorgestelde wijzigingen naadloos aansluiten bij de bestaande architectuur van de langgevelboerderij. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de karakteristieke uitstraling en historische elementen van het pand, zodat de authenticiteit behouden blijft. Ter illustratie is onderstaand een schets opgenomen, waarin de beoogde aanpassingen en vormgeving van de gesplitste woningen visueel worden toegelicht.



Figuur 21: Overzicht toekomstige situatie

5.4 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

In de motivering van het omgevingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

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 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel.



Figuur 22: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 22) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de planlocatie is gelegen in een cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. De Achtmaalseweg is gemarkeerd als 'historische geografie – lijn van redelijk hoge waarde'. Daarnaast is het gebied gelegen binnen de aanduiding 'Indicatieve Archeologisch waarden: lage trefkans'.

Cultuurhistorische landschappen

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat de planlocatie is gelegen 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. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een landgoed. Binnen het plangebied vinden er geen ontwikkelingen plaats die van negatieve invloed kunnen zijn op deze cultuurhistorische landschappen.

Historische geografie

De Achtmaalseweg is aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk hoge waarde. De Achtmaalseweg maakt onderdeel uit van de verbinding tussen Achtmaal en Zundert. De historische lijnen blijven door de ontwikkelingen voor het grootste deel onaangetast. De planlocatie wordt ontsloten aan de Achtmaalseweg de te realiseren woningen worden ieder voorzien van een aparte ontsluiting waardoor de bestaande ontsluiting verplaatst dient te worden, en er één extra ontsluiting wordt toegevoegd. De toekomstige woningen worden stedenbouwkundig ingepast in het bestaande karakter van de straat. Het initiatief voorziet niet in een wijziging die van invloed is op de aanwezige structuren, er vinden geen wijzigingen plaats die van invloed kunnen zijn op de historische geografie van de Achtmaalseweg.

5.5 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

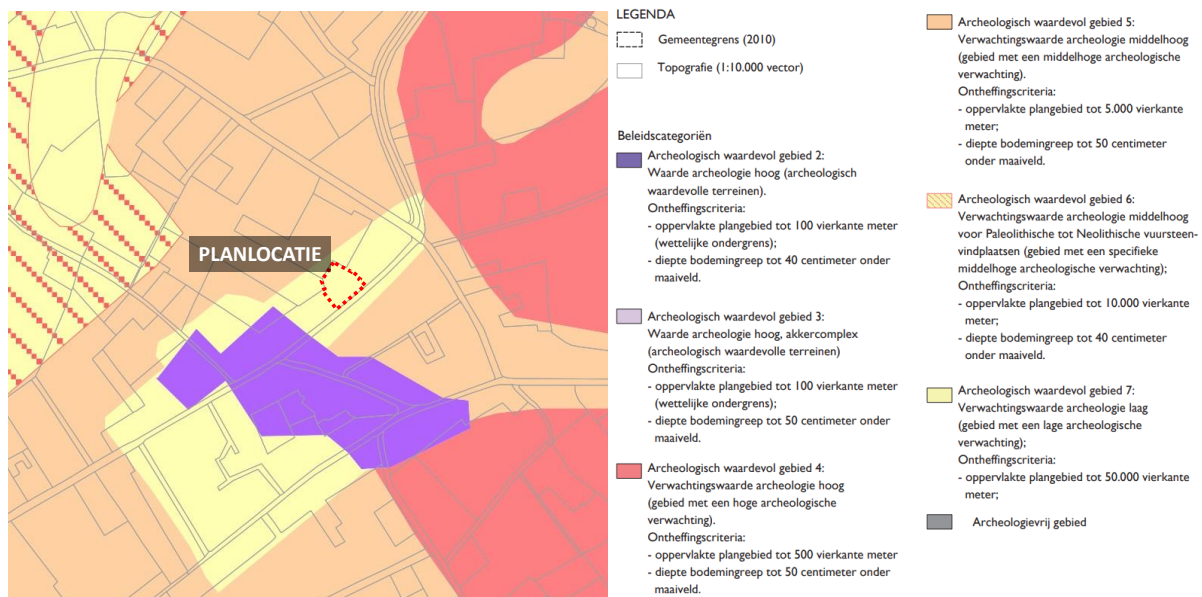
Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een Wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. 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, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk 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 beleidsnota archeologie. Deze vormen samen het beleidsinstrumentarium dat als onderlegger voor elk bestemmingsplan geldt.

Beoordeling

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. In figuur 23 is ter plaatse van de Achtmaalseweg 182 een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'archeologisch waardevol gebied 7 - Verwachtingswaarde archeologie laag'.



Figuur 23: Uitsnede Archeologische beleidskaart Zundert

Archeologisch waardevol gebied 7: Verwachtingswaarde archeologie laag

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'lage archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een lage dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is alleen archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden wanneer er een mer-plicht geldt of bij grotere ruimtelijke projecten die groter zijn dan 50.000 meter (5 hectare). Om het normale (bijvoorbeeld agrarische) gebruik van de bodem niet in de weg te zitten wordt de diepte grens hier losgelaten. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- alleen onderzoek bij mer-plicht en grotere ruimtelijke projecten groter dan 50.000 meter (5 hectare).
- er wordt geen grens gesteld aan de maximale diepte van een bodemingreep. Voor het onderhavig initiatief is een archeologisch onderzoek niet benodigd.

Hoofdstuk 6 Fysieke leefomgeving

Voor het ontwikkelen en in stand houden van de fysieke leefomgeving dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door de planlocatie en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor de ontwikkeling aan de Achtmaalseweg 182 te Achtmaal nader toegelicht.

6.1 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. De relevante aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

Onder de Omgevingswet adviseert de GGD als de ketenpartner over gezondheidkundige aspecten. Om gezondheid op een goede manier mee te nemen in ruimtelijke ontwikkelingen heeft de GGD het portaal GGD Omgevingsadvies ontwikkeld. De volgende onderwerpen komen uit het advies naar voren: Luchtkwaliteit, geur, geluid & trillingen, bodem, elektromagnetische velden (straling) en klimaat, groen & water. De adviezen zijn voornamelijk gericht op nieuw te bouwen woningen of nieuwe situaties.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er op de planlocatie sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Voor de milieuaspecten stikstof, bodem, ecologie en geluid is er zelfs een onderzoek uitgevoerd.

6.2 Wegverkeerslawaaai

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 het gemeentelijk bestemmingsplan en daarnaast in de Omgevingswet, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

In artikel 3.20 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden de geluidsgevoelige gebouwen en ruimte aangewezen welke beschermd zijn tegen wegverkeerslawaaai, industrielawaaai, spoorweglawaaai en omgevingslawaaai. Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan: woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie met bedgebed, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties van alle eerdergenoemde functies. Geluidsgevoelige ruimten zijn verblijfsruimte of verblijfsgebieden van bovenstaande functies.

Op de planlocatie Achtmaalseweg 182 is het voornemens om op het bebouwde perceel de bestaande woning te splitsen, het perceel in drieën te splitsen en op één perceel één vrijstaande levensloopbestendige woning terug te bouwen. Deze kunnen worden aangemerkt als geluidsgevoelige gebouwen, daarom dient bekeken te worden of de planlocatie is gelegen in een geluidsaandachtsgebied.

Enkel wegen waarbij de etmaalintensiteit minimaal 1.000 mtv/etmaal is, hebben een geluidsaandachtsgebied. De breedte van het geluidsaandachtsgebied is afhankelijk van het aantal rijstroken en de rijdsnelheid.

De planlocatie bevindt zich in de omgeving van de Achtmaalseweg, de Buntweg en de Pastoor de Bakkerstraat. Van deze wegen hebben Achtmaalseweg en de Buntweg binnen de bebouwde kom een 50 km/u regime. Buiten de bebouwde kom hebben beide wegen een 60 km/u regime. Het geluidsaandachtsgebied bedraagt daarmee

voor beide wegen 200 meter. De Pastoor de Bakkerstraat ligt geheel binnen de bebouwde kom en heeft een 30 km/u regime. Het geluidaandachtsgebied van deze weg bedraagt daarmee 100 meter. De planlocatie bevindt zich direct ten noorden van de Achtmaalseweg, op ruim 90 meter afstand ten westen van de Buntweg en op ca. 100 meter afstand zowel ten oosten als ten westen van de Pastoor de Bakkerstraat.

Na uitvoering van het akoestisch onderzoek naar het geluid door wegverkeerslawaaï op de gevels van de nieuw- en verbouw aan de Achtmaalseweg 182 in Achtmaal, gemeente Zundert kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het geluid door de betrokken gemeentewegen bedraagt 64 dB Lden op de voorgevels, 59 dB Lden op de zijgevels en ten hoogste 43 dB Lden op de achtergevels en voldoet daarmee dus niet overal aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl. De overschrijding bedraagt 6 dB op de zijgevels en 11 dB op de voorgevels. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden.
- Uit aanvullend onderzoek blijkt dat geluidbeperkende bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend genoeg zijn of stuiten op overwegende bezwaren, zodat in deze situatie maatregelen bij de ontvanger noodzakelijk zijn.
- Op basis van het gezamenlijk geluid dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie bij de nieuwbouwwoning minimaal 31 dB te bedragen bij de voorgevel, 26 dB bij de zijgevels en 20 dB bij de achtergevel om een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de verblijfsgebieden te waarborgen. Voor de verblijfsruimten geldt een 2 dB lagere eis.
- Op basis van het gezamenlijk geluid dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie bij de twee woningen in de bestaande langgevelboerderij minimaal 31 dB te bedragen bij de voorgevel, 26 dB bij de zijgevels en 10 dB bij de achtergevel te bedragen om een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de verblijfsruimten te waarborgen.
- Op basis van de kwalitatieve beoordeling van het gecumuleerd geluid (39 – 64 dB) is bij de woningen sprake van een zeer goede akoestische leefomgeving aan de achterzijde en een matig tot tamelijk slechte akoestisch leefomgeving aan de overige gevelzijden.
- Er is bij elke woning sprake van de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevelzijde, deze is aan de achterzijde van de nieuwbouw gelegen. Ook is de buitenruimte aan deze achterzijde geheel als geluidluw te beschouwen.

Gelet op bovenstaande in relatie tot de ligging van het plan, kan het geluid op dit nieuw- en verbouwplan als aanvaardbaar worden geacht, mits aan de benodigde geluidwering van de uitwendige gevelconstructie wordt voldaan en is in dat geval sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Vanuit akoestisch oogpunt is er daarmee geen belemmering voor de realisatie van het beoogd plan.

Voor de geluidwering van de woningen geldt dat bij nieuwbouw tegenwoordig een geluidwering tot 25 dB vrijwel altijd wordt behaald. Als gebruik wordt gemaakt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer van lucht en er geen geluidgevoelige ruimten direct grenzen aan het dakvlak, kan een geluidwering tot 28 dB vrij eenvoudig worden behaald. Dit geldt echter niet zondermeer voor de woningen in de bestaande langgevelboerderij.

Gelet op de benodigde geluidwering van tenminste 31 dB bij de voorgevels en 59 dB bij de zijgevels, wordt in deze situatie een aanvullend (bouwakoestisch) onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de woningen geadviseerd, aangezien dit inzicht geeft in de haalbaarheid van de benodigde geluidwering voor een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen. Of een dergelijk onderzoek ook daadwerkelijk moet worden uitgevoerd is uiteindelijk ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

6.3 Kwaliteit van de buitenlucht

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Voor een activiteit dat NIBM (niet in betekende mate) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig.

Een plan is 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/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

De gemeente moet de luchtkwaliteit vooral toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. De gemeente gaat na of toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen het aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor activiteiten (artikel 5.51 Bkl):

- die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking) of
- waarvoor luchtregels zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Dit gaat ook over activiteiten in een omgevingsplan van een gemeente in de buurt van een aandachtsgebied. Het gaat erom of de effecten zich uitstrekken tot binnen een aandachtsgebied.

De planlocatie is gelegen aan de Achtmaalseweg 182. De locatie ligt in de gemeente Zundert. De planlocatie betreft geen aandachtsgebied voor stikstofdioxide of fijnstof.

Een plan is 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/m³ 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.

Op de planlocatie Achtmaalseweg 182 is het voornemens om op het bebouwde perceel de bestaande woning te splitsen, het perceel in drieën te splitsen en op één perceel één vrijstaande levensloopbestendige woning terug te bouwen. Ten aanzien van de huidige situatie worden er 2 woningen toegevoegd. Een plan wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied een 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Bredaseweg. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3%. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling op de planlocatie 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.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is de luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie bepaald met de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). De coördinaten van de planlocatie aan de Achtmaalseweg 182 zijn bij benadering:

- X = 99197
- Y = 385396

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

- 2025: PM10: 15.52 µg/m³, NO2: 10.78 µg/m³ en PM2,5: 8.492 µg/m³
- 2030: PM10: 13.94 µg/m³, NO2: 8.665 µg/m³ en PM2,5: 7.114 µg/m³
- 2035: PM10: 12.9 µg/m³, NO2: 7.033 µg/m³ en PM2,5: 6.213 µg/m³
- 2040: PM10: 12.4 µg/m³, NO2: 6.068 µg/m³ en PM2,5: 5.714 µg/m³

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit in het plangebied te bepalen wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN en GDN). Hieruit volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2040 de jaargemiddelde concentraties van NO2 en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram, en de concentraties van PM2,5 onder de grenswaarden van 25 microgram per kubieke meter lucht liggen. Daarnaast is de planlocatie niet gelegen in en nabij een aandachtsgebied voor stikstofdioxide als fijnstof op basis van artikel 5.51 van het Bkl. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

6.4 Geur

Wettelijk toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de bruidsschat.

In paragraaf 22.3.6 staan de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De regels hebben tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de 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 bruidsschat opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De bruidsschat vormt vanaf 1 januari 2024 het toetsingskaders voor de milieuvergunning.

Indirect hebben de regels in de bruidsschat 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.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie Achtmaalseweg 182 acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op de planlocatie door de individuele bedrijven (voorgroundbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

De bruidsschat 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 de planlocatie is gelegen geen geurverordening, voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat worden daarom de geurnormen uit de bruidsschat gehanteerd.

6.4.1 Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

In de bruidsschat zijn in artikel 22.98 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ou_E/m^3). 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. De planlocatie Achtmaalseweg 182, is gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor conform artikel 22.98, lid 1 van de bruidsschat een geurbelasting van 3 odour units (ou_E/m^3) op een gevoelig object is toegestaan.

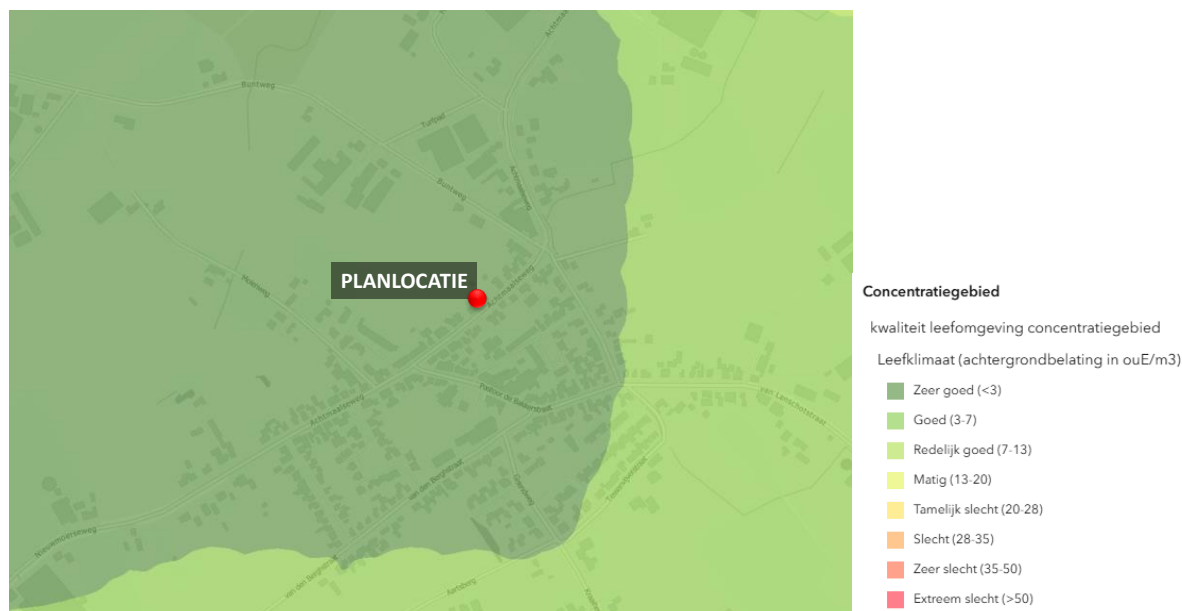
Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 3 ou_E/m^3 geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de bruidsschat. Dan geldt een vaste afstand.

De toekomstige woningen aan de Achtmaalseweg 182 kunnen gezien worden als een geurgevoelig object in het kader van de bruidsschat voor omliggende bedrijven. Gekeken moet worden of op de planlocatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling op de planlocatie 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 KRD (Kernregistratie Dierenverblijven Brabant) wordt de achtergrondbelasting

bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van maart 2025 en zijn daarmee actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het KRD 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.



Figuur 24: Uitsnede achtergrondbelastingkaart, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Uit bovenstaande figuur, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving op basis van de achtergrond belasting als 'zeer goed' is aan te merken. Op de planlocatie is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Op de planlocatie is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te verwachten is dat er op basis van de voorgrondbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.

6.4.2 Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

In de bruidsschat worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 22.101 van de bruidsschat gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het diervverblijf en geurgevoelige objecten. De minimale afstand binnen de bebouwde kom betreft 100 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 22.103 van de bruidsschat een minimale afstand aangehouden te worden van 50 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object.

Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn, is het veehouderijbedrijf aan de Van Lanschotstraat 31 in Achtmaal. Het betreft een melkrundveehouderij waar rundvee wordt gehouden. De melkrundveehouderij ligt op ca. 430 meter ten zuidoosten van de planlocatie. Alle overige veehouderijen met dieren waarbij de vaste afstanden gelden zijn op toegestane afstand vanaf de planlocatie gelegen. De ontwikkelingen op de planlocatie vinden hierdoor plaats op een ruimte afstand van bestaande veehouderijbedrijven. De hiervoor genoemde afstanden worden hiermee ruimschoots behaald. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van de vaste afstanden.

Conclusie

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

6.5 Bodemkwaliteit

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient rekening te worden gehouden met de kwaliteiten van de bodem. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat er sanerende of beschermende maatregelen benodigd zijn bij overschrijding van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Bij een wijziging van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Op de planlocatie Achtmaalseweg 182 is het voornemens om op het bebouwde perceel de bestaande woning te splitsen, het perceel in drieën te splitsen en op één perceel één vrijstaande levensloopbestendige woning terug te bouwen. Omdat er sprake is van een wijziging van activiteiten is er een bodemonderzoek opgesteld.

Op 18 maart 2025 is door Wematech bodem adviseur b.v. een gecombineerd bodemonderzoek uitgebracht. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwplannen ter plaatse. Het veldwerk is uitgevoerd in januari en februari 2025.

Milieuhygiënisch onderzoek

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling op het erf van Achtmaalseweg 182 bijmengingen aan baksteen in de bovengrond aangetroffen. Verder zijn in de bovengrond van boring A03 bijmengingen aan beton en in boring A06 bijmengingen aan kolengruis waargenomen.

Er zijn geen waarnemingen gedaan ter plaatse van de voormalige bebouwing die duiden op resten van de bebouwing/fundering.

Grond

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond en ondergrond over het algemeen voldoen aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Uitsluitend nabij de druppellijn aan de zuidzijde van de schuur voldoet de grond aan kwaliteitsklasse industrie op basis van PCB.

Wel geldt op basis van de gemeten PFAS-gehalten dat de bovengrond bij toepassing in een grondwaterbeschermingszone voor toepassing eerst dient te worden getoetst aan de gebiedskwaliteit van de ontvangende bodem.

Grondwater

Het grondwater is niet verontreinigd ten aanzien van de signaalwaarden en eisen uit het omgevingsplan. Wel geldt dat voor het grondwater aan peilbuizen D16 en D27 de voorkeursparameters worden overschreden voor zink (D16) en kobalt en nikkel (D27).

Toetsing hypothese

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" voor het weiland en erf formeel gezien verworpen te worden. Gezien de geringe overschrijdingen en het van nature voorkomen van verhoogde achtergrondgehalten in het grondwater is het echter gerechtvaardigd de gestelde hypothese te accepteren. De hypothese "verdachte locatie op OCB" voor de tunnel/kas mag worden verworpen. De hypothese "verdachte locatie op PCB" voor de druppellijn dient geaccepteerd te worden, doch de resultaten geven geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Algemeen

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Waterbodemonderzoek

De vaste waterbodem voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse algemeen toepasbaar en is verspreidbaar op aangrenzend perceel en in oppervlaktewater.

Asbestonderzoek

In de zuidelijke druppellijn van de schuur is een gewogen gehalte van 8 mg/kg ds asbest aangetroffen. Dit gehalte overschrijdt de waarde voor nader asbestonderzoek (50 mg/kg ds.) niet. In de grond van de noordelijke druppellijn van de schuur is geen asbest aangetoond. De hypothese “verdachte locatie op asbest” voor de zuidelijke druppellijn dient geaccepteerd te worden, doch de resultaten geven geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. De hypothese “verdachte locatie op asbest” voor de noordelijke druppellijn mag verworpen worden.

Advies

Geadviseerd wordt om de rekening te houden met de plaatselijke lichte verhogingen in de grond en het grondwater. De resultaten van het onderzoek vormen echter geen belemmering voor de voorgenomen eigendomsoverdracht. Verder vormen de resultaten geen belemmering voor herbestemming van de locatie.

6.6 Wegen, verkeer en parkeren

De verandering van functies aan locaties zorgt mogelijk voor (meer) verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters.

Wegen en verkeer

De Achtmaalseweg is een oude doorgaande weg die reikt vanuit de kern van Achtmaal door het buitengebied richting de rand van de kern van Zundert. De Achtmaalseweg heeft binnen de bebouwde kom, ter hoogte van de planlocatie een snelheidsregime van 30 km/h en in het buitengebied een snelheidsregime van 60 km/h. De planlocatie wordt ontsloten middels een in- en uitrit direct aan de Achtmaalseweg. Parallel bevindt zich aan beide kanten van de straat een stoep met aan een kant langspaarkeerplaatsen. Op de in de omgeving gelegen woonkavels vindt het parkeren overwegend op eigen terrein plaats. Kavels hebben een dermate grote dat voldoende ruimte beschikbaar is om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.

De woning wordt ontsloten wordt er ten behoeve van iedere woning een in- en uitrit gerealiseerd aan de Achtmaalseweg.

Parkeren

De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan en is in december 2020 herzien. 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 en het buitengebied van de gemeente Zundert te waarborgen.

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor 'Rest bebouwde kom', waarbij de gemeente Zundert gebruik maakt van haar eigen parkeernormen die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Onderstaand is de parkeernorm inzichtelijk gemaakt uit de nota parkeernormen van de gemeente Zundert.

Tabel 2: Parkeernorm 'Nota parkeernormen 2020, gemeente Zundert'

Functie	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers	Eenheid
Koop, huis, vrijstaand	min. 2,3 – max. 2,7	0.3 pp per woning	Per woning
Koop, huis, twee-onder-een-kap	Min. 2,2 – max. 2,6	0.3 pp per woning	Per woning

Tabel 3: Parkeernorm 'Nota parkeernormen 2020, gemeente Zundert'

Functie	Eenheid	Rest bebouwde kom	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	1	2,7	2,7 (3)
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	2,6	5,2 (6)
Totaal			9 parkeerplaatsen

De parkeernorm geeft aan dat er voor de te realiseren vrijstaande levensloopbestendige woning minimaal 2,3 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Voor de twee-onder-een-kapwoningen moeten er minimaal 2,2 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In totaal zijn er met de onderhavige ontwikkeling 9 parkeerplaatsen nodig. Er is op de planlocatie voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte ten behoeve van het wonen te voorzien.

Verkeersgeneratie

Voor de beoogde ontwikkeling is de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit de CROW-publicatie 2020. Zundert behoort tot de stedelijkheidsklasse voor 'matig stedelijke' gemeenten. De planlocatie bevindt zich aan de rand van de kern van Achtmaal. Kijkend naar de cijfers voor verkeersgeneratie past dit het beste bij 'Schil centrum', deze norm wordt dan ook aangehouden.

Tabel 4: Verkeersgeneratie 'Nota parkeernormen 2020, CROW'

Functie	Eenheid	Min. norm	Max. norm
Koop, huis, vrijstaand	Per woning	7,6	8,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	Per woning	7,2	8,0

Tabel 5: Verkeersgeneratie 'Nota parkeernormen 2020, CROW'

Functie	Eenheid	Norm (min. – max.)	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	1	7,6 – 8,4	7,6 – 8,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	7,2 – 8,0	14,4 – 16,0
Totaal			22,0 – 24,4

In de beoogde situatie kent de planlocatie voor het wonen een verkeersgeneratie van 22 tot 25 mvt/etmaal. Met onderhavige herbestemming blijft dit ongewijzigd gehandhaafd. Er kan met zekerheid gesteld worden dat de verkeersgeneratie geen problemen voorziet voor de beoogde ontwikkeling. Verkeerskundig gezien betreft het een minimale toename van het aantal motorvoertuigen op de Achtmaalseweg, en vormt het planvoornemen geen belemmeringen voor de verkeersafwikkeling.

6.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid 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.

6.7.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft alle risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Binnen het aspect omgevingsveiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). 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.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Onder de Omgevingswet is er gekozen voor de benadering van het groepsrisico aan de hand van aandachtsgebieden. Volgens artikel 5.12 van het Besluit kwaliteit leefomgeving hebben risicovolle activiteiten van rechtswege aandachtsgebieden. Deze aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

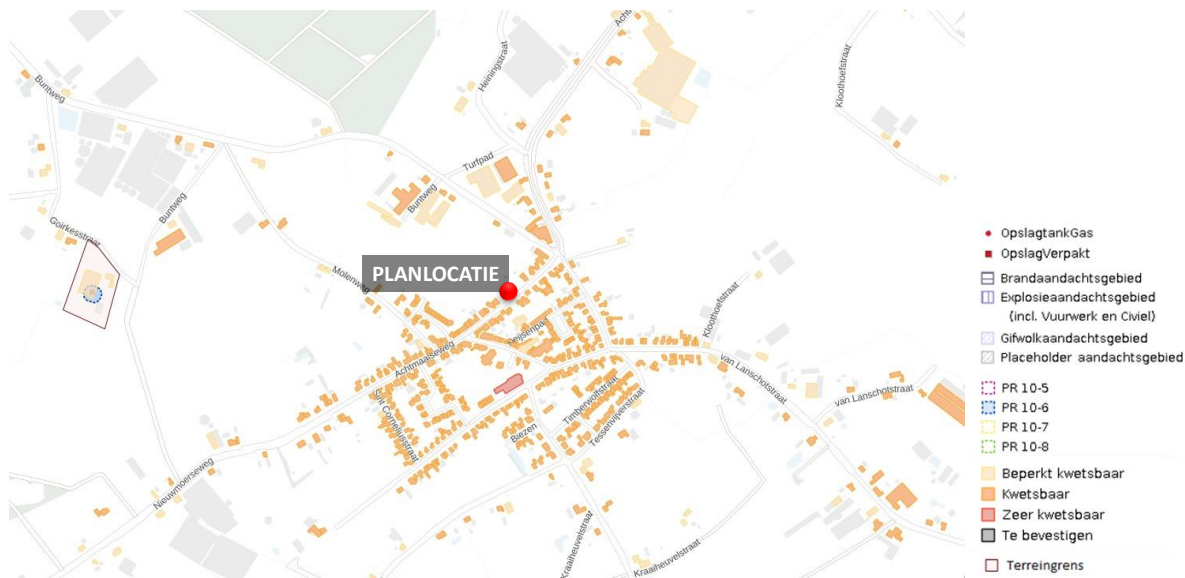
Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze worden inzichtelijk gemaakt op de kaart zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Het bevoegd gezag heeft daardoor bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van het plaatsgebonden -en groepsrisico wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdagverblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Het realiseren van (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Bij de ontwikkeling van een gebied dient er rekening te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

6.7.2 Beoordeling externe veiligheid



Figuur 25: Uitsnede kaart register externe veiligheidsrisico's

Beoordeling

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie niet in een aandachtsgebied is gelegen. Daarnaast is de planlocatie niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour. Het dichtstbijzijnde aandachtsgebied is gelegen ten westen van de planlocatie, op een afstand van circa 840 meter van het plangebied.

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij met name parameter. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De personen binnen de planlocatie zijn zelfredzaam.

Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling op de locatie aan de Achtmaalseweg 182.

6.8 Natuur

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 het Besluit kwaliteit leefomgeving. 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 Omgevingswet. Daarnaast is het beleid van de omgevingsverordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving van belang.

6.7.1 Gebiedsbescherming

Op grond van de Omgevingswet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats.

De Omgevingswet regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk Nederland / EHS. Het dichtst nabije Natura 2000-gebied betreft in zuidelijk richting 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld'. Dit gebied ligt op ca. 2,5 km afstand op Belgisch grondgebied.

Op Nederlands grondgebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op ca. 13,5 km in westelijke richting vanaf de planlocatie. Het betreft 'Brabantse Wal'. De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand.

Op de planlocatie is het voornemens om op het bebouwde perceel de bestaande woning te splitsen, het perceel in drieën te splitsen en op één perceel één vrijstaande levensloopbestendige woning terug te bouwen. Op de planlocatie kan na de bestemmingswijziging geen activiteiten meer plaats vinden waardoor de invloed op de Natura 2000 gebieden en op speciale beschermingszones afneemt.

Om de stikstofdepositie die de ontwikkeling met zich mee brengt te kunnen berekenen, is gebruik gemaakt van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Uit de stikstofdepositieberekeningen (bijlage 5) volgt dat er geen Natura 2000 gebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden. In de berekening wordt geen depositie getoond, omdat deze lager is dan 0,0 mol/ha/jaar.

Daarnaast worden er geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN/NNB aantasten gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ingrepen. Een toetsing aan het NNN/NNB-beleid wordt niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe waarden. Op basis van de aard van de voorgenomen ingreep en planontwikkeling kunnen overtredingen met betrekking tot de Groenblauwe waarden uitgesloten worden.

6.7.2 Beschermde soorten

Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet en de bijbehorende uitvoeringsregelgeving. De Omgevingswet bundelt een groot aantal wetten op het gebied van bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening, natuur en landschap. De bescherming van vogels en hun leefgebieden blijft inhoudelijk grotendeels hetzelfde. De wet bevat regels voor beschermde soorten en natuurgebieden. Wat soorten en hun leefgebieden betreft, zijn deze regels grotendeels gebaseerd op de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, aangevuld met nationale soorten.

Activiteiten waarbij schade gedaan wordt aan beschermde dieren of planten zijn verboden, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"-principe). Het is dan ook altijd zaak dat, waar mogelijk, activiteiten zonder schade aan beschermde dieren en planten uitgevoerd worden.

De wet erkent de intrinsieke waarde van in het wild levende diersoorten. In de wet is dan ook een zorgplicht opgenomen: iedereen moet 'voldoende zorg' in acht nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving (dus niet alleen de beschermde).

Via de Omgevingswet (OW) is de bescherming van diverse planten en dieren in Nederland vastgelegd. Naast de algemeen geldende zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren (artikel 11.27 van de OW) geldt voor een aantal soorten een aanvullend beschermingsregime. Deze aanvullend beschermde soorten onderverdeeld in drie groepen, namelijk;

- Vogels (artikel 11.37 alle soorten uit de Europese Vogelrichtlijn);
- Overige strikt beschermde soorten, waaronder soorten uit de Europese Habitatrichtlijn (artikel 11.46, dit betreffen o.a. vleermuizen);
- Nationaal beschermde soorten, waaronder soorten uit de Rode Lijst (artikel 11.54).

Het is volgens de Omgevingswet niet toegestaan om (het leefgebied van) beschermde soorten aan te tasten. Dit is vastgelegd middels verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde diersoorten en plantensoorten zijn verboden.

Iedereen moet zich volgens artikel 11.27 van de OW voldoende zorgvuldig gedragen om beschadiging van Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden of in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving te vermijden of, als dat niet mogelijk is, zo veel mogelijk te beperken.

Aangezien er binnen het plangebied in een later stadium sprake zal zijn van het slopen van enkele bijgebouwen en het verwijderen van enkele groenstructuren, is er door Buro Maerlant een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten opgenomen. De volledige rapportage is toegevoegd aan de bijlage van deze motivering. (bijlage 3)

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te renoveren bebouwing.
- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Aanbevolen wordt voorafgaand aan ingrepen aan de bebouwing (boerderij) nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol. Het onderzoek dient volgens het huidige protocol te bestaan uit diverse bezoeken in de periode midden mei tot midden juli en in de periode midden augustus tot 1 oktober.

Buro Maerlant voert in seizoen 2025 het hierboven genoemde nader onderzoek naar vleermuizen uit, waarbij de resultaten in september volledig bekend zullen zijn.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, wordt aanbevolen bij buitenwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. De meeste vogels broeden in de periode maart t/m juli. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld dat er geen broedende vogels binnen de invloedssfeer van de ingrepen aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het wegnemen en/of opzettelijk verstoren van nesten van broedende vogels is conform de Omgevingswet niet toegestaan.

6.9 Water en watersystemen

6.9.1 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.

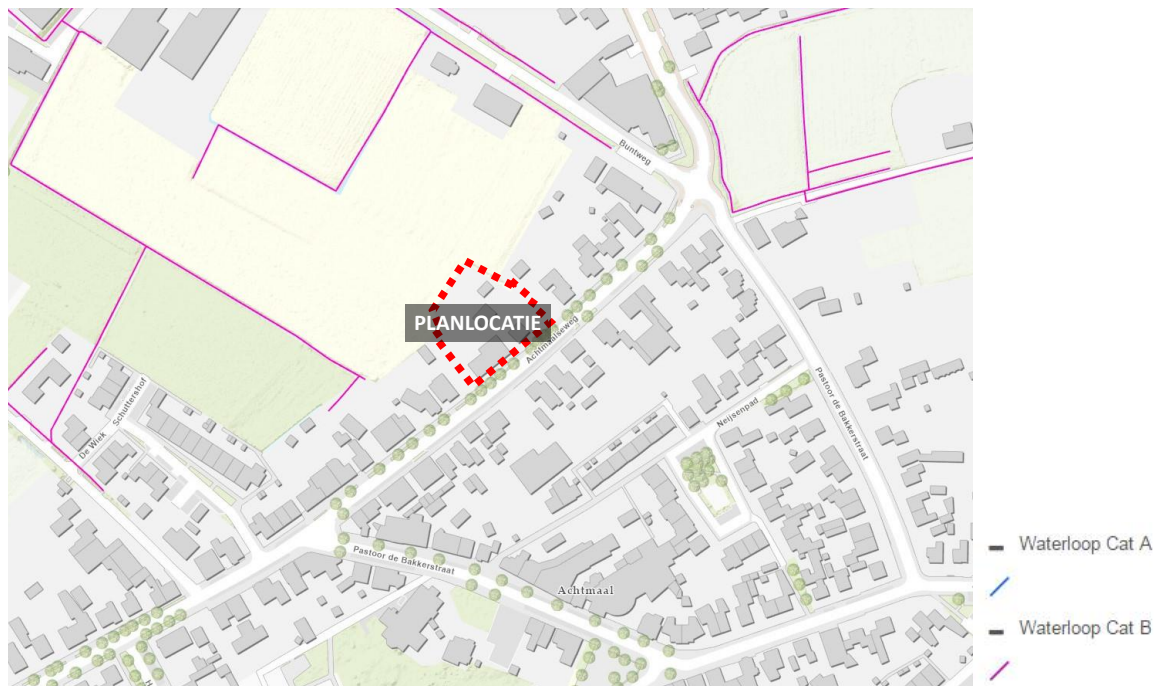
Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

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 waterschapsverordening en de Legger.

De waterschapsverordening bevat alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. 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 waterschapsverordening 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.

6.9.2 Waterlopen



Figuur 26: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

Uit beoordeling van de Leggerkaart blijkt dat er in de directe omgeving van de planlocatie geen waterlopen zijn gelegen. De bestaande waterlopen in de omgeving blijven behouden en worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.

6.9.3 Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent. Daarbij zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC zoveel mogelijk achterwegen gelaten.

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de Achtmaalseweg.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de Keur opgenomen dat in principe verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: *Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.*

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat bij afgekoppeld verhardoppervlak voor locaties kleiner dan 500 m², het is toegestaan het water direct af te voeren op het oppervlaktewater of op het in de omgeving aanwezige bestaande rioolstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie dan wel retentie toegepast te worden.

De langgevelboerderij op de planlocatie blijft aan de externe fysieke situatie ongewijzig gehandhaafd. Met het splitsen van deze woning wordt er geen verhard oppervlak toegevoegd. Ten behoeve van het realiseren van een bouwkvael worden er twee bijgebouwen gesloopt, waarmee er verhard oppervlak wordt verwijderd. De nieuwe bouwkvael krijgt een oppervlakte van ca. 168 m² waardoor met zekerheid gesteld kan worden dat er met onderhavige ontwikkeling niet meer dan 500 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd op de planlocatie.

6.9.4 *Weging van het waterbelang*

De weging van het waterbelang 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 weging van het waterbelang zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De weging van het waterbelang is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap.

6.10 **Bedrijfsmatige activiteiten**

6.10.1 *Activiteiten en milieuzonering*

Wettelijk kader

Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

Milieuzonering maakt het mogelijk om regels in het omgevingsplan op te nemen die voorzien in een rechtstreekse toelating van milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

In het omgevingsplan dient te gemeente voor haar grondgebied op basis van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl milieuwaarden en regels op te nemen. Deze milieuwaarden en regels gaan als standaard gelden voor de toegelaten milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten binnen de gemeente. Daarnaast kan er in aanvulling op de standaard regels, aanvullende regels voor bedrijventerreinen en werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur.

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.

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.

De omgeving van de planlocatie kan, gelet op de ligging langs de Achtmaalseweg en de diversiteit aan functies (wonen, bedrijven, agrarisch, horeca, etc.) in het bebouwingslint worden gekarakteriseerd als gemengd gebied. De richtafstanden mogen met één afstandsstap teruggebracht worden, met uitzondering van het aspect 'gevaar'. Richtafstanden In de omgeving zijn diverse (agrarische)bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van circa 50 meter van de planlocatie zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van het plangebied, uitgaande van een gebiedstypering 'gemengd gebied'.

Tabel 6: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Milieucat.	Richtafstand omgevingstype 'gemengd gebied' in meter				Afstand bouwvlak tot bestemmingsvlak
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Statische opslag	Achtmaalseweg 173	2	0	0	10	10	14 meter

Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich op een afstand van ca. 14 meter gemeten van de perceelgrens van de beoogde nieuwe ontwikkeling. Het betreft één gebouw wat bestemd is met de enkelbestemming 'bedrijf' volgens het 'Bestemmingsplan Kern Achtmaal'. Dit gebouw is tot heden nog steeds in gebruik als opslagplaats. Voor een opslag kan een maximale milieucategorie 2 worden opgenomen, waarvoor een maximale richtafstand geldt van 10 meter in gemengd gebied. Overige bedrijven zijn gelegen op een verdere afstand van de planlocatie.

Ondanks dat de aan het hierboven getoetste VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' aldus is vervangen door de nieuwe VNG-publicatie 'Activiteiten en Milieuzonering' kan deze nog steeds gebruikt worden bij de beoordeling van onderhavig initiatief. Zo zijn er in de feitelijke situatie meerdere woningen dichterbij gelegen bij het meegenomen bedrijf in tabel 6. Er kan met zekerheid worden gesteld dat geluid geen belemmering uitoefent op de nieuw te realiseren woningen. In dit geval geven de richtafstanden uit de oude VNG-publicatie een goed kader waaraan getoetst kan worden. Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldaan kan worden aan de richtafstanden, zoals beschreven in de VNG-publicatie, ten opzichte van in de buurtgelegen bedrijven. Bedrijven worden niet gehinderd in de bedrijfsvoering door het oprichten van nieuwe woningen op de planlocatie. Derhalve kan er worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie Achtmaalseweg 182.

6.10.2 Gezondheidsaspecten

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, RvM, 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 geitenhouderijen 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 zoals deze staan beschreven in paragraaf 6.4 en 6.3. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Stappenplan 2.0: Beoordeling of advisering vanuit de GGD door het OT geadviseerd wordt	Voldoet?	Opvragen advies GGD
<u>1. Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen):</u> door de Gezondheidsraad is een advieswaarde van 30 EU/m³ voorgesteld, welke door de GGD en het Ondersteuningsteam is overgenomen. Rondom 500 meter van individuele pluimveehouderij is een overschrijding van deze advieswaarde mogelijk. Bij individuele varkenshouderijen is deze overschrijding tot op een afstand van 200 meter mogelijk. Binnen een afstand van 500 meter tot de planlocatie zijn er geen pluimveehouderijen aanwezig. Daarnaast zijn er ook geen varkenshouderijen gelegen binnen 200 meter van de planlocatie.	Ja.	Nee.
<u>2. Emissies:</u> de ontwikkeling leidt een toename in de emissie voor geur, fijnstof en/of ammoniak. Uit het Volksgezondheidsonderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak afkomstig van veehouderijen. Indien sprake is van een toename van de emissie is dit in principe vanuit het streven naar omgevingsbewust handelen geen gewenste situatie. In dit geval kan om advies aan de GGD gevraagd worden. De ontwikkeling aan de Achtmaalseweg 182 verzorgt niet in een toename van fijnstof, micro-organismen en ammoniak.	Ja.	Nee.
<u>3a. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader:</u> op grond van de Bruidsschat kan er sprake zijn van overbelasting voor wat betreft geur. Indien er sprake is van overbelasting, wordt een locatie-	Ja.	Nee.

<i>specifiek advies door de GGD geadviseerd. Er dient een acceptabel geurbelasting met betrekking tot de voorgrond- en achtergrondbelasting te zijn en er moet worden voldaan aan het principe 'vaste afstanden'.</i> De dichtstbijzijnde inrichting waar enkel dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden, Van Lanschotstraat 31 te Achtmaal, is op circa 430 meter van het plangebied verwijderd. De dichtstbijzijnde inrichting waar onder andere dieren worden gehouden met een geuremissiefactor, Blokenstraat 2A te Achtmaal is gelegen op circa 860 meter van de planlocatie. Er is geen sprake van een overbelaste situatie voor geur ter plekke van het plangebied, zie tevens paragraaf 6.3 met daarin de beschouwing van de achtergrondbelasting.		
<u>3b. Ten aanzien van het aspect geur kan ook worden gekozen voor gezondheidskundige uitgangspunten: De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) het best beschikbare beeld van de relatie tussen achtergrondbelasting geur van veehouderij en mate van geurhinder geeft. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% van de woonkern geureghinderd. Voor de achtergrondbelasting houdt dit dat een norm van 5 ouE/m³ in. Daarnaast geldt voor diersoorten zonder wettelijke geuremissiefactor een aan te houden afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming van 100 meter (binnen bebouwde kom).</u> De dichtstbijzijnde inrichting waar dieren met geuremissiefactor worden gehouden, wederom Blokenstraat 2A op 860 meter van het plangebied. Verder in deze paragraaf is nader toegelicht dat deze situatie acceptabel is en niet leidt tot een onevenredige (geur)hinder. Er wordt voldaan aan deze uitgangspunten van de GGD wat betreft geureghinderden en de achtergrondbelasting-norm.	Ja.	Nee.
<u>4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij: Het gecombineerd houden van dieren kan van invloed zijn op eventuele risico's op de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een verhoogde infectiedruk en het risico op vermenging van bacteriën / virussen. Nieuwe situaties met gemengde dieren zijn vanuit volksgezondheid niet gewenst. Het voorgaande kan ook gelden als een varkensbedrijf en pluimveebedrijf dicht bij elkaar liggen. De minimaal gewenste onderlinge afstand tussen de inrichtingsgrenzen van veehouderijen bedraagt 100 meter.</u> Het planvoornemen maakt geen nieuwe veehouderij mogelijk.	Ja.	Nee.
<u>5. Afstand geitenhouderijen, pluimveebedrijven en overige veehouderijen:</u> In oktober 2011 is door de GGD Nederland het standpunt naar buiten gebracht dat bij nieuwe ontwikkelingen (gevoelige bestemmingen of nieuwe veehouderijen) een afstand van minimaal 250 meter aangehouden moet worden tussen veehouderijen en een bebouwde kom of gevoelige bestemmingen. Voor geitenhouderijen geldt een aan te houden afstand van 2 kilometer, voor pluimveebedrijven een aan te houden afstand van 1 kilometer en voor overige veehouderijen een aan te houden afstand van 250 meter. Indien een ontwikkeling op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom, is het advies een aanvullende risicobeoordeling te laten uitvoeren. Binnen 1 kilometer van de planlocatie is er een pluimveehouderij gelegen. Het betreft de pluimveehouderij aan de Van Lanschotstraat 39 te Achtmaal, gelegen op een afstand van ca. 900 meter tot de planlocatie. Onder de tabel wordt er een berekening inzichtelijk gemaakt of er ter plaatse wordt voldaan aan de adviesgrenswaarde.	Nee.	Ja. Zie verdere onderbouwing onder deze tabel.
<u>6. Er is sprake van bewerking of verwerking van mest of als zelfstandige activiteit.</u>	Ja.	Nee.

Het planvoornemen maakt geen activiteiten met betrekking tot het bewerken of verwerken van mest mogelijk.		
<u>7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.</u>	Ja.	Nee.
Er zijn geen signalen die duiden op een (significante) ongerustheid met betrekking tot de volksgezondheid in de omgeving van het plangebied.		

Beoordeling pluimveehouderij

Om de relatieve bronsterkte fijnstof en aan te houden afstand om te voldoen aan de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde van 30 EU/m³ te kunnen berekenen, zijn voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens formules afgeleid uit het rapport van Erbrink (2016). Omgekeerd kan met deze formules voor de ontwikkeling van een gevoelig object worden berekend of ter plaatse voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³. Voor de pluimveehouderijen wordt aangesloten bij de correlatie behorende bij vleeskuikens.

Vleeskuikens

$$Y = P1 * X^{P2}$$

$$P1 = 6,46065585$$

$$P2 = 0,49242746$$

$$X = \text{PM10 emissie (kg/jaar)}$$

$$Y = \text{afstand (m)}$$

Aan de hand van de fijnstofemissie PM10 van het bedrijf kan met deze formule worden berekend op welke afstand wordt voldaan aan de adviesgrenswaarde. De totale fijnstofemissie van het bedrijf resulteert in de volgende richtafstand:

Van Lanschotstraat 39

$$6,46065585 * 2.378,200^{0,49242746} = 297,1 \text{ meter}$$

Het bouwvlak van de pluimveehouderij aan de Van Lanschotstraat 39 ligt op 900 meter van de planlocatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie voldaan kan worden aan de adviesgrenswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³.

Conclusie

Iedere veehouderij moet voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Alles in ogenschouw nemende en de ruime afstand tot aan de veehouderijbedrijven wordt de ontwikkeling aan de Achtmaalseweg 182 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. Er is gezien bovenstaande motivatie geen advies van de GGD benodigd voor onderhavige planlocatie. Het aspect volksgezondheid zal dan ook niet leiden tot een belemmering voor het beoogde initiatief. Op de locatie worden geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt.

6.10.3 Spuitzones

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 intensievere 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 terechtkomt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In relatie tot achterliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. Bij het wijzigen van bestemmingen naar woondoeleinden 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 vastgesteld. 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.

Ter plaatse van de Achtmaalseweg 182 is een langgevelboerderij aanwezig met woonfunctie. De initiatiefnemers zijn voornemens om de langegevelboerderij te verbouwen en te splitsen in twee woningen. Daarnaast hebben zij het voornemen om een bouwkaai te realiseren op de oostelijk zijde van het perceel.

De planlocatie is direct aansluitend aan landbouwgronden gelegen, hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. 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 de omgeving van de planlocatie komen geen boomgaarden voor.

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.

Voor het initiatief aan de Achtmaalseweg 182 is de actuele situatie in beeld gebracht. Binnen 50 meter afstand van de te realiseren wooneenheden zijn diverse agrarische gronden gelegen waar mogelijk sprake kan zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Ter plaatse van het perceel ZDT, sectie U, nummer 995 en sectie F nummers 4113, 5370 en 6125, is er sprake van gronden met een agrarisch enkelbestemming. De gronden op de locatie zijn voorzien van een afrastering en worden gebruikt als weide waar paarden vrijuit kunnen grazen. Graslandpercelen en weides ten behoeve van vee, worden niet bespoten met chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen, waardoor hier de richtafstand van 50 meter ten aanzien van drift in de feitelijke situatie niet van toepassing is. Daarnaast hebben deze gronden ten opzichte van de planlocatie een gunstige ligging op gebied van de windrichting. De windrichting in Nederland komt overwegend uit het zuidwesten. Omdat de percelen aan de noordoostzijde zijn gelegen zal

verspreiding van eventuele drift afkomstig van percelen aan deze zijde nagenoeg uitgesloten kunnen worden. De verspreiding van drift (mocht deze in de toekomst aanwezig zijn) afkomstig van deze percelen aan de noordoostzijde zal zich doorgaans verplaatsen uit de richting van de planlocatie. Een negatief effect omtrent drift is hierdoor niet te verwachten. Ten aanzien van deze gronden zijn er dan ook geen belemmeringen voor het initiatief aan de Achtmaalseweg 182.

Het perceel ZDT, sectie U, nummer 997 is aangrenzend gelegen ten oosten van de planlocatie. Deze gronden hebben een agrarische enkelbestemming en zijn (conform Boer & Bunder) in gebruik als blijvend grasland. De afgelopen 5 jaar heeft er op deze locatie geen andere teelt dan grasland plaatsgevonden. Bij blijvend grasland is omzetten naar een andere teelt, zoals boomteelt of ander bouwland, niet zomaar mogelijk en kan hier zelfs een sanctie aan vasthangen. Graslandpercelen worden niet bespoten met chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen, waardoor hier de richtafstand van 50 meter ten aanzien van drift in de feitelijke situatie niet van toepassing is.

Het perceel ZDT, sectie F, nummer 5759 is gelegen ten zuidwesten van de planlocatie en bevindt zich voor een klein gedeelte binnen de 50 meter richtafstand. Deze gronden hebben eveneens een agrarische enkelbestemming en wordt gezien het afgerasterde grasland ook in gebruik genomen ten behoeve van het grazen van vee. Graslandpercelen en weides ten behoeve van vee, worden niet bespoten met chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen, waardoor hier de richtafstand van 50 meter ten aanzien van drift in de feitelijke situatie niet van toepassing is.

De percelen ZDT, sectie F, nummers 6122, 6123 en 6124, liggen ten noordoosten van de planlocatie en bevinden zich binnen de richtafstand van 50 meter. In de feitelijke situatie worden deze gronden gebruikt als tuin bij de aangrenzende woningen. De eigenaren hebben de percelen destijds samengevoegd en aangekocht om deze bij hun woonperceel te betrekken en als tuin in te richten, terwijl de planologische bestemming agrarisch is gebleven. Het gebruik van deze gronden voor agrarische doeleinden waarbij gewasbeschermings- of bestrijdingsmiddelen worden toegepast, is derhalve uitgesloten.

Om aan deze normen te voldoen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen, is in overleg met de eigenaren van de aangrenzende agrarische gronden afgesproken een spuitvrije zone over hun percelen in te stellen. Deze maatregel voorkomt dat drift van gewasbeschermingsmiddelen de nieuwe ontwikkeling negatief beïnvloedt en draagt bij aan een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. De exacte invulling van deze spuitvrije zone zal in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving worden vastgelegd, waarbij zowel de belangen van de agrarische ondernemers als die van de toekomstige gebruikers van het plangebied worden gewaarborgd. De vaststellingsovereenkomsten met de grondeigenaren van de aangrenzende gronden zijn als bijlage toegevoegd. Hierin verklaart zij akkoord te zijn met het opleggen van een spuitvrije zone.

Het is voorstelbaar dat de planlocatie Achtmaalseweg 182, in relatie tot de omliggende landbouwgronden, geen negatief effect ervaart met betrekking tot drift. Het aspect drift dient geen belemmering te vormen voor het omzetten initiatief. Daarnaast heeft het initiatief geen onevenredige beperkingen voor andere bedrijven. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat waardoor gesteld kan worden dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.11 Kabels en leidingen

De Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon) bevat regels ter bescherming van bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. In het omgevingsplan kunnen de locaties en kenmerken van kabels en leidingen staan om de omgeving te beschermen tegen de risico's van deze kabels en leidingen. De Omgevingswet bevat regels en instrumenten om dit te voorkomen of om dit zoveel mogelijk te beperken.

Kabels en leidingen die binnen een planlocatie relevant kunnen zijn dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Het doel van de Wibon is om dergelijk gevaar of economische schade door beschadiging van kabels of leidingen te voorkomen. Het gaat dan veelal om water-, elektriciteit-, gas- en telecomleidingen.

Netbeheerders zijn door deze wet verplicht om informatie te geven over de ligging van hun kabels en leidingen. Middels een KLIC-melding worden de overige kabels en leidingen in beeld gebracht. Nadat er een KLIC-melding is gedaan kan er op de planlocatie grondwerkzaamheden plaatsvinden.

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van het bouwplan kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt voor het uitvoeren van de werkzaamheden uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen tijdens de bouwfase. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

6.12 Toetsing besluit milieueffectrapportage

Met de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is in afdeling 16.4 de wetgeving omtrent de milieueffectrapportage opgenomen. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Of een besluit over een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit ziet op zogeheten stedelijke ontwikkelingsprojecten. Stedelijke ontwikkeling veronderstelt grootschalige bebouwing, functiemenging, infrastructurele aanpassingen of verdichting die invloed heeft op de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarvan is hier geen sprake. De ontwikkeling betreft een kleinschalige, splitsing van een bestaande woning en incidentele toevoeging van één woning binnen de bebouwde kom. Er is geen sprake van functieverandering op grotere schaal, geen verharding of verstedelijking van betekenis, en geen impact op mobiliteit of voorzieningenstructuren. Op basis van uitspraak 201901439/1/R1 wordt een ontwikkeling gezien als stedelijk ontwikkelingsproject als er meer dan 12 woningen worden gerealiseerd. Hieruit kan worden opgemaakt dat het initiatief op de planlocatie niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

6.13 Trillingen

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wijzen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten aan. Overheden passen deze instructieregels toe als zij activiteiten toelaten op een locatie. Dit doen zij bijvoorbeeld bij het opstellen van een omgevingsplan. Artikel 5.80 van het Bkl wijst gebouwen of gedeeltes van gebouwen met de (neven)gebruiksfuncties voor wonen, onderwijs, gezondheidszorg en opvang, aan als trillinggevoelige gebouwen. Hieronder vallen bijvoorbeeld alle gebouwen met een woonfunctie, zoals woningen en verzorgingshuizen. In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' kan het aspect trillingen bij dergelijke gebouwen in de ruimtelijke inpassing wel een rol spelen.

Het aspect trillingen levert geen belemmering op voor de voorgenomen herbestemming. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich geen bedrijven, spoorlijnen of infrastructurele voorzieningen die relevante trillingsbronnen vormen. Er is geen sprake van industriële activiteiten, zware transportbewegingen of grootschalige mechanische installaties in de nabijheid die continu of incidenteel merkbare trillingen veroorzaken. De Achtmaalseweg ligt op dezelfde afstand van de bestaande woningen in de omgeving. Gelet op de aard van deze weg en de afstand tot de woning, is het niet aannemelijk dat vanaf deze weg voelbare trillingen doordringen tot de locatie.

Gelet op bovenstaande omstandigheden zijn er geen aanleidingen om het aspect trillingen als belemmering te beschouwen voor de voorgenomen splitsing van de bestaande woning en het toevoegen van één vrijstaande levensloopbestendige woning.

6.14 Licht- en windhinder

6.14.1 Lichthinder

Lichthinder is een relevant aspect bij ruimtelijke ontwikkelingen aangezien het invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vallen aspecten van lichthinder onder de integrale benadering van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet stelt dat gemeenten in hun omgevingsplannen regels kunnen opnemen over lichthinder. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt kaders voor gemeenten en provincies om via het omgevingsplan normen voor lichthinder op te nemen. Artikel 5.7 Bkl geeft richtlijnen voor milieubelasting door lichtbronnen, waarbij de balans tussen economische activiteiten en leefomgevingskwaliteit centraal staat. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Bal.

Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling op de planlocatie. Er is geen sprake van opvallende of overmatige verlichting in de nieuwe situatie. De aard van de functie brengt met zich mee dat eventuele verlichting beperkt blijft tot functionele buitenverlichting, zowel bij de gerenoveerde boerderij als de nieuwe levensloopbestendige woning. Er zijn geen omliggende functies die hinder kunnen ondervinden van de beperkte verlichting, en er is geen sprake van lichtbronnen die op nabijgelegen percelen gericht zijn. Lichthinder wordt daarmee uitgesloten.

6.14.2 *Windhinder*

Het risico op windhinder is verwaarloosbaar bij dit initiatief. De uitbreiding betreft een splitsing van langgevelboerderij aan een laagbouwfunctie in een gebied zonder hoge bebouwing of windgevoelige structuren. Er worden geen bouwmassa's gerealiseerd die leiden tot windversnelling of windtunnels. De bestaande situatie blijft ongewijzigd gehandhaafd en sluit aan op de huidige ruimtelijke structuur, zonder dat open ruimten worden afgesloten of versmallingen ontstaan. Windhinder is daarmee niet aan de orde.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 *Financieel economische haalbaarheid*

Ter plaatse van de locatie Achtmaalseweg 182 hebben initiatiefnemers het voornemen om de bestaande boerderij op de locatie te renoveren, en op te splitsen in twee twee-onder-één-kapwoningen. Daarnaast wordt er een bouwkveld mogelijk gemaakt voor het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning. Het project kan mogelijk worden gemaakt door het wijzigen van het omgevingsplan middels een TAM-omgevingsplan. De gemeente Zundert dient in het toekomstige omgevingsplan voor het buitengebied het nieuwe bestemmingsvlak en bouwvlak op te nemen. De gemeente Zundert heeft ten behoeve van het voorliggende plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

7.1.2 *Kostenverhaal*

Voorliggende motivering betreft een particulier initiatief waarbij de kosten voor de ontwikkeling direct voor de ontwikkelende partij zijn. Voor zover door de gemeente kosten worden gemaakt, zijn deze afgedekt op basis van een anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten wordt. Om die reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7.1.3 *Nadeelcompensatie*

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving.

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de overheid rechtmatig veroorzaakt. Bijvoorbeeld langdurige wegopbrekingen of ernstige hinder door de aanleg van een metrostation. Maar ook bouwplannen, waardoor aangrenzende woningen in waarde dalen.

Schade komt alleen voor vergoeding in aanmerking als:

- De schade uitgaat boven het normale maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico. Dit heet de abnormale last.
- De schade iemand in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft. Dus de last drukt onevenredig zwaar op een beperkte groep burgers of bedrijven. Dit is de speciale last.

Het gaat dus niet over schade door onrechtmatig handelen van de overheid. Het Burgerlijk Wetboek regelt de schadevergoeding voor onrechtmatig overheidshandelen.

De regels over nadeelcompensatie in afdeling 15.1 van de Omgevingswet zijn een aanvulling op deze algemene regeling uit de Awb. De regels over nadeelcompensatie in de Omgevingswet hebben voorrang op de regels in de Awb.

Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving
-

De schadeoorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeoorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeoorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Staat een schadeoorzaak niet in artikel 15.1 dan is voor taken en bevoegdheden van de Omgevingswet ook de Awb-regeling niet mogelijk. Schadeoorzaken zijn bijvoorbeeld:

- een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan;

- een projectbesluit;
- een regel in het omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of algemene maatregel van bestuur. Deze moeten rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten;
- een maatwerkvoorschrift;
- een programma dat een rechtstreekse titel is voor activiteiten, zoals een beheerplan voor een Natura 2000-gebied;

Omgevingsvisies en instructieregels zijn bijvoorbeeld geen schadeoorzaken. Deze instrumenten hebben geen rechtstreekse rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Participatie zorgt voor 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. Participatie 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 participatie is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van participatie is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Voor het initiatief aan de Achtmaalseweg 182 is aan de hand van de participatieleidraad van gemeente Zundert een omgevingsdialoog gehouden. Omwonenden zijn mondeling geïnformeerd over de planontwikkelingen. Het communicatie- en participatietraject is uitgevoerd door de initiatiefnemer. De reacties van geïnformeerde betrokkenen waren positief.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn vastgelegd in een verslag en overhandigd aan de gemeente. De gemeente beoordeelt, aan de hand van het verslag van de omgevingsdialoog en als onderdeel van de procedure, uitsluitend of de omgevingsdialoog zorgvuldig heeft plaatsgevonden. De resultaten van het omgevingsdialoog zijn in bijlage 5 opgenomen.

7.2.2 Voorbereiding

In het kader van het vooroverleg is het concept TAM-omgevingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Provincie Noord-Brabant

Provincie heeft laten weten akkoord te zijn met dit plan.

Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven een positief advies af te geven aangezien er geen belangen van et waterschap worden geraakt.

Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

1. Er zijn geen invloedsgebieden in de omgeving van het plangebied, die aanleiding geven voor het moeten treffen van extra maatregelen ten aanzien van de omgevingsveiligheid.
2. De bereikbaarheid van het plangebied voor voertuigen van hulpdiensten is voldoende.
3. De aanwezige bluswatervoorzieningen in de omgeving van het plangebied voorzien in de behoefte aan bluswater binnen de gestelde afstanden, zoals is beschreven in de Adviesleidraad.
4. De opkomsttijd brandweer wordt overschreden, waarvoor aanvullende voorzieningen en/of maatregelen noodzakelijk zijn.

Hoewel de formele opkomsttijd niet volledig kan worden gegarandeerd, wordt door middel van bouwkundige en installatietechnische maatregelen wél voldaan aan de geldende brandveiligheidseisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De woningen worden conform de voorschriften gerealiseerd en voorzien van brandwerende scheidingen, rookmelders volgens NEN 2555 en adequate vluchtwegen.

Daarnaast wordt, waar mogelijk, ingezet op het treffen van aanvullende voorzieningen en maatregelen die de brandveiligheid verder vergroten. Hierbij kan worden gedacht aan de toepassing van brandwerend glas, het gebruik van niet-brandbare gevelmaterialen, het aanbrengen van extra blusvoorzieningen (zoals gevelhydranten of blusleidingen), en het opnemen van slimme detectie- en alarmeringssystemen. Ook wordt aandacht besteed aan een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en vrije doorgang op het erf.

Hiermee wordt geborgd dat de brandveiligheid op eigen erf en binnen de woningen op orde is, en dat het risico voor bewoners en omgeving tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt. Daarmee wordt voldaan aan de achterliggende doelstelling van aandachtspunt 4.

7.2.3 Ontwerp

Met de terinzagelegging van het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het TAM-omgevingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het TAM-IMRO Omgevingsplan aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B & W de gemeenteraad voorstellen het TAM-IMRO Omgevingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Na vaststelling wordt het TAM-IMRO Omgevingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

De korte procedure (titel 4.1 Awb) is het uitgangspunt in de Omgevingswet. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Als voor een omgevingsvergunning niet de uitgebreide procedure geldt, geldt de reguliere procedure. Dit is de korte procedure van de Awb met een aantal extra voorwaarden. Bijvoorbeeld de mogelijkheid om de beslistermijn te verlengen met 6 weken en een verplichte kennisgeving.

Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. In de uitgebreide procedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Awb), beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag. Eventueel te verlengen met 6 weken. Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit waarover zienswijzen openstaan. Nadat het besluit is genomen, is er nog beroep bij de rechtbank mogelijk.

Voor het onderhavige TAM-IMRO omgevingsplan voor de locatie Achtmaalseweg 182 te Achtmaal heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het plan ongewijzigd vast te stellen. Het vaststellingsbesluit is inmiddels ondertekend. Het definitieve plan zal opnieuw worden gepubliceerd en gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, treedt het plan na afloop van deze termijn in werking en wordt het onherroepelijk.

7.2.3.1 Hoofdpunten

De regels zijn gebaseerd op de 'Standaardregels TAM-IMRO omgevingsplan' van de gemeente Zundert. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het TAM-omgevingsplan (digitaal en analoog).

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit drie hoofdstukken, te weten:

- Inleidende bepalingen

- Regels over functies en activiteiten;
- Algemene regels;
- Overgangsbepalingen.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de 'Standaardregels TAM-IMRO omgevingsplan' van de gemeente Zundert.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende bepalingen') worden de in het omgevingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het omgevingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de meet- en rekenbepalingen, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 ('Regels over functies en activiteiten') wordt ingegaan op de functies en de bijbehorende gebruiksactiviteiten. Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals anti-dubbeltelregel, aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen, afwijkende beoordelingsregels voor het bouwen, algemene aanduidingsregels, en overige regels.

Het laatste hoofdstuk ('Overgangsbepalingen') bestaat uit het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik.

7.2.3.2 Regels over functies en activiteiten

Agrarisch

De als 'Agrarisch' aangewezen locaties zijn bedoeld voor;

- agrarische bodemexploitatie;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- tuinen bij (burger)woningen;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.

Wonen

De als 'Wonen' aangewezen locaties zijn bedoeld voor;

- wonen in woningen;
- tuinen en erven;
- bij deze functie behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- een beroep of bedrijf aan huis;

Tuin

De als 'Tuin' aangewezen locaties zijn bedoeld voor;

- aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- langzaamverkeersroutes ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Wanneer een provincie, waterschap of het Rijk een projectbesluit vaststelt, ligt deze taak bij die betreffende overheid (artikel 5.53, eerste lid, Omgevingswet).

Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan wordt bereikt door:

- regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied.
- functieaanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen gekoppeld aan locaties.

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De gemeente hoeft niet alle regels die bijdragen aan het bereiken van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan op te nemen.

Regels van het Rijk, de provincies en de waterschappen dragen ook bij aan een evenwichtige regulering van activiteiten. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moet de gemeente hier rekening mee houden. Dat geldt ook voor de regels die een gemeente in andere verordeningen heeft gesteld. Het is niet nodig – en soms ook niet mogelijk – om regels te stellen in het omgevingsplan die ergens anders al zijn gesteld. Al die regels samen, dragen bij aan het tot stand te brengen evenwicht.

Ter plaatse van de locatie Achtmaalseweg 182 hebben initiatiefnemers het voornemen om de bestaande boerderij op de locatie te renoveren, en op te splitsen in twee twee-onder-één-kapwoningen. Daarnaast wordt er een bouwkaal mogelijk gemaakt voor het realiseren van een vrijstaande levensloopbestendige woning. Voor de beoogde ontwikkeling dient er een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden door middel van onderhavig TAM-omgevingsplan.

In bovenstaande paragrafen wordt er aangetoond op welke wijze bij het initiatief rekening is gehouden met diverse aspecten van de leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.