



Rapport

Motivering ETFAL ontwikkeling Weimerstraat

Gemeente Zundert

Versie: 4

NL.IMRO.0879.TAMOPH220-VSo1

Status: Vrijgegeven

Datum: 16-06-2026

Kenmerk: Po8335



Autorisatieblad

TAM-IMRO procedure Weimerstraat

Gemeente Zundert

	Naam	Akkoord	Datum
Opgesteld door	Bente Keek	Ja	27-08-2025
Gecontroleerd door	Guus van de Sande, Tim Schalkx	Ja	03-06-2026
Vrijgegeven door	Tim Schalkx	Ja	03-06-2026

Versiehistorie

Versie	Naam	Datum	Korte toelichting
1	Tim Schalkx	28-08-2025	-
2	Guus van de Sande	10-11-2025	-
3	Guus van de Sande	10-12-2025	-
4	Tim Schalkx	16-06-2026	-

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Projectgebied	8
1.3	Proces	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Beschrijving plan	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Klimaatadaptatie en duurzaamheid	11
2.4	Relatie met het 'Omgevingsplan gemeente Zundert'	13
3	Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving	15
3.1	Rijksbeleid en Rijksregels	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	15
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.1.4	Conclusie	18
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	18
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse leefomgeving'	18
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.2.3	Brabantse Agenda Wonen	29
3.2.4	Conclusie	30
3.3	Regionaal beleid	30
3.3.1	Woondeal Stedelijke Regio Breda Tilburg (2023)	31
3.3.2	Conclusie	31
3.4	Beleidskader Waterschap Brabantse Delta	31
3.4.1	Waterschapsverordening Brabantse Delta 2024	31
3.4.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027	32
3.4.3	Conclusie	32
3.5	Beleid gemeente Zundert	32
3.5.1	Omgevingsvisie Zundert	32
3.5.2	Woonvisie Zundert 2021-2025	33
3.5.3	Addendum Woonvisie Zundert 2021-2025	34
3.5.4	Omgevingsprogramma Wonen	35
3.5.5	Visie op Flexwonen in Zundert	36
3.5.6	Coalitieakkoord: Realistisch en samen vooruit"	37
4	Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving	38
4.1	Activiteiten en milieuzonering	38
4.1.1	Toetsingskader	38
4.1.2	Onderzoek	39

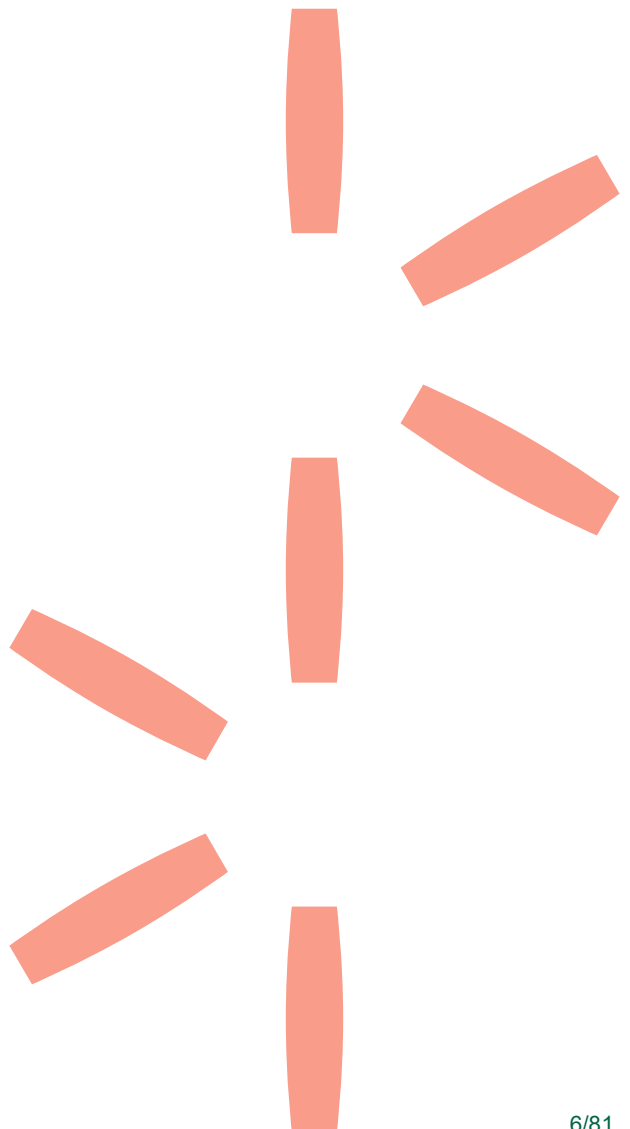
4.1.3	Conclusie	41
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	41
4.2.1	Toetsingskader	41
4.2.2	Onderzoek	42
4.2.3	Conclusie	44
4.3	Bodem	44
4.3.1	Toetsingskader	44
4.3.2	Onderzoek	44
4.3.3	Conclusie	45
4.4	Elektromagnetische straling	45
4.4.1	Toetsingskader	45
4.4.2	Onderzoek	46
4.4.3	Conclusie	46
4.5	Geluid	47
4.5.1	Toetsingskader	47
4.5.2	Onderzoek	48
4.5.3	Conclusie	49
4.6	Geur	49
4.6.1	Toetsingskader	49
4.6.2	Onderzoek	49
4.6.3	Conclusie	52
4.7	Gezondheid	52
4.7.1	Toetsingskader	52
4.7.2	Onderzoek	53
4.7.3	Conclusie	53
4.8	Kabels en leidingen	53
4.8.1	Toetsingskader	53
4.8.2	Onderzoek	54
4.8.3	Conclusie	54
4.9	Luchtkwaliteit	54
4.9.1	Toetsingskader	54
4.9.2	Onderzoek	55
4.9.3	Conclusie	57
4.10	Mer-beoordeling	57
4.10.1	Toetsingskader	57
4.10.2	Onderzoek	57
4.10.3	Conclusie	58
4.11	Natuur en landschap	58
4.11.1	Toetsingskader	58
4.11.2	Onderzoek	60
4.11.3	Conclusie	61
4.12	Omgevingsveiligheid	61

4.12.1	Toetsingskader	61
4.12.2	Onderzoek	63
4.12.3	Conclusie	65
4.13	Spuitzones	65
4.13.1	Toetsingskader	65
4.13.2	Onderzoek	65
4.13.3	Conclusie	65
4.14	Trilling	66
4.14.1	Toetsingskader	66
4.14.2	Onderzoek	68
4.14.3	Conclusie	68
4.15	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	68
4.15.1	Toetsingskader	69
4.15.2	Onderzoek	69
4.15.3	Conclusie	70
4.16	Weging van het waterbelang	70
4.16.1	Toetsingskader	70
4.16.2	Onderzoek	71
4.16.3	Conclusie	74
4.17	Lichthinder	74
4.17.1	Toetsingskader	74
4.17.2	Onderzoek	75
4.17.3	Conclusie	75
5	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
5.1	Financieel-economische haalbaarheid	76
5.2	Maatschappelijke verantwoording	77
5.2.1	Participatie en omgevingsdialoog	77
5.2.2	Vaststellingsprocedure	77
5.2.3	Bezwaar en beroep	77
6	Belangenafweging en conclusie	78
6.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	78
6.2	Conclusie	78
	Separate bijlagen	79
Bijlage 1	Stikstofonderzoek	
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 3	Infiltratieonderzoek	
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna	
Bijlage 5	Woonladder	
Bijlage 6	Mer-aanmeldnotitie	
Bijlage 7	Participatie	
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	
Bijlage 9	Weging van het waterbelang	
Bijlage 10	Plantekeningen	

Bijlage 11	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 12	Archeologisch inventariserend booronderzoek
Bijlage 13	Programma van eisen archeologie
Bijlage 14	Onderzoek geurhinder
Bijlage 15	Nota van zienswijzen

Colofon

80



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Thuisvester en de gemeente Zundert zijn voornemens om binnen de gemeente Zundert enkele modulaire woningen toe te voegen. Hiervoor heeft Movares samen met Thuisvester (hierna: initiatiefnemer) en de gemeente Zundert een locatieonderzoek uitgevoerd om te beoordelen welke locaties geschikt zouden zijn voor deze ontwikkeling. Op basis van het locatieonderzoek zijn twee voorkeurslocaties aangewezen waar de plannen verder voor worden uitgewerkt. Eén locatie heeft betrekking op een agrarisch perceel aan de Weimerstraat aan de zuidwestrand van de kern Wernhout. Op figuur 1.1 en 1.2 is de globale ligging weergegeven en het projectgebied. Een onderdeel van het verder uitwerken van het plan is om een ruimtelijke procedure te doorlopen. Hierdoor wordt het plan (planologisch) uitvoerbaar in de toekomst. Onderhavig omgevingsplan geeft hier invulling aan.



Figuur 1.1: Globale ligging projectgebied (bron: BAG Viewer)



Figuur 1.2: Weergave projectgebied (bron: BAG Viewer)

1.2 Projectgebied

Het projectgebied van de beoogde ontwikkeling staat kadastraal bekend als gemeente Zundert, sectie T, nummer 2225 met een totaaloppervlakte van 9.930 m². De locatie bevindt zich aan de zuidwestrand van de kern Wernhout en is onderdeel van het buitengebied. Momenteel is de locatie een volledig onbebouwd agrarisch perceel.

1.3 Proces

Wijziging van het omgevingsplan middels TAM-IMRO

Het planvoornemen past niet binnen de regels van het omgevingsplan van de gemeente Zundert. Om deze reden is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Een TAM-IMRO omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan waarbij de functie permanent wordt gewijzigd en waarin algemeen verbindende voorschriften (planregels) worden vastgelegd.

Inhoudelijke eisen TAM-IMRO

Ook bij toepassing van de TAM-IMRO dient er te worden voldaan aan de inhoudelijke eisen uit de Omgevingswet voor het opstellen van een omgevingsplan. Concreet betekent dat het omgevingsplan ook moet voldoen aan:

- bruidsschatsregels;
- verordeningsregels;
- instructieregels;
- evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 Leeswijzer

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een kaart (inclusief bijlagen). De voorliggende ruimtelijke motivering dient als onderbouwing van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie ter plaatse van het projectgebied en wordt nader ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling en de relatie met het omgevingsplan. In hoofdstuk 3 wordt gemotiveerd op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders, regelgeving en visie/doelen op Rijks-, provinciaal-, regionaal- waterschaps- en gemeentelijk niveau. Hierna volgt in hoofdstuk 4 een beoordeling van het planvoornemen aan de milieuaspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Daarna wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de belangenafweging en conclusies. De plantekening en onderzoeksrapporten zijn als separate bijlagen toegevoegd.

2 Beschrijving plan

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied bevindt zich aan de rand van de kern Wernhout, gelegen aan de Weimerstraat. Het projectgebied betreft een agrarisch perceel. Binnen het projectgebied is geen bebouwing aanwezig. Figuur 2.1 geeft de bestaande situatie weer.

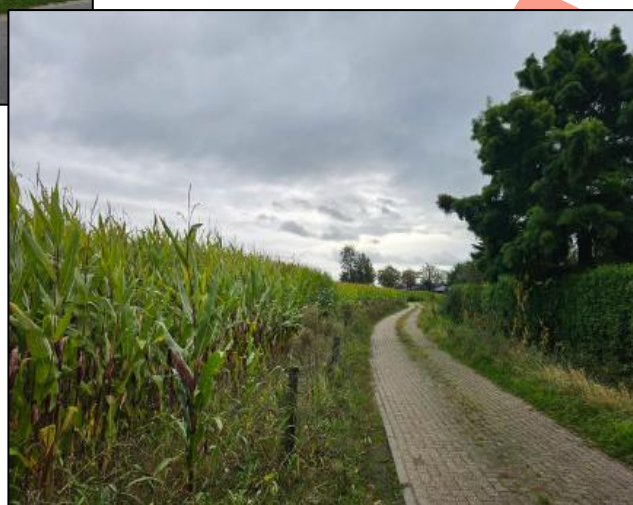
Rondom het plangebied bevinden zich verschillende woningen, groen en voormalige agrarische functies. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen op loopafstand zoals een supermarkt, kerk, bakker en andere commerciële functies.

De bodemopbouw, gelegen op een dekzandrug, is geschikt voor woningbouw en beschikt over een gunstige infiltratiecapaciteit, wat positief is voor de waterhuishouding. De directe aansluiting op de Wernhoutseweg en de mogelijkheid om langzaamverkeer te laten aansluiten op het Weimerpad dragen bij aan de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de locatie.

Langs de locatie loopt een route van een regionaal wandelnetwerk. Langs de zuidelijke perceelgrens loopt een watergang, die aan de noordkant wordt begeleid door bomen/opgaande beplanting. Het perceel is te bereiken via een zandpad aan de zuidzijde.



Figuur 2.1: Bestaande situatie (bron: eigen materiaal tijdens locatie bezoek)



2.2 Toekomstige situatie

Vanuit de verkenning is de locatie aan de Weimerstraat als voorkeurslocatie aangewezen. Aansluitend is een omgevingsdialoog gevoerd, waarna het planvoornemen is aangepast en verder ontwikkeld tot de huidige opzet. Het planvoornemen omvat in totaal 30 flexwoningen bestemd voor sociale huur categorie, bestaande uit 6 Barli duo+-woningen (twee bouwlagen), 16 family-woningen met drie slaapkamers (eveneens twee bouwlagen) en 8 family-woningen met vijf slaapkamers (drie bouwlagen) (zie tabel 2.3). Bovendien worden er 30 bergingen van elk 6 m² gerealiseerd. Alle woningen beschikken over een privé buitenruimte. Dit kan, als alternatief voor een tuin, ook een klein terras zijn dat overloopt in het gemeenschappelijk groen.

Tabel 2.1: Woningaanbod

Aantal	Type woning	BVO
6	Duo+ woningen	68 m ²
16	Family-woningen	
8	Twee laags	85 m ²
	Drie laags	128,25 m ²

Het plan is gericht op een gezamenlijke woonvorm in een hofjesstructuur, met een centrale rol voor de algemene groenvoorziening. De beoogde doelgroep bestaat voornamelijk uit starters en jongeren, afgewisseld met jonge gezinnen en senioren. De woningen bestaan uit smalle woonunits van twee of drie bouwlagen. Om een gevarieerd ruimtelijk beeld te creëren, hebben de woningen afwisselend wel of geen kap, en zijn versprongen rooilijnen toegepast.

In totaal worden er 48 parkeerplaatsen gerealiseerd. Door het beperken van infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer wordt de impact op het groene karakter van het plangebied zoveel mogelijk verminderd. Het zicht op het plangebied wordt verzacht door een groene zoom met grondwallen, weelderige beplanting en enkele bomen. Het gebruik van waterdoorlatende bestrating en kleine hoogteverschillen draagt bij aan effectief waterbeheer en vormt een natuurlijke buffer met de omgeving.

De flexwoningen zijn zorgvuldig ingepast in de totale ontwikkeling en dragen bij aan een logische overgang van het dorp naar het omliggende landschap. De locatie vormt een uitbreiding binnen de kernrandzone van Wernhout, maar wordt beschouwd als een evenwichtige en logische vervolgstap in de ontwikkeling van het dorp. Door de ligging nabij het voorzieningencluster rond het Antoon Jurriensplein draagt de locatie bij aan de vorming van een nieuwe dorpsrand met goede functionele samenhang.

Om de ontwikkeling te faciliteren wordt de Weimerstraat, momenteel ingericht als landweg, verbreed. Tegelijkertijd wordt de sluitroute naar het Weimerpad benut als verbinding voor langzaam verkeer, waardoor een aantrekkelijke en veilige route ontstaat voor wandelaars en fietsers.

Figuur 2.2 geeft de ruimtelijke inpassing weer, evenals een 3D-impressie van het plan.



Figuur 2.2: Ruimtelijke inpassing en impressie beoogde ontwikkeling (bron: Movares)

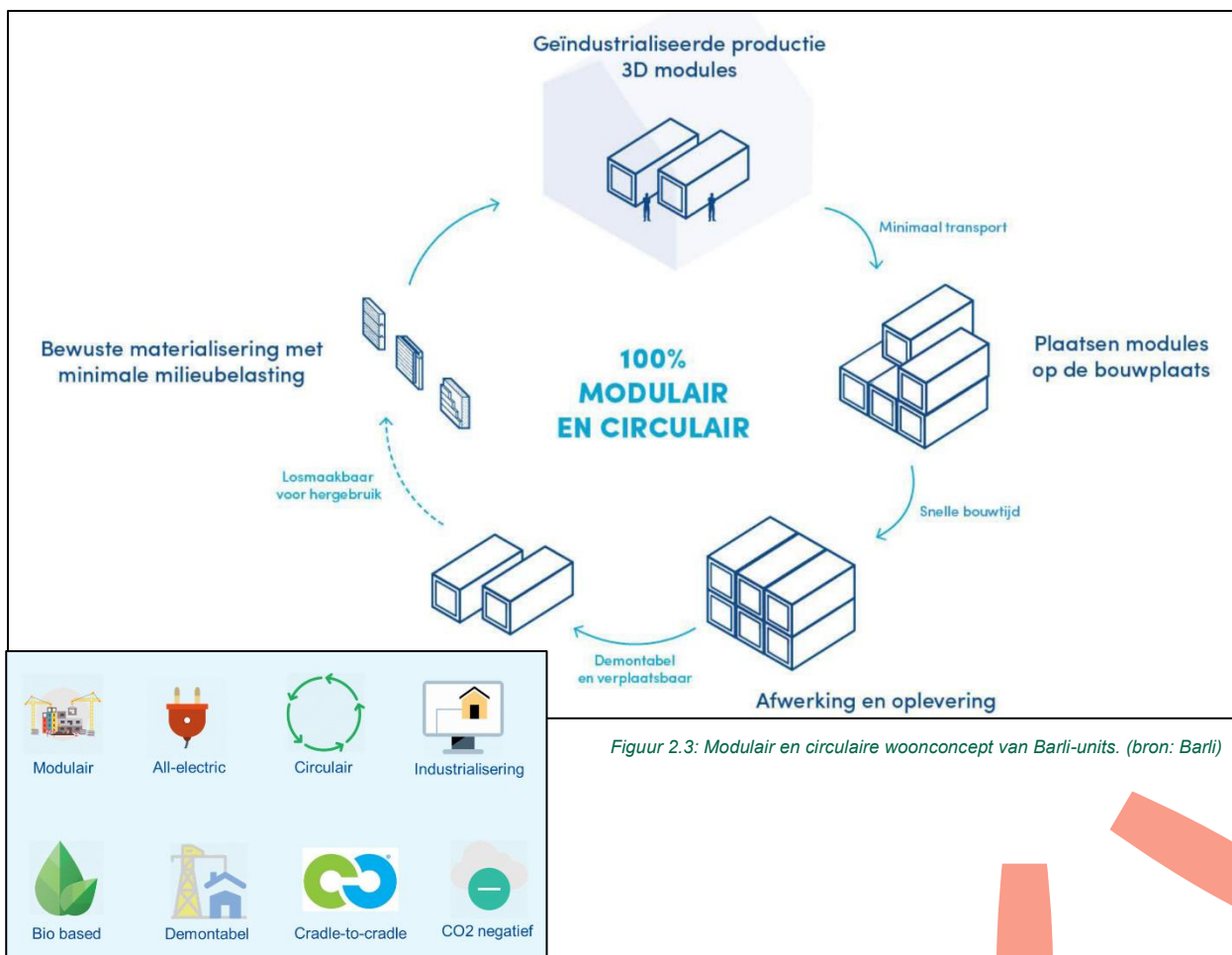
2.3 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Met het planvoornemen wordt aandacht besteed aan zowel klimaatadaptatiemaatregelen als duurzaamheidsinitiatieven om een ecologisch verantwoorde leefomgeving te creëren. Wat betreft klimaatadaptatie staan vergroeningsmaatregelen centraal. Het project omvat de implementatie van diverse groene elementen, waaronder een wadi's, struikgewassen (robuuste afscheiding), grondwallen en een groenblauw binnengebied.

In het streven naar duurzaamheid worden weloverwogen beslissingen genomen met betrekking tot zowel materiaalgebruik als energie-efficiëntie. Er wordt gebruikgemaakt van duurzame materialen. Voor de woningen wordt gebruik gemaakt van concept Barli-units. De basis van de Barli-units zal bestaan uit houtskeletbouw. Deze bouwmethode biedt meerdere voordelen. Hout is een circulair materiaal dat eenvoudig demontabel is, waardoor het geschikt is voor hergebruik en bijdraagt aan een duurzame levenscyclus. Daarnaast is houtskeletbouw een lichte bouwmethode, wat resulteert in minder zware funderingsvereisten en daarmee een kleinere ecologische

voetafdruk. Tot slot biedt deze constructiewijze een comfortabel binnenklimaat, wat de woonkwaliteit van de woningen verhoogt en aansluit bij moderne duurzaamheidseisen.

De woningen zijn ontworpen met het oog op duurzaamheid. Deze woningen zijn modulair opgebouwd, wat betekent dat ze flexibel en efficiënt geproduceerd worden met minimale verspilling van materialen. Door het modulaire bouwsysteem kunnen onderdelen eenvoudig worden verplaatst of hergebruikt, wat bijdraagt aan een lagere milieubelasting. Barli-woningen voldoen ook aan hoge eisen op het gebied van energie-efficiëntie en wooncomfort, waarmee ze een waardevolle bijdrage leveren aan een duurzame en toekomstbestendige woonomgeving.



Figuur 2.3: Modulair en circulaire woonconcept van Barli-units. (bron: Barli)

Energievoorziening

De Barli woningen hebben geen gasaansluiting nodig, aangezien de verwarming en koeling volledig elektrisch wordt geregeld. Er wordt een hoogwaardige warmtepomp gebruikt voor efficiënte verwarming en koeling van de woning. Op de daken van de woningen zouden zonnepanelen geïnstalleerd kunnen worden om zo zelf elektriciteit op te wekken. Tot slot wordt gebruik gemaakt van hoogwaardig isolatiemateriaal om warmteverlies en energiebehoefte reduceren.

2.4 Relatie met het 'Omgevingsplan gemeente Zundert'

Ter plaatse van het projectgebied op de locatie Weimerstraat te Wernhout geldt over het algemeen de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert', vastgesteld op 4 september 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Dit bestemmingsplan in combinatie met de regels van het 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied Zundert', vastgesteld op 11 juli 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Zundert.



Figuur 2.4: Uitsnede 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert', plangebied rood omlijnd
(bron: regels op de kaart)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 gelden alle huidige bestemmingsplannen van rechtswege als het tijdelijke deel van het omgevingsplan van iedere gemeente (art. 22.1, onder a Omgevingswet; artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet). Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' wordt een 'omgevingsplan van rechtswege' genoemd en is onderdeel van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Zundert' (identificatienr. /akn/nl/act/gmo879/2020/omgevingsplan) (verder te noemen als omgevingsplan).

Bestaande functie, bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op het projectgebied rust de bestemming 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied'. In figuur 2.4 is de uitsnede van het bestemmingsplan met het projectgebied in rode omlijning weergegeven. De voor 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor (artikel 6.1 van de bestemmingsomschrijving):

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone';
- f. de verwezenlijking van waterberging ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - reserveringsgebied waterberging';
- g. verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied beekherstel';
- h. bloemencorso-bouwplaats gedurende een aaneengesloten periode van mei tot en met september, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats'.

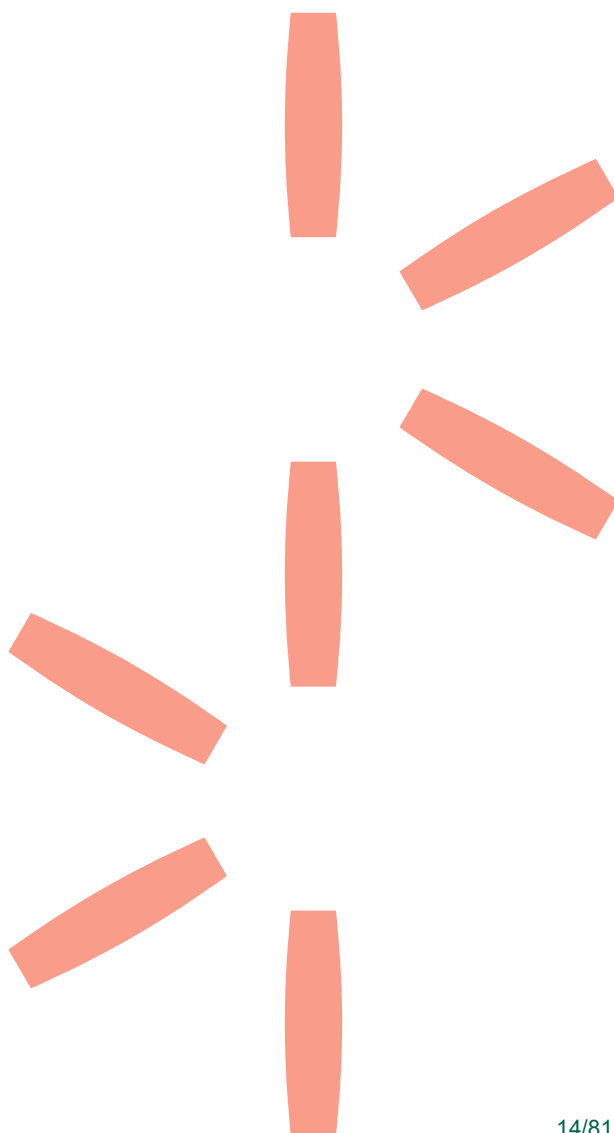
*i. tuinen behorende bij (burger)woningen;
een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, kavelpaden en sloten.*

Bovendien rust op het projectgebied gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde - archeologie 4'. Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt dat bij bouwwerken met grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter pas archeologisch onderzoek vereist is bij een oppervlakte groter dan 100 m²; vervanging of vernieuwing zonder vergroting is toegestaan. Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter én een oppervlakte groter dan 500 m²; vervanging of vernieuwing zonder vergroting is toegestaan.

Strijdigheden met het omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling van 30 flexwoningen valt onder de functie 'wonen'. Het planvoornemen voldoet niet aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 6.1 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De realisatie van flexwoningen past op dit moment niet binnen het juridisch-planologisch kader zoals dat nu geldt.

Deze strijdigheid betekent dat de ontwikkeling niet rechtstreeks planologisch-juridisch mogelijk is op basis van het vigerende omgevingsplan. Om de beoogde realisatie toch mogelijk te maken, is een afwijkingsprocedure of een planologische maatregel vereist. Voor dit plan is gekozen om het planologisch regime te wijzigen door middel van een TAM-omgevingsplan.



3 Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Doorwerking projectgebied

Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het projectgebied. Gelet op de aard en locatie van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.ob, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.ob van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

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

Het Bkl bevat instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor onder andere de volgende hoofdonderwerpen:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1 Bkl);
- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Voor de instructieregels voor bovenstaande thema's is een toepassingsbereik bepaald. Het is mogelijk dat een thema niet van toepassing is op een specifieke activiteit.

Doorwerking projectgebied

In deze ruimtelijke motivering wordt in hoofdstuk 4 'Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving' gedetailleerd ingegaan op de doorwerking van het projectgebied. Het geeft een grondige bespreking van de bovenstaande onderwerpen, waarbij wordt aangegeven in welke mate ze voldoen aan de instructieregels van het Bkl. Hierdoor wordt een helder inzicht geboden in de naleving van deze regels binnen het projectgebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen het omgevingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, is het noodzakelijk om af te wijken van het omgevingsplan. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', op grond van artikel 5.129g lid 1 van het Bkl. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening, of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. In artikel 5.129g Bkl staat geen ondergrens genoemd. Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat bij woningbouw een plan vanaf 12 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Voor alle andere stedelijke functies wordt een oppervlakte van 500m² BVO aangehouden als ondergrens.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen heeft directe doorwerking op het plangebied. Door de toevoeging van 30 flexwoningen verandert zowel het gebruik als de ruimtelijke structuur van het gebied. Dit betekent dat er niet alleen een juridisch-planologische aanpassing nodig is, maar ook een zorgvuldige afweging van de ruimtelijke inpasbaarheid en de relatie met omliggende functies. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is het van belang dat de

ontwikkeling aansluit op bestaand stedelijk gebied en past binnen de bredere beleidsmatige kaders voor woningbouw en leefomgevingskwaliteit.

De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functie Agrarisch. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.

- De planlocatie grenst aan het stedelijk gebied. Aan twee kanten (oost en zuid) grenst het initiatief aan de functie wonen. Aan de noordzijde staat bovendien ook al een woning, echter heeft deze een agrarische functie. De locatie vormt daarmee een logische uitbreiding van de dorpsrand.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van de kern Wernhout zijn geen andere locaties waar ruimte is voor het initiatief zonder dat dit ten koste gaat van "stedelijk" groen. De beoogde planlocatie is het meest geschikt om op korte termijn de woningvoorraad in Wernhout uit te breiden en aan de woningvraag te voldoen.

De beoogde ontwikkeling van maximaal 30 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Zundert en regio West-Brabant neemt de komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe door de kleiner wordende huishoudens.
- De harde plancapaciteit voor gemeente Zundert is volgens de kwantitatieve behoefte-raming niet voldoende om in de behoefte tot 2033 te voorzien. De harde plancapaciteit bedraagt circa 270 woningen, tegenover een behoefte van circa 505 woningen.
- Ook in de regio West-Brabant is onvoldoende plancapaciteit om invulling te geven aan de behoefte. Er is behoefte aan circa 27.787 woningen extra. De harde plancapaciteit bevat slechts circa 13.535 woningen.

Het initiatief om 30 modulaire woningen te realiseren in het sociale huursegment voor diverse doelgroepen, voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- De woningbouw moet versneld worden. Doordat het initiatief modulaire woningen betreft, kunnen deze type woningen een stuk sneller gebouwd worden. Hiermee wordt bijgedragen aan de acute vraag naar woningen
- De realisatie van sociale huurwoningen sluit aan op de wensen van starters en vitale ouderen, doordat het initiatief woningen in het sociale huursegment realiseert. Daarnaast sluit het door de realisatie van 3- en 5-kamerwoningen ook aan op de wensen van gezinnen (die het minder breed hebben).
- De bestaande woningvoorraad in gemeente Zundert is op dit moment matig divers. Meer dan 80% van de woningen betreft een eengezinswoning. Daarnaast bestaat 75% van de woningvoorraad uit koopwoningen. Om een diverse bevolking te behouden en om de dubbele vergrijzing tegen te gaan, is het belangrijk de woningvoorraad te verduurzamen. Het initiatief draagt hieraan bij door de realisatie van extra woningen in het (sociale)huursegment.
- Gemeente Zundert heeft een totale plancapaciteit tot en met 2028 van circa 450 woningen, waarvan 55% valt binnen het betaalbare segment. Met de huidige planvoorraad wordt niet voldaan aan het landelijke streven van 2/3^e betaalbaar. Het initiatief draagt bij aan het behalen van de doelstelling.
- Uit de Woondeal blijkt dat er in Zundert geen behoefte is aan sociale huurwoningen op basis van de ontwikkeling van de 'eigen' behoefte. Echter hebben zij wel een grote opgave als er wordt gekeken naar de maatschappelijke doelstelling/rijksbeleid. Het initiatief draagt bij aan de maatschappelijke doelstelling.
- Uit het participatieverslag blijkt een forse behoefte aan nultredenwoningen, woningen voor kleine huishoudens en goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen. Het initiatief draagt bij aan het uitbreiden van woningen voor kleine huishoudens, de realisatie van sociale huurwoningen en (indien er een lift aanwezig is) ook bij aan nultredenwoningen voor ouderen.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 30 modulaire woningen in Zundert onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Zundert had in 2024 een woningleegstand van respectievelijk 3%.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functie Agrarisch. Hoewel er geen sprake is van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied en binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing is er wel sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

3.1.4 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse leefomgeving'

De Omgevingswet schrijft voor dat iedere provincie één Omgevingsvisie vaststelt voor het gehele grondgebied. De Omgevingsvisie komt in de plaats van structuurvisies, verkeers- en vervoersplannen, delen van de natuurvisie en milieubeleidsplannen. Het is een richtinggevend beleidsinstrument voor de fysieke leefomgeving, waarin de provincie haar ambities, centrale opgaven, strategieën en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vastlegt voor de lange termijn. Daarbij wordt uitgegaan van een samenhangend perspectief op ruimte, milieu, natuur en landschap, water, verkeer en vervoer en cultureel erfgoed. Vanuit deze samenhang zet een Omgevingsvisie ook de koers uit voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en recreatie in de provincie. Een belangrijke trend is de toenemende aandacht voor nieuwe thema's zoals veiligheid, gezondheid en duurzaamheid.

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de visie officieel juridische status van Omgevingsvisie gekregen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- Gaan voor meerwaarderecreatie;
- Gaan voor technische én sociale innovatie;
- Gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- Gaan voor steeds beter;
- Gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is. Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: "Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal".
- Doel 2030: "Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpde aanpak".

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdogaven. De volgende hoofdogaven worden benoemd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;

- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Wonen

Op het gebied van wonen staat in de 'Brabantse Omgevingsvisie' aangegeven dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen alleen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan steden en dorpen in Noord-Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in het bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw. Zo ligt er voor de komende tien jaar een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen. Deze uitbreidingsopgave wordt binnen het bebouwd gebied gezocht. Dat betekent ook dat de kwaliteit van het stedelijk gebied en de leegstand kan worden aangepakt. Hiermee wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen sluit nauw aan bij de ambities en uitgangspunten van de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant. Deze visie richt zich op kwalitatieve woningbouw en benadrukt het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteit.

Het project draagt bij aan de woningbouwopgave en maakt gebruik van een bestaand, onbebouwd terrein aan de rand van het stedelijk gebied. Hierdoor blijven het open landschap en de natuurlijke waarden van de omgeving intact. De groene inrichting van het terrein ondersteunt de doelstellingen voor een klimaatadaptief en duurzaam landschap. Door woningen te realiseren binnen de sociale huursector, wordt bovendien ingespeeld op de behoefte aan toegankelijke en betaalbare woonruimte.

Het plan legt de nadruk op kwaliteit boven kwantiteit en stimuleert innovatieve, circulaire bouwmethoden. De woningen worden gerealiseerd met houtskeletbouw, een duurzame aanpak die hergebruik van materialen mogelijk maakt. De keuze voor deze hoogwaardige Barli-units versterkt dit duurzame karakter. Deze woningen voldoen aan strenge milieueisen en kwaliteitseisen, waarmee niet alleen de normen voor 2030 worden gehaald, maar ook wordt bijgedragen aan de ambitie om Brabant tegen 2050 tot een Europese topregio op het gebied van leefomgevingskwaliteit te maken.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 12 augustus 2025 is de Omgevingsverordening van Noord-Brabant in werking getreden. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provinciale omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied wordt in de omgevingsverordening aangemerkt als 'Landelijk gebied'. Daarbij zijn de volgende artikelen relevant: Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting; Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit; Artikel 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant; Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling; Artikel 5.77 Wonen. In paragraaf 5.1.3 van de provinciale Omgevingsverordening worden enkele artikelen aangehaald welke betrekking hebben op het versterken van de omgevingskwaliteit. Hieronder worden de voor het onderhavig planvoornemen relevante artikelen aangehaald.

Paragraaf 5.1.3 Versterken van omgevingskwaliteit

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingzone; of
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.



Figuur 3.1 Landschappelijk inpassingsplan Weimerstraat(bron: BRO/Movares)

Landschappelijke inpassing en inpassingsmaatregelen

Ten aanzien van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen en in figuur 3.1. Het planvoornemen sluit aan bij de bestaande landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast binnen de historische kamerstructuur. Bestaande houtwallen, lanen en waardevolle groenstructuren blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt. Nieuwe bebouwing wordt geclusterd en landschappelijk ingepast in een ruime, groene omzoming die tevens ruimte biedt voor waterberging en biodiversiteitsvergroting. Verder wordt de openbare ruimte op het terrein ingericht met aandacht voor ontmoeting en groen om hittestress te beperken. Parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast met halfverharding en groenvoorzieningen, en er wordt ingezet op duurzame mobiliteit door fietsgebruik te stimuleren. Hierdoor wordt bijdragen aan een kwalitatieve overgang naar het landschap, ofwel het buitengebied. Op deze manier zal de ontwikkeling een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onderstaand wordt ingegaan op de inpassingsmaatregelen, welke staan aangegeven in het LIP met nummering.

Inpassingsmaatregelen Weimerstraat	
① Aanleg grondwal met struikgewassen (745m²/ 596 stuks, in wildverband) Voor een robuuste afscherming met gebiedseigen heestersoorten, denk aan Hulst, Lijsterbes, Eenstijlige Meidoorn, Hazelaar, Gele kornoelje, Liguster en Veldesdoorn. Beheer: snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 14 maart, overhangende takken aan de zijanten mogen daarbij maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid. ② Aanplant meerstammige bomen tussen parkeerplaatsen (3 stuks) en aanplant Hypericum calycinum in plantvakken (39m² -273 st. - 7st./m²) Meerstammige bomen bestaande uit gebiedseigen soorten, zoals het Krentenboompje. Beheer: de bomen mogen zoveel mogelijk vrij uitgroeien. Takken die over de parkeerplaatsen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid. ③ Aanplant (blok)haag rondom parkeervoorziening (307m²/ 2.149 stuks - 7st./m²) Voor het inpakken van de parkeerplaats wordt gebruik gemaakt van een Beukhaag/ Haag combinatie, aangeplant in twee rijen met een driehoeksverband. Beheer: snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen mei en augustus. In de eerste drie jaar meerdere keren per jaar snoeien geeft een positief effect op de dichtheid en structuur van de haag. ④ Aanplant kruipende bodembedekker (195m²/ 1.170 stuks - 6st./m²) Voor deze groenstrook wordt een Cotoneaster dammeri aangeplant. Deze sterke bodembedekker is wintergroen en wordt max. 20cm hoog, sierwaarde: witte bloemen in het voorjaar, rode bessen in de herfst Beheer: Om de plant in vorm te houden, kun je in het voorjaar en/of de zomer de lange scheuten terugsnoeien, zodat de gewenste vorm behouden blijft. ⑤ Groen binnengebied met wadi (1.361 m²) De wadi's worden ingezaaid met een mengsel die zowel water als droogte kunnen verdragen, denk aan gras- en kruidachtigen. Dit is aantrekkelijk voor het oog, maar bevordert ook de biodiversiteit. Beheer: het kruidenrijk grasland wordt éénmaal per jaar gemaaid. Maaiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 1 maart. Indien er gespeeld wordt, kan er naar wens vaker worden gemaaid. Het maaisel wordt afgevoerd.	⑥ Plaatsen solitaire, (meerstammige) bomen in en nabij wadi's (12 stuks) Het aanplanten van solitaire, (meerstammige) bomen zorgt voor een natuurlijke afscheiding, zonder volledig af te sluiten. Variatie in hoogte en structuur creëert een aantrekkelijk beeld. Denk aan, Krentenboompje, Wilde Kardinaalsmuts, Els en Wilg (toepassing in de wadi). Beheer: de bomen mogen zoveel mogelijk vrij uitgroeien. Takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid. ⑦ Aanplant bomen bij hoofdtoegang via de Weimerstraat (21 stuks) Gebiedseigen soorten van eerste grootte, zoals Zomer-eik Beheer: de bomen worden maximaal éénmaal per jaar gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroonhoogte minimaal 50% van de hoogte van de boom. ⑧ Aanplant solitaire bomen in (blok)hagen (5 stuks) Gebiedseigen soorten, zoals Linde, Valse Christussoort, Veldesdoorn, Berk of vergelijkbaar inheems. Beheer: de bomen worden maximaal éénmaal per jaar gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroonhoogte minimaal 50% van de hoogte van de boom. ⑨ Aanplant struiken (210 m²/ 168 stuks) Gebiedseigen soorten, zoals Gewone Sering, Vlier, Gewone Kornoelje, Gele kornoelje en Sledendoorn of vergelijkbaar inheems, aanplanten in groepen van 5-7 van dezelfde soort in wildverband. Beheer: de struiken mogen zoveel mogelijk vrij uitgroeien. Takken die over hangen en de doorvaadbaarheid van het terrein verstoren mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.

Figuur 3.2 Inpassingsmaatregelen Weimerstraat

Bijdrage kwaliteitsverbetering

Voor de bijdrage van de kwaliteitsbijdrage is een berekening gemaakt aan de hand van 1% van de totale uitgifteprijs. Hiervoor is een bijdrage opgesteld waarin inzichtelijk wordt gemaakt wat als tegenprestatie ingezet kan worden binnen het plangebied voor kwaliteitsverbetering. De totale tegenprestatie voor de aanleg en beheer is dusdanig kleinschalig, Hierdoor is in samenspraak met de gemeente gekozen om de totale bijdrage aan kwaliteitsverbetering af te storten in het gemeentelijk groenfonds. Voor de berekening van de totale bijdrage kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar de bijlage 10 behorende bij de ruimtelijke motivering.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Landschapsanalyse en ontwikkelingsrichting

In het kader van de eerder uitgevoerde locatiestudie is een landschapsanalyse gemaakt waarin wordt ingegaan op de bestaande structuren. Hierin wordt bijvoorbeeld ingegaan op de ondergrond, het verkeersnetwerk en de occupatielaag. Aan de hand van deze landschapsanalyse is ook het stedenbouwkundig plan en landschappelijke inpassing opgesteld, zodat dit goed aansluit op elkaar.

De locatie is gelegen tegen de bestaande dorpsrand aan de zuidwestzijde van Wernhout. De Wernhoutseweg is de hoofdweg van het dorp, de Weimerstraat is een aftakking in de vorm van een landweg die het buitengebied bereikbaar maakt. Een smal pad loopt aan de zuidwestzijde van het plangebied om het glastuinbedrijf te kunnen bereiken. Het aangrenzend perceel is natuurlijk ingericht met een dichte groenstrook rondom, hierdoor is het plangebied vanaf het lint niet overal zichtbaar. Aan de noordoostzijde zijn achterkanten gelegen. Langs de Weimerstraat staat een boerderijwoning licht gedraaid ten opzichte van de weg dat hierdoor fungeert als begin van het lint dat een afwisseling heeft met bebouwingsclusters en doorzichten naar de omliggende akkers.

Aandachtspunten voor het ontwerp zijn:

- De ontwikkeling zal leiden tot een nieuwe dorpsrand waarbij met name de zuidhoek goed zichtbaar is vanaf het lint.
- Inpassing met de omgeving.
- Weimerstraat is ingericht als landweg, er is geen voetpad aanwezig.
- Sluiproute naar de Weimerpad aanwezig voor langzaamverkeer.

De locatie ligt op loopafstand van het Antoon Jurriensplein, waar de meeste voorzieningen van het dorp zich bevinden. Dit plein biedt gemakkelijke toegang tot dagelijkse benodigdheden en diensten, wat een groot voordeel is voor de bewoners. Daarnaast is er een sluiproute via de Weimerpad, die een extra verbinding biedt voor langzaam verkeer en de bereikbaarheid van de voorzieningen verder verbetert.

Motivatie samenhang ontwikkeling Wernhout-west en Weimerstraat

Verder valt deze locatie in de uitbreidingsvisie van de gemeente Zundert, genaamd Wernhout-West. Dit gebied wordt de komende jaren getransformeerd van hoofdzakelijk agrarisch gronden naar woningbouw. De ontwikkeling van circa 30 woningen aan de Weimerstraat vormt een logisch en samenhangend onderdeel van de bredere gebiedsontwikkeling Wernhout-West. Beide ontwikkelingen dragen bij aan een gefaseerde en evenwichtige uitbreiding van de kern Wernhout, waarbij woningbouw wordt geconcentreerd aansluitend aan het bestaande bebouwingslint en de bestaande infrastructuur. Hierdoor wordt versnippering voorkomen en blijft de ruimtelijke structuur van het dorp herkenbaar en leesbaar.

De Weimerstraat ontwikkeling sluit functioneel en stedenbouwkundig aan op Wernhout-West door een vergelijkbaar woningprogramma, een passende schaal en een zorgvuldige overgang tussen bestaand bebouwd gebied en het omliggende landschap. De ontwikkeling versterkt daarmee de leefbaarheid van de kern en draagt bij aan een duurzaam en toekomstbestendig woonmilieu.

Daarnaast past de ontwikkeling binnen de ontwikkelingsrichting zoals bedoeld in artikel 5.12 van de provinciale verordening, waarin wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van verstedelijking en het benutten van locaties in of direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. De locatie aan de Weimerstraat voldoet aan deze uitgangspunten doordat sprake is van een compacte uitbreiding, zonder onnodige aantasting van het open landschap en met behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Onderstaand is nog een impressie te zien van de ontwikkeling Wernhout-west en de ontwikkeling aan de Weimerstraat in samenhang. Let op onderstaand is enkel een impressie te zien, dit geeft een totaalbeeld van de ontwikkeling maar kan nog veelvuldig aangepast worden.



Figuur 3.3: Samenhang tussen ontwikkeling Wernhout-West en het plan aan de Weimerstraat.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling aan de Weimerstraat, zowel op zichzelf als in samenhang met Wernhout-West, beleidsmatig goed is onderbouwd en in overeenstemming is met de ontwikkelingsrichting.

Op basis van bovenstaande argumenten kan worden gesteld dat het plan aansluit op de ontwikkelingsrichting zoals bedoeld in artikel 5.12 van de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;
- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;
- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

- a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:
 - 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;
 - 2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael; en
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekael tot de mogelijkheden behoort;
- b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 - 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 - 2. is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;
 - 3. bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 - 4. wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;
 - 5. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
 - 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 - 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;
- c. als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:
 - 1. het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en
 - 2. waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;
- d. als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

- a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
- c. de woning in pandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- d. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
- e. Artikel 5.11.

De herontwikkeling van deze locatie zal op verschillende manieren bijdragen aan de opwaardering van de omgevingswaarden. Hoofdstuk 3 van onderhavige ruimtelijke motivering voorziet in een toets van het beleid van het Rijk, de provincie, de regio, het waterschap en de gemeente. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen de gestelde ontwikkelingsrichtingen en een bijdrage levert aan de diverse opgaven voor onder andere de woningbouwopgave. Het planvoornemen sluit naadloos aan op de uitbreidingsplannen die er liggen voor de kern Wernhout zoals beknopt beschreven in paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke motivering. Hierdoor past het plan in de ontwikkelingsrichting voor het gebied ten zuidwesten van de kern Wernhout.

Daarnaast worden in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving behandeld en waar nodig getoetst. Onder andere de aardkundige, waterhuishoudkundige en ecologische waarden van het projectgebied worden in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het beoogde planvoornemen een verbetering en opwaardering van deze waarden zal vormen. De realisatie van de woningen zal resulteren in een gezonde en veilige leefomgeving waarbij de omgevingswaarden minstens behouden maar ook zeker versterkt worden. Met de beoogde ontwikkeling wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt op een locatie waar dat op grond van het vigerend omgevingsplan nog niet mogelijk is. Onder andere met de toetsing van deze omgevingsaspecten wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, oftewel dat de woonfunctie op de beoogde locatie wenselijk en passend is.

Artikel 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

Lid 1

Een omgevingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt in aanvulling op het Besluit activiteiten leefomgeving dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 5.37 Compensatie.

Lid 2

Op de overdraai van de wieken van een windturbine over het Natuur Netwerk Brabant, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Lid 3

Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting van het Natuur Netwerk Brabant door de verspreiding van stoffen in lucht of water

In paragraaf 4.11 van onderhavige ruimtelijke motivering zijn middels een quickscan flora en fauna de ecologische waarden op de locatie onderzocht en in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er geen natuurbelemmering plaats vindt en er geen reden is voor vervolgonderzoek. Wel zullen er tijdens de bouw wat maatregelen in acht genomen moeten worden.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1

In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;*
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en*
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.*

Lid 2

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3

Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel.

In paragraaf 3.1.3 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uit onderhavige motivering is aangetoond dat de toevoeging van 30 woningen te verantwoorden is. Daarnaast is in het landschappelijk inpassingsplan rekening gehouden met de stedenbouwkundige- en landschappelijke waarden van de omgeving en het projectgebied.

Gelet op de locatie van het plangebied kan worden gesteld dat er sprake is van een duurzame afronding van het stedelijk gebied. Tussen het (nog te ontwikkelen) projectgebied en de bestaande kern Wernhout zitten geen agrarische percelen meer. Het wordt in de toekomstige situatie ingevuld met hoofdzakelijk de functies wonen, groen en verkeer. Deze genoemde functies passen goed bij het stedelijke gebied.

De gemeente staat positief tegenover de planontwikkeling. De gronden hebben een agrarische bestemming waarop voorgenomen plannen niet mogelijk zijn. De bestemming dient derhalve gewijzigd te worden door middel van het volgen van een bestemmingsplanprocedure.

Daarnaast is er binnen bestaand stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar en behoort transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden. Ook is de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Hierbij wordt uiteraard ook rekening gehouden met een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Bovendien kan vanuit de context worden geconcludeerd dat er zowel ruimtelijke en beleidsmatig wordt voldaan aan de regels uit de provinciale omgevingsverordening omtrent het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied (artikel 5.56 afwijkende regels stedelijke ontwikkeling). Op locatie wordt er voldaan aan duurzame afronding van stedelijk gebied.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. *bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;*
- b. *bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;*
- c. *kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:*
 1. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;*
 2. *dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en*
 3. *bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.*

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. *de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;*
- b. *het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:*
 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Onder artikel 5.14 wordt toegelicht op welke manier onderhavig planvoornemen passend is binnen artikel 5.12. Het woningbouwplan wordt gerealiseerd met de toepassing zoals hier omschreven en is daarmee passend binnen artikel 5.77 Wonen.

Paragraaf 3.2 Grondwater algemeen

Artikel 3.15 Aanwijzing vergunningvrije gevallen open bodemenergiesysteem

Een omgevingsvergunning voor een open bodemenergiesysteem als bedoeld in artikel 3.19 van het Besluit activiteiten leefomgeving is niet vereist als:

- a. *de onttrekking buiten de Attentiezone waterhuishouding ligt;*
- b. *de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt; en*
- c. *een melding is gedaan, bedoeld in Artikel 3.4 .*

Artikel 2.3 Omgevingswaarde wateroverlast buiten stedelijk gebied

Lid 1

Binnen Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:

- a. *1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;*
- b. *1/50 per jaar voor gebieden met glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;*
- c. *1/25 per jaar voor gebieden met akkerbouw;*
- d. *1/10 per jaar voor grasland en overige gebieden.*

Lid 2

Voor bebouwing binnen Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied geldt de omgevingswaarde wateroverlast van het omringende landgebruik.

Lid 3

Binnen Afwijkende norm wateroverlast buiten stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, de in die locatie opgenomen overstromingskans als omgevingswaarde wateroverlast voor landgebruik en bebouwing.

Lid 4

Het verwezenlijken van de omgevingswaarde wateroverlast betreft een inspanningsverplichting.

Ten behoeve van het planvoornemen is er een weging van het waterbelang opgesteld. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlagen. In paragraaf 4.16 staat een nadere toelichting en toetsing op de waterhuishoudkundige opgave binnen het gebied. Deze is in lijn met paragraaf 6.2.2 'Wateroverlast' uit de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. *zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 5.8;*
- b. *de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9; en*
- c. *meerwaardcreatie als bedoeld in artikel 5.10.*

Het plan dient daarnaast getoetst te worden aan de basisprincipes uit de provinciale verordening uit artikel 5.7. Onderstaand wordt per aspect onder lid 2 aangegeven hoe hieraan voldaan wordt.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

De planlocatie heeft in het geldende omgevingsplan de functie Agrarisch. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. Echter kan geconcludeerd worden dat er alsnog sprake is van duurzame verstedelijking. De planlocatie grenst aan het stedelijk gebied. Aan twee kanten (oost en zuid) grenst het initiatief aan de functie wonen. Aan de noordzijde staat bovendien ook al een woning, echter heeft deze een agrarische functie. De locatie vormt daarmee een logische uitbreiding van de dorpsrand.

In de omgevingsvisie van gemeente Zundert wordt een gebied aangegeven met de aanduiding 'zoekrichting nieuwe woningbouwontwikkeling'. Dit initiatief is gelegen binnen dit gebied en sluit daardoor aan op de visie van de gemeente voor woningbouwontwikkeling. Andere locaties die in de omgevingsvisie worden aangegeven zijn niet (beter) geschikt, omdat:

- Een van de locaties is al ontwikkeld, waardoor deze locatie niet meer beschikbaar is.
- Een andere locatie heeft dezelfde aanduiding als het zoekgebied van dit initiatief en is dus gelijkwaardig. Op deze locatie is bovendien al een ander lopend planinitiatief gelegen. Ook deze locatie betreft een uitbreiding buiten stedelijk gebied, waardoor deze volgens artikel 5.129g lid 2 Bkl niet gemotiveerd hoeft te worden.

Binnen het bestaand stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van de kern Wernhout zijn geen betere locaties waar ruimte is voor het initiatief zonder dat dit ten koste gaat van "stedelijk" groen. De beoogde planlocatie is het meest geschikt om op korte termijn de woningvoorraad in Wernhout uit te breiden en aan de woningvraag te voldoen

Lagenbenadering (artikel 5.9)

In de locatiestudie (bijlage 10) is voor de Weimerstraat de impact van de onderzoeken visueel inzichtelijk gemaakt en gecombineerd met ruimtelijke uitgangspunten. Gezamenlijk vormen dit de uitgangspunten voor de eerste schets en laten de omgevingskwaliteit zijn en hoe hiermee om wordt gegaan. Dit gebeurt aan de hand van 3 verschillende lagen zoals:

Laag 1: de ondergrond, vormt de onderlegger voor de overige lagen. Deze verandert maar langzaam. We beschouwen hier de bodemopbouw en het reliëf, het grondwater en archeologische verwachtingen.

Laag 2: de netwerken, bestaan uit de infrastructuur en andere verbindende elementen. Deze laag verandert sneller dan de ondergrond en is in zekere mate aanpasbaar. Tegelijkertijd strekken de netwerken zich uit tot buiten de locatie en zijn ze daarmee deels een gegeven waar een ontwikkeling op moet aansluiten. We beschouwen binnen deze laag de verkeersontsluiting, energienetwerken, natuurnetwerken en watergangen.

Laag 3: de occupatielaag, bestaat uit de menselijke activiteit op en rond de locatie, nu, in het verleden en eventueel in de toekomst. Hierbij beschouwen we de historische ontwikkeling van het landschap, de huidige functies op en rond de locatie, de landschappelijke en de stedenbouwkundige structuur.

De toetsing per laag voor de locatie van de Weimerstraat wordt hieronder weergegeven.

Laag 1: de ondergrond: De locatie ligt nog net op een Dekzandrug, ten oosten van het plangebied ligt een glooiing van een beekdalzijde, van het beekdal van de Aa of Weerij. Het landschap loopt naar beneden richting deze waterloop.

Vanuit de ondergrond is dit een geschikte locatie voor woningbouw, aangezien deze op hoger gelegen dekzandrug ligt. In het plan dient rekening te worden gehouden met de waterbergingsopgave en infiltratiecapaciteit van de bodem. Er worden op de laag ondergrond geen negatieve effecten verwacht.

Laag 2 Netwerken: Het is van belang dat de ontwikkeling op een goede wijze aansluit op de bestaande infrastructuur. In de planvorming dient rekening te worden gehouden met de onderhoudstrook van de A-Watergang. De groenstructuur langs de watergang biedt potentie om in het plangebied te verlengen, waarmee

een verbinding richting de Aa of Weerij kan worden gemaakt. Dit kan dan tevens als een groenblauwe zoom rondom de kern dienen. Verder worden er geen negatieve effecten verwacht op de laag 'netwerken'.

Laag 3: de occupatielaag: De aanwezige agrarische percelen zullen uit productie worden genomen en maken plaats voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Op basis van de occupatielaag is woningbouw op deze locaties voorstelbaar. De planlocaties kruisen de landschappelijke structuren niet, er kan dus in lijn met deze structuren worden gebouwd.

Meerwaardecreatie (art. 5.10)

Het plan voor de realisatie van 40 woningen aan het Van Mensvoortpad te Rijsbergen voldoet aan artikel 5.10 *Meerwaardecreatie* van de Omgevingsverordening Noord-Brabant doordat het een evenwichtige samenhang realiseert tussen economische, ecologische en sociale belangen. De ontwikkeling voorziet in de lokale en regionale woonopgave en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Rijsbergen. Tegelijkertijd is in de planvorming een gedetailleerde landschappelijke inpassing uitgewerkt, waarin bestaande landschappelijke structuren worden gerespecteerd en versterkt en nieuwe groen- en waterstructuren worden toegevoegd. Hierdoor wordt woningbouw gecombineerd met opgaven op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast levert het plan een bredere maatschappelijke meerwaarde door de verbetering van de openbare ruimte, de versterking van de overgang tussen kern en buitengebied en het toevoegen van een passend en gedifferentieerd woningaanbod. Daarmee draagt de ontwikkeling niet alleen bij aan de directe woningbehoefte, maar ook aan andere provinciale en lokale opgaven en belangen, conform het principe van meerwaardecreatie.

Op basis van bovenstaande motivatie kan gesteld worden dat voldoende is getoetst aan de basisprincipes uit artikel 5.7 van de Provinciale verordening.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 heeft de provincie Noord-Brabant de 'Brabantse Agenda Wonen' vastgesteld om mee te bewegen met de veranderende woningmarkt en om bij te dragen aan het versnellen en verduurzamen van de woningbouwproductie. Het dient als een soort actie-agenda en bevat vier actierichtlijnen en zes richtinggevende principes die de koers uitzetten voor een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat en een goed functionerende woningmarkt. De vier actierichtlijnen en bijbehorende richtinggevende principes zijn als volgt:

1. Accent op duurzame verstedelijking
 - Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
 - We geven ruim baan voor 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad
 - We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen
 - We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
 - Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering.
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken
 - We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve

samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Daarnaast benadrukt de agenda het belang van het verbinden van wonen met thema's zoals leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit, duurzaamheid, energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2022)

Met de actielijnen en principes uit de agenda als insteek wordt verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in onze provincie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn als volgt:

- Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen, wil het Rijk de (geraamde) woningbouwaantallen voor de eerstkomende tien jaar al in negen jaar realiseren. Voor Brabant betekent dit, dat er in de periode 2022 t/m 2030 gemiddeld genomen jaarlijks ruim 13.000 woningen (netto) aan de voorraad moeten worden toegevoegd.
- Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed.
- Van belang is ook de bestaande woningvoorraad te verrijken met nieuwe woonvormen en –concepten. Het accent ligt de eerstkomende tijd op (het stimuleren van) de totstandkoming van nieuwe, collectieve woonvormen, het (mede) realiseren van meer woonruimte voor ouderen, met speciale aandacht voor (collectieve) woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis' en het realiseren van flexwoningen.

Doorwerking projectgebied

Voorliggende plan sluit aan bij de actierichtlijnen en richtinggevendende principes van de Brabantse Agenda Wonen. Ten eerste maakt het optimaal gebruik van een bestaand, onbebouwd terrein aan de rondom het stedelijke gebied. Door woningen te realiseren op deze locatie en het terrein duurzaam in te richten, wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik nageleefd.

Daarnaast speelt het plan in op de vraag naar flexibele woningen binnen de sociale huursector, wat bijdraagt aan het verhelpen van de tekorten op de woningmarkt. De realisatie van 30 flexwoningen biedt een snelle en flexibele oplossing voor de woningbehoefte in de regio en voldoet aan de oproep van de 'Brabantse Agenda Wonen' om vraaggerichte woningbouw te ontwikkelen die inspeelt op de dynamiek van de woningmarkt. De flexibele aard van de woningen maakt het mogelijk om snel in te spelen op veranderende woonwensen en ruimtelijke ontwikkelingen. De kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van het plan is al onderbouwd in paragraaf 3.1.3 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Bovendien houdt het project rekening met verduurzaming, onder andere door de keuze voor houtskeletbouw en de modulaire bouwmethoden, waarmee het aansluit bij de focus van de agenda op het verduurzamen van de woningvoorraad.

3.2.4 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

In artikel 2.2, lid 2 van de Omgevingswet is de mogelijkheid tot gezamenlijke besluitvorming of taakuitvoering opgenomen. Het gaat daarbij niet om (extra) besluiten over de uitoefening van bevoegdheden of taken, maar om het gezamenlijk nemen van een besluit of het gezamenlijk uitvoeren van een taak met betrekking tot het gemeenschappelijke grondgebied. Tegenwoordig overstijgen veel opgaven het lokale belang.

3.3.1 Woondeal Stedelijke Regio Breda Tilburg (2023)

In de Woondeal is de minimale taakstelling met betrekking tot het realiseren van nieuwe woningen vastgelegd. In de regio wordt ingezet op een hoogwaardige, integrale en duurzame ontwikkeling, waarbij het realiseren van nieuwe woningen hand-in-hand gaat met klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteitstransitie, gezondheid en brede welvaart. Hierbij is er aandacht voor:

- Versnelling: er wordt versneld gebouwd op sleutellocaties en kansrijke locaties. Daarnaast bieden flexwoningen mogelijkheden om snel woningen te realiseren.
- Betaalbaarheid: Twee derde van de tot en met 2030 te realiseren woningen zijn betaalbaar. Hieronder vallen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (tot 186 punten WWS²) en betaalbare koopwoningen (tot maximaal €405.000, prijspeil 2025).
- Speciale doelgroepen: er is sprake van een kwalitatieve mismatch, waarbij bepaalde doelgroepen moeilijk een geschikte woning vinden. Deze groepen zijn: ouderen, dak en thuislozen/ sociaal urgenten en dreigend daklozen/ uitstroom intramurale situatie, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

In de hele regio (SRBT) is de afspraak gemaakt om tot 2030 42.905 woningen te realiseren. In de woondeal wordt ook op gemeentelijk niveau gekeken naar de minimale opgave. Tussen 2022 en 2026 moet gemeente Zundert minimaal 310 woningen realiseren.

In de regio SRBT moeten 28.600 betaalbare huur- en koopwoningen gebouwd worden (2/3^e van de regionale opgave). Op het gebied van sociale huurwoningen betekent dit de realisatie van 12.870 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030. Volgens de Woondeal heeft gemeente Zundert geen opgave om extra sociale huur te ontwikkelen op basis van de eigen behoefte. Echter moet gemeente Zundert wel veel sociale huurwoningen bijbouwen om aan de maatschappelijke opgave/het rijksbeleid te voldoen.

In SRBT zijn een aantal aandachtsgroepen benoemd, namelijk ouderen, dak- en thuislozen, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. De nationale behoefte ligt op 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Dit betreft 170.000 nultredenwoningen. Stedelijke regio Breda Tilburg heeft de opgave voor 7.100 nultredenwoningen.

Doorwerking projectgebied

Vanuit de woondealregio is de volgende ambitie vastgesteld: twee derde van de tot en met 2030 te realiseren woningen moet betaalbaar zijn. Hieronder vallen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Op het gebied van sociale huurwoningen betekent dit de realisatie van 12.870 woningen tot en met 2030. Het initiatief voorziet voor 100% in sociale huurwoningen en draagt daarmee bij aan deze ambitie. Gemeente Zundert is daarnaast, samen met onder andere de gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau, aangemerkt als een gemeente waar veel extra sociale huurwoningen gebouwd moeten worden om te voldoen aan de maatschappelijke opgave.

3.3.2 Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en het regionale beleid.

3.4 Beleidskader Waterschap Brabantse Delta

Omdat het projectgebied binnen het beheergebied van Brabantse Delta ligt, wordt hier het relevante beleidskader van dat waterschap uiteengezet.

3.4.1 Waterschapsverordening Brabantse Delta 2024

Op 1 januari 2024 trad de 'Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024' in werking, aansluitend bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze verordening vervangt de voormalige Keur en algemene regels en is digitaal opgezet met gebiedsgerichte én activiteitsgerichte voorschriften. Activiteiten zijn nu toegestaan op

² Wet betaalbare huur

basis van het 'ja, mits'-principe. Activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de waterschapsverordening.

Daarbij gelden regels voor:

- optredens bij oppervlaktewateren;
- activiteiten bij waterkeringen;
- werkzaamheden binnen bergingsgebieden;
- handelingen betreffende grondwater.

Doorwerking projectgebied

Het aspect water wordt nader besproken in paragraaf 4.16 'Weging van het waterbelang'. Hieruit blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024.

3.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Op 22 december 2021 heeft Waterschap Brabantse Delta het *Waterbeheerprogramma 2022–2027* vastgesteld, met als motto 'Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap'. Het programma zet de strategische koers uit richting 2050 en vormt het raamwerk voor de eerste fase van een noodzakelijke watertransitie in Midden- en West-Brabant:

- waterveilig, duurzaam en toekomstbestendig is;
- natuurvriendelijk functioneert en bijdraagt aan leefkwaliteit en biodiversiteit;
- voldoende waterkwaliteit, beschikbaarheid en beheer garandeert.

Het programma is gebaseerd op drie centrale principes, afgestemd op de unieke opgaven in het Brabantse gebied:

- Vasthouden – bergen – afvoeren: water wordt zoveel mogelijk lokaal geïnfiltreerd of geborgen en pas als nood overgevoerd, om overbelasting van het watersysteem te voorkomen.
- Water- en bodembewust werken: ruimtelijke functies worden afgestemd op het natuurlijke bodem- en watersysteem, en komen tegemoet aan hydrologische kenmerken van het gebied.
- Wat schoon is moet schoon blijven: preventieve maatregelen gericht op waterkwaliteit, gecombineerd met ecologische inrichting en vermindering van vervuilende lozingen (KRW-doelen).

Binnen deze principes formuleert het waterschap drie hoofdopgaven:

- Droge voeten (Waterveiligheid): versterken en onderhouden van dijken, slimme ruimtelijke inrichting, crisisbeheersing en meerlaagse veiligheid.
- Schoon water (Gezond water): ecologische inrichting van waterlopen (zoals 'bouwen met natuur'), vistrappen, beperking van lozingen, en streven naar Europese waterkwaliteitsnormen.
- Voldoende water: vasthouden en infiltreren van water om droogte tegen te gaan en wateroverlast te beperken; maatwerk voor agrariërs bij wisselend peilbeheer.

Doorwerking projectgebied

In paragraaf 3.3 'Klimaatadaptatie en duurzaamheid' zijn diverse maatregelen beschreven die zorgen voor een effectief waterbeheer in het projectgebied. Deze maatregelen richten zich voornamelijk op waterberging. Ook wordt water besproken in paragraaf 4.16 'Weging van het waterbelang'.

3.4.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van waterschap Brabantse delta

3.5 Beleid gemeente Zundert

3.5.1 Omgevingsvisie Zundert

De Omgevingsvisie '*Zundert floreert*' schetst de ruimtelijke koers van de gemeente Zundert richting 2040 en is vastgesteld op 31 januari 2023. Deze visie geeft antwoord op grote maatschappelijke opgaven zoals woningbouw,

klimaatverandering, economische ontwikkeling en leefkwaliteit. De kernambities zijn gegroepeerd rond drie pijlers: leefbaar en gezond wonen, economisch vitaal en een aantrekkelijk en waardevol landschap.

1. Leefbaar en gezond wonen: Zundert streeft naar toekomstbestendige, duurzame en betaalbare woonwijken voor jong en oud. In alle kernen wordt gewerkt aan een groene, veilige en gezonde leefomgeving, met aandacht voor ontmoeting, beweging, klimaatadaptatie en het langer zelfstandig wonen van ouderen.
2. Economisch vitaal: de agrofoodsector is en blijft de economische motor van Zundert. Door in te zetten op innovatie, kennisdeling en duurzaamheid ontwikkelt de gemeente zich van Treeport naar Greenport. Ook wordt ruimte geboden aan lokale bedrijvigheid, recreatie en toerisme, gekoppeld aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.
3. Aantrekkelijk en waardevol landschap: Zundert koestert haar landschappen en erfgoed als dragers van identiteit en kwaliteit. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn alleen mogelijk als zij bijdragen aan landschappelijke versterking. Groen, biodiversiteit, erfgoed en klimaatadaptatie zijn integraal onderdeel van ruimtelijke plannen.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen sluit aan bij de Omgevingsvisie 'Zundert floreert', waarin duurzaamheid, klimaatadaptatie en betaalbare woningbouw centraal staan. De ontwikkeling voorziet in 30 sociale huurwoningen voor starters, jonge gezinnen en senioren, waarmee wordt ingespeeld op de lokale woonbehoefte. De woningen worden compact en duurzaam gerealiseerd, met aandacht voor circulaire bouw. Zo draagt het plan bij aan een toekomstbestendige, inclusieve en ruimtelijk goed ingepaste woonomgeving die past binnen de ambities van de gemeente Zundert. Volgens de gemeente is uitbreiding buiten de bestaande dorpsranden naar verwachting noodzakelijk om voldoende woningen te kunnen bouwen. Uitbreidingslocaties worden alleen overwogen als er ook een duidelijke maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd. Het initiatief aan de Weimerstraat ligt net buiten het bestaand stedelijk gebied en betreft daarmee een uitbreidingslocatie. Het initiatief heeft echter wel een maatschappelijke meerwaarde: het draagt bij aan de uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad (en daarmee aan meer woningen voor mensen die het minder breed hebben) en maakt versnelling van de woningbouw mogelijk door de inzet van modulaire woningen.

3.5.2 Woonvisie Zundert 2021-2025

De Woonvisie Zundert 2021-2025 is ontwikkeld op basis van het woningbehoefteonderzoek van 2019 en input van inwoners en stakeholders. De gemeente streeft naar een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad, ondanks uitdagingen zoals dubbele vergrijzing en de moeilijke positie van starters op de woningmarkt. Centraal staat een flexibele en adaptieve woningstrategie, gericht op levensloopgeschikte woningen, betaalbare starterswoningen en het verduurzamen van bestaande woningen. Innovatieve woonvormen en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad worden actief gestimuleerd, mede door nauwere samenwerking met woningcorporaties en andere partijen.

De visie richt zich op zowel nieuwbouw als optimaal gebruik van bestaande woningen, met bijzondere aandacht voor wonen met zorg, duurzaamheid en integrale gebiedsontwikkeling. Zundert kenmerkt zich door een sterke gemeenschapszin, zelfredzaamheid en een groen woonmilieu. Er is een duidelijke behoefte aan betaalbare woningen, vooral voor ouderen, starters en internationale werknemers, en aan een flexibele woningmarkt die instroom uit de regio mogelijk maakt.

De huidige woningvoorraad is relatief eenzijdig en moet diverser en duurzamer worden, met nadruk op levensloopbestendigheid en het transformeren van leegstaande en agrarische panden. Betaalbaarheid blijft een belangrijk aandachtspunt, vooral voor starters, lage middeninkomens en flexwerkers. Kleine, levensloopbestendige woningen krijgen prioriteit, en doorstroming wordt gestimuleerd door begeleiding van ouderen.

Het planaanbod moet flexibel en vraaggericht zijn, met voldoende woningen voor verschillende doelgroepen in diverse prijklassen. Demografische veranderingen zorgen voor kleinere huishoudens, vooral oudere alleenstaanden, wat vraagt om passende, vaak kleinere woningen nabij voorzieningen. Regionaal wordt

samengewerkt aan woningbouw voor spoedzoekers en duurzame, permanente woningen. Ook wordt ruimte geboden voor woningaanpassingen, zoals splitsingen en samenvoegingen.

Met deze woonvisie werkt Zundert aan een duurzame en vitale gemeente die aansluit bij landelijke en internationale klimaatdoelen. Door een integrale gebiedsgerichte aanpak en vooruitlopend op de Omgevingswet wordt ingezet op een leefomgeving waarin verleden, heden en toekomst samenkomen.

In de woonvisie wordt het volgende vermeld:

- De woningmarkt in Zundert is flink aangetrokken; starters komen moeilijk aan een woning. Doorstroming is hierbij een belangrijke uitdaging.
- Er is een mismatch tussen vraag en aanbod in de huidige woningvoorraad, zowel qua omvang als qua geschiktheid voor verschillende doelgroepen.
- Er is een duidelijke woningvraag vanuit zowel de lokale bevolking als mensen die in Zundert willen komen wonen.
- Woningbouw is nodig om te kunnen voorzien in de vraag naar woningen die nog zeker tien jaar groeit. Daarnaast draagt groei bij aan de vitaliteit van de kernen en het behoud van het voorzieningenniveau.
- In de Woondeal is de afspraak gemaakt dat Zundert minimaal 310 woningen moet bouwen tot en met 2026. De gemeente wil vooruitlopend daarop zelf een ambitie vaststellen van minimaal 500 woningen in de periode 2024–2030. Om in te spelen op tegenvallers, rekent de gemeente met een marge van +30% op deze ambitie van 500 woningen.
- Uitbreiden buiten de bestaande dorpsranden zal noodzakelijk zijn om voldoende woningen te kunnen bouwen. Uitbreidingslocaties worden alleen overwogen als er ook een duidelijke maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd.
- Het is belangrijk dat er divers gebouwd wordt: voor jong en oud, en met voldoende aanbod in het betaalbare segment. Zundertenaars hebben namelijk behoefte aan betere beschikbaarheid van betaalbare woningen. In de periode 2024–2030 wil de gemeente minimaal 150 sociale huurwoningen toevoegen aan de woningvoorraad. In de reguliere woningbouwprogrammering worden wel sociale huurwoningen gebouwd, maar daarmee wordt niet voldaan aan de urgentie en omvang van de huidige behoefte.
- Daarnaast moeten er ook meer woningen komen die geschikt zijn voor ouderen.
- Flexwonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn in te spelen op de vraag naar woningen, zonder dat dit ten koste gaat van de bouw van permanente woningen. Omdat er grote behoefte is aan betaalbare woningen, moet het bouwtempo verhoogd worden. Doordat flexwoningen grotendeels prefab zijn, kan de woningvoorraad relatief snel uitgebreid worden met tijdelijke woningen.

Doorwerking plangebied

Gemeente Zundert wil dat jongeren en jonge gezinnen zich binden aan de gemeente. Daarvoor zijn passende woningen nodig voor jongeren en gezinnen in alle segmenten. Het initiatief realiseert kleinere en gezinsgeschikte woningen en vergroot daarmee de potentiële woningmarkt voor jongeren en gezinnen. In de Woondeal is afgesproken dat de gemeente Zundert tot en met 2026 minimaal 310 woningen moet bouwen. De gemeente wil vooruitlopend daarop zelf een ambitie vaststellen van minimaal 500 woningen in de periode 2024–2030. Dit betekent een jaarlijkse toename van gemiddeld 63 woningen. In 2024 zijn echter slechts 44 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De realisatie van dit initiatief voorziet op korte termijn in compensatie van deze achterblijvende ambitie. In dezelfde periode wil de gemeente 150 sociale huurwoningen toevoegen aan de woningvoorraad. Dit initiatief sluit hierbij aan.

3.5.3 Addendum Woonvisie Zundert 2021-2025

De gemeente Zundert zet in op een toekomstbestendige, toegankelijke en betaalbare woningmarkt die aansluit bij lokale en regionale behoeften. De woonagenda focust op vier kernpunten:

- Woningbouwproductie versnellen: Minimaal 500 nieuwe woningen tussen 2024 en 2030, met een plancapaciteit van 130% om vertragingen op te vangen. Er komt een gevarieerd aanbod voor starters, senioren, doorstromers en spoedzoekers, zowel huur als koop.
- Flexwonen en innovatie: Realisatie van 50 tot 100 flexwoningen als tijdelijke oplossing, met inzet op duurzame bouwmethoden zoals prefab en circulair bouwen.

- Duurzame woningvoorraad: Investeren in duurzame nieuwbouw en verduurzaming van bestaande woningen, met aandacht voor levensloopbestendigheid en transformatie van leegstaand vastgoed en agrarische panden.
- Regionale samenwerking: Versterken van samenwerking met regionale partners en spreiding van woningbouw over alle kernen, gekoppeld aan mobiliteit, sociale veerkracht en klimaatadaptatie.

Inbreiding binnen dorpskernen heeft de voorkeur, met zorg voor het groene karakter en passend bij de omgeving. Uitbreiding aan de randen vindt plaats als er maatschappelijke meerwaarde is. Daarnaast wordt transformatie van agrarische bebouwing naar woningen gestimuleerd.

Er is speciale aandacht voor levensloopbestendige woningen en huisvesting van arbeidsmigranten. Betaalbaarheid blijft prioriteit: circa 70% van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn, inclusief minimaal 30% sociale huur, met ook aandacht voor middeldure huur en betaalbare koop.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen sluit aan bij de doelstellingen uit het woonbeleid van de gemeente Zundert. Met de realisatie van 30 flexwoningen binnen de sociale huurcategorie draagt het plan bij aan het versnellen van de woningbouwproductie en het bieden van betaalbare woonruimte, conform de ambitie om circa 70% van de nieuwbouw betaalbaar te houden, inclusief minimaal 30% sociale huur. Het gevarieerde woningaanbod, bestaande uit appartementen, duo-woningen en gezinswoningen, sluit aan bij de gemeentelijke focus op diverse doelgroepen zoals starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren.

Daarnaast wordt het concept van flexwonen in dit plan vertaald naar een efficiënte woonoplossing die inspelt op urgente woonvragen, passend bij de gemeentelijke prioriteit om flexwonen en innovatieve bouwmethoden in te zetten. De toepassing van een hofjesstructuur met een gemeenschappelijk groen sluit aan bij het streven naar een sociale en leefbare woonomgeving, waarbij aandacht is voor sociale veerkracht. Ook de locatiekeuze en het ontwerp passen binnen het beleid om zorgvuldig om te gaan met inbreiding en uitbreiding, waarbij maatschappelijke meerwaarde en zorg voor de omgeving centraal staan.

3.5.4 Omgevingsprogramma Wonen

Wonen in Zundert wordt door inwoners gewaardeerd vanwege het groene karakter, de ruime opzet van woonwijken en de sterke sociale samenhang binnen de dorpen. Tegelijkertijd staat de woningmarkt onder druk. Er is een groeiende behoefte aan betaalbare woningen, passende huisvesting voor ouderen en woonruimte voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben.

Om hierop in te spelen heeft de gemeente Zundert het Omgevingsthema Wonen 2025–2030 vastgesteld. Dit thema vormt een integraal onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie en geeft richting aan het woonbeleid voor de komende jaren.

Het Omgevingsthema Wonen is onderdeel van de bredere omgevingsvisie van de gemeente en geeft richting aan hoe we de komende jaren omgaan met wonen in Zundert. Het beleid is erop gericht om:

- **Meer betaalbare woningen** te realiseren, vooral voor starters, ouderen en kwetsbare groepen.
- **Zorggeschikte woonvormen** te ontwikkelen, zoals geclusterde woningen met voorzieningen in de buurt.
- **Vitale dorpen** te versterken, met aandacht voor leefkwaliteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie.
- **Samenwerking** te bevorderen met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en ontwikkelaars.

Deze beleidsdoelen sluiten aan bij de verplichtingen uit de Omgevingswet en het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting, die gemeenten oproepen tot actieve sturing op volkshuisvesting en integrale afweging van belangen binnen de fysieke leefomgeving.

De gemeente Zundert werkt de komende jaren samen met publieke en private partners aan de uitvoering van dit beleid. Dit betekent dat inwoners kunnen rekenen op:

- Nieuwe woningbouwprojecten, met nadruk op betaalbaarheid en doelgroepenbeleid.
- Initiatieven voor zorggeschikt en levensloopbestendig wonen.

- Versterking van de leefbaarheid in wijken en dorpen, onder meer via participatie en gebiedsgerichte aanpak.

Alle initiatieven worden getoetst aan het geldende omgevingsplan en het algemene toetsingskader van de Omgevingswet, waarbij ruimtelijke kwaliteit, milieueffecten, participatie en uitvoerbaarheid centraal staan.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van 40 modulaire woningen in het sociale segment binnen grondgebied van de gemeente Zundert. Het initiatief beoogt een bijdrage te leveren aan de lokale volkshuisvestingsopgave, zoals verwoord in het *Omgevingsthema Wonen Zundert 2025–2030*. De woningen zijn bedoeld voor starters, ouderen en andere doelgroepen met een verhoogde behoefte aan betaalbare huisvesting. Het project sluit aan bij de volgende beleidsdoelen uit het Omgevingsthema wonen:

Betaalbaarheid en doelgroepenbeleid

Het plan draagt direct bij aan het doel om meer betaalbare woningen te realiseren, met name voor starters, ouderen en kwetsbare groepen. Modulaire woningen zijn vaak kostenefficiënt en snel te realiseren, waardoor ze goed passen binnen het streven naar een toegankelijk woningaanbod. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de woningmarkt in Zundert inclusiever en toekomstbestendiger te maken.

Flexibiliteit en zorggeschikt wonen

Modulaire bouw biedt mogelijkheden voor zorggeschikte woonvormen, zoals geclusterde woningen met gemeenschappelijke voorzieningen. Dit sluit aan bij het beleidsvoornemen om woonvormen te ontwikkelen die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een zorgvraag. De flexibiliteit van modulaire bouw maakt het bovendien mogelijk om in te spelen op veranderende woonbehoeften in de dorpen.

Versterking van vitale dorpen

Door woningen toe te voegen in of nabij bestaande dorpskernen, draagt het plan bij aan de versterking van vitale dorpen. Dit is een kernpunt in het omgevingsthema, waarbij leefkwaliteit, sociale verbondenheid en duurzaamheid centraal staan. Modulaire woningen kunnen goed worden ingepast in bestaande structuren en dragen bij aan een evenwichtige groei van de dorpen.

Samenwerking om woningbouw te realiseren

Dit plan is tot stand gekomen door intensieve samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie 'Thuisvester'. Door gezamenlijk op te trekken in de totstandkoming van nieuwe woningbouwplannen kan sneller overeenstemming worden bereikt over belangrijke uitgangspunten van nieuwe locaties zowel qua programma als inrichting van de woonomgeving.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Tot slot is in de ladder voor duurzame verstedelijking de ruimtelijke behoefte aangetoond en is ingegaan op de locatieafweging

3.5.5 Visie op Flexwonen in Zundert

Binnen het Addendum Woonvisie Zundert 2021-2025 is als bijlage een visie op flexwonen opgenomen. De gemeente Zundert zet in op flexwonen als aanvullend instrument om het tekort aan betaalbare woningen op korte termijn te verlichten. Flexwonen maakt het mogelijk om via tijdelijke en verplaatsbare woonvormen snel woningen toe te voegen zonder de reguliere woningbouwprogrammering te belasten. Hiermee wordt de toegankelijkheid van de woningmarkt vergroot, met name voor doelgroepen met een acute woonvraag.

De beoogde doelgroepen zijn divers: starters, jongeren, spoedzoekers (zoals gescheiden mensen of woningverlizers), statushouders, Oekraïense vluchtelingen en mensen die uitstromen uit zorg en maatschappelijke opvang. Flexwonen voorziet voor deze groepen in een tijdelijke, maar volwaardige woonoplossing, waarbij doorstroming naar permanente huisvesting wordt gestimuleerd. Voor elk van deze groepen geldt dat snelheid, flexibiliteit en betaalbaarheid centraal staan.

De gemeente kiest voor flexwoningen die voldoen aan het Bouwbesluit, maar demontabel en herbruikbaar zijn. Dit maakt de woningen duurzaam én geschikt voor tijdelijke locaties. Daarmee sluit Zundert aan bij de uitgangspunten van provincie Noord-Brabant en woningcorporatie Thuisvester.

De visie op flexwonen sluit naadloos aan op de Woonvisie en het coalitieakkoord "Realistisch en samen vooruit", waarin wordt ingezet op het versneld realiseren van betaalbare woningen, het aantrekken en behouden van jongeren, en het bieden van perspectief aan mensen met een urgente woonvraag. Flexwonen wordt zo onderdeel van een bredere aanpak voor een toegankelijke, toekomstbestendige woningmarkt.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen concreet invulling aan de visie op flexwonen uit het 'addendum van de Woonvisie Zundert 2021–2025'. De ontwikkeling van 30 verplaatsbare sociale huurwoningen biedt snel beschikbare woonruimte voor de beoogde doelgroepen.

De woningen worden duurzaam gebouwd, met een modulair en demontabel karakter. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om flexwonen in te zetten als aanvullend en tijdelijk instrument dat bijdraagt aan een toegankelijke woningmarkt, zonder afbreuk te doen aan de reguliere woningbouwopgave. Zo levert het plan niet alleen een directe bijdrage aan de woningnood, maar sluit het aan bij het flexwoonbeleid van de gemeente Zundert én bij de bredere woonvisie.

3.5.6 Coalitieakkoord: Realistisch en samen vooruit"

De gemeente Zundert staat voor grote maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. In het coalitieakkoord "Realistisch en samen vooruit" kiest het bestuur voor een koers die inzet op stabiliteit, vernieuwing en samenwerking met inwoners en partners. De gemeente wil benaderbaar en dienstverlenend zijn, met ruimte voor initiatieven uit de samenleving.

Er wordt fors ingezet op het realiseren van betaalbare en passende woningen, met speciale aandacht voor jongeren, spoedzoekers en senioren. Ook innovatieve woonvormen zoals flexwonen worden actief gestimuleerd. Deze woonopgave wordt nadrukkelijk gekoppeld aan sociale en duurzame ambities, zoals het bevorderen van gemeenschapszin, klimaatbestendigheid en hergebruik van bestaande bebouwing.

De fysieke leefomgeving blijft van hoge kwaliteit: dorpskernen worden vergroend, vrijkomende agrarische bebouwing krijgt nieuwe functies, en economische initiatieven zoals Greenport Treeport worden ondersteund. Tegelijk wordt gewerkt aan veiligheid, leefbaarheid en sterke maatschappelijke voorzieningen, waaronder toekomstgericht onderwijs en cultuur.

Zundert kiest voor een duurzame, inclusieve koers en werkt daarbij regionaal en grensoverschrijdend samen waar dat meerwaarde biedt.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen sluit aan bij de ambities uit het coalitieakkoord van de gemeente Zundert. Met de realisatie van 30 flexwoningen wordt invulling gegeven aan de dringende behoefte aan betaalbare en passende huisvesting doelgroepen die als prioriteit worden benoemd. De inzet op flexwonen als innovatieve woonvorm past binnen het streven naar een wendbare en toekomstgerichte woningmarkt. Door de situering aan de dorpsrand met zorgvuldig landschappelijk ingepaste overgang naar het buitengebied, wordt bovendien recht gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit die Zundert nastreeft: groei in balans met het groene en dorpse karakter.

4 Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet. De ontwikkeling wordt als het ware getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er een bredere kijk op de leefomgeving, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. Op basis van het initiatief en de omgeving zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- Activiteiten en milieuzonering
- Archeologie, cultuurhistorie en landschap
- Bodem
- Elektromagnetische straling
- Geluid
- Geur
- Gezondheid
- Kabels en leidingen
- Luchtkwaliteit
- Mer-beoordeling
- Natuur en landschap (incl. stikstof)
- Omgevingsveiligheid
- Spuitzones
- Trilling
- Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren
- Weging van het waterbelang

4.1 Activiteiten en milieuzonering

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet) is het van belang dat activiteiten met gebruikruimte en milieugevoelige activiteiten worden toebedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

- Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is;
- Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

4.1.1 Toetsingskader

Activiteiten met gebruikruimte en bijbehorende regels

Activiteiten met gebruikruimte verwijzen naar activiteiten die aan specifieke locaties worden toegewezen. De regels voor activiteiten met gebruikruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruikruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat een activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaantoonbare gevolgen een ander toegestane activiteit in dat gebied. De regels zijn niet alleen gericht op milieuzaken, maar ook op stedenbouwkundige overwegingen. De term 'activiteiten met gebruikruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruikruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruikruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Overeenkomstig het Bkl is in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) alleen het wonen hiervan

uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is.

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten. Voor onderhavig planvoornemen is uitgegaan van toetsing aan de oude systematiek van VNG met richtafstanden en milieucategorieën, mede doordat de nieuwe systematiek op dit type ontwikkelingsgerichte projecten nog niet toepasbaar is.

4.1.2 Onderzoek

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied. Het projectgebied ligt aan het Weimerstraat te Wernhout, in de gemeente Zundert, en bevindt zich in een zogenoemd 'gemengd gebied'. De locatie is gelegen aan de rand van de kern. Vanaf hier is het dorp te bereiken via de Wernhoutseweg (de doorgaande weg van en naar het dorp). In de directe omgeving komen verschillende functies voor, waaronder woningen, maatschappelijke voorzieningen, agrarische functies en (agrarische) bedrijvigheid. De locatie vormt een soort overgangsgebied tussen het gemengde buitengebied, de entree van het dorp met daaraan ook gemengde functies en het woongebied ten noorden van het plangebied. Om deze reden kan de locatie en de omgeving van het plangebied niet direct gezien worden als een rustige woonwijk, maar eerder als een gemengd gebied, ook al is deze gelegen tegen een bestaande woonwijk. De glastuinbouw, agrarische bedrijvigheid, corsobouwplaats gemengd met de verspreide woningen maken dit een gemengd woongebied.

Met het planvoornemen is sprake van een milieugevoelige functie, namelijk het realiseren van 30 flexibele huurwoningen in de sociale sector. Middels een quickscan activiteiten en milieuzonering is in beeld gebracht welke omliggende functies mogelijk relevant zijn ten aanzien van hinderaspecten zoals geur en geluid.

Ter beoordeling van het woon- en leefklimaat is een tabel opgesteld waarin per omliggende functie de milieuzonering is weergegeven. Hieruit blijkt dat alle onderzochte functies voldoen aan de minimale richtafstanden. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd die het realiseren van de 30 flexwoningen op deze locatie in de weg staan. Een overzicht hiervan is opgenomen in tabel 4.1. De inhoud van de tabel wordt hieronder nader toegelicht.

Tabel 4.1: Activiteiten en milieuzonering gegevens

functie/Activiteit	Adres	Omschrijving	Zone geluid	Zone geur	richtafstand	Daadwerkelijke afstand	Voldoet?
Agrarisch-agrarisch bedrijf, met aanduiding 'glastuinbouw'	Weimerstraat 4	kassen met/zonder gasverwarming	1	FM	10 meter	circa 10 meter	Ja
Agrarisch-agrarisch bedrijf, met aanduiding 'glastuinbouw'	kadastraal perceel 567	kassen met/zonder gasverwarming	1	FM	10 meter	15 meter	Ja
Agrarisch-boomteeltontwikkelingsgebied, met aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – corsobouwplaats'	Weimerstraat 1a	Handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	3	FM	50 meter	circa 50 meter	Ja
Agrarisch-agrarisch bedrijf, met aanduiding 'intensieve veehouderij'	Grote Heistraat 13	Fokken en houden van Varkens	2	3	100 meter	circa 200 meter	Ja

Op korte afstand ten westen van het projectgebied bevinden zich meerdere glastuinbouwbedrijven. In de handreiking wordt deze functie doorgaans gecategoriseerd onder 'Intensieve tuinbouw', waarvoor onder meer op het gebied van lichthinder en geluid richtafstanden gelden. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een corsobouwplaats, waarvoor in de handreiking geen specifieke categorie is opgenomen. Op basis van akoestisch onderzoek van de RMD naar dit type activiteit is conservatief uitgegaan van een richtafstand van 50 meter op basis van geluid, onder de noemer 'handel in vrachtauto's'. De afstand tot het plangebied komt ongeveer overeen met deze grens. Hiermee wordt de hinder verwacht beperkt te blijven. Op onderstaande afbeelding zijn de afstanden van de dichtstbijzijnde woningen tot deze agrarische percelen globaal weergegeven.



Enkele kleinschalige voorzieningen (zoals een restaurant, kerk en buurtchap) in de nabijheid kennen geen afzonderlijke richtafstanden binnen de handreiking. Deze functies worden geacht te passen binnen functiemenging en leveren geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tot slot is gekeken naar geurhinder van veehouderijen in de omgeving. Volgens de Geurhinderkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) wordt de geurbelasting ter plaatse van het plangebied aangemerkt als 'goed' tot 'redelijk goed'. De nabijgelegen intensieve veehouderij aan de Grote Heistraat 13 ligt op voldoende afstand, en vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat.

Op basis van de uitgevoerde quickscan activiteiten en milieuzonering kan worden geconcludeerd dat het projectgebied voldoet aan alle relevante richtafstanden. Verder zijn er geen beperkingen vanuit milieuzonering die de ontwikkeling van 30 flexwoningen belemmeren. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, passend binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.2.1 Toetsingskader

De Omgevingswet streeft naar een evenwichtige benadering van het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving, met specifieke aandacht voor diverse belangen, waaronder cultureel erfgoed.

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Deze wet, in combinatie met de Omgevingswet, biedt een allesomvattende bescherming van het cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed, inclusief werelderfgoed. Dit vereist een grondige inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen, gevolgd door het opnemen van een passend beschermingsregime in het omgevingsplan.

In het omgevingsplan van de gemeente Zundert is cultureel erfgoed in paragraaf 22.2.6 opgenomen. In artikel 22.22 wordt vermeld dat indien een activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m², de voorschriften voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag of de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, niet van toepassing zijn. In artikel 22.28 worden inperkingen hierop gegeven. Ook wordt in artikel 22.286, lid 2 aangegeven dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport verstrekt dient te worden waarin de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen:

- Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed)
- Archeologische monumenten
- Stads- en dorpsgezichten
- Cultuurlandschappen
- Roerend en immaterieel erfgoed

Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om deze elementen te beschermen via hun omgevingsplannen. Een cruciale overweging hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke specifieke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij dienen de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (met betrekking tot rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht te worden genomen.

Provincies en gemeenten krijgen hierbij ondersteuning van specialisten van zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Deze ministeries dragen bij aan de ontwikkeling van de wet en de daarbij behorende regels, zijn betrokken bij het opstellen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en leveren kennis en informatie voor andere overheidsinstanties.

De wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland is vastgelegd in het Bkl, Bal, en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen. Op basis hiervan is het verplicht om bij de afweging van belangen de vijf elementen van cultureel erfgoed in overweging te nemen.

Voor de bescherming van het landschap in Nederland is het Europees landschapsverdrag van toepassing. Dit verdrag erkent de landschappen als integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Volgens artikel 1.2, lid 1, sub g van de Omgevingswet worden 'landschappen' officieel aangemerkt als onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het beleid met betrekking tot landschappen kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, de provincie of de gemeente. Sommige landschapswaarden zijn ook verankerd in instructieregels van het Bkl. Een voorbeeld hiervan is te vinden in artikel 5.129 van het Bkl, waar een instructieregel is opgenomen met

betrekking tot het behoud van het uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld betreft de instructieregel over het cultureel erfgoed, waarbij onder andere de bescherming van cultuurlandschappen wordt benadrukt. Overheden dienen ook rekening te houden met landschappelijke kwaliteit bij het toewijzen van functies aan locaties, zoals bepaald in artikel 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet.

4.2.2 Onderzoek

Archeologie

Aan de hand van de archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert is vastgesteld dat het projectgebied gelegen is in een archeologisch waardevol gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Er is sprake van een archeologische dubbelbestemming binnen het geldende omgevingsplan, namelijk 3 en 4. Op basis hiervan wordt niet voldaan aan de ontheffingscriteria van 100/500 m², wat betekent dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Archeologisch bureauonderzoek

In eerste instantie is er een bureauonderzoek uitgevoerd. Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er verschillende verwachtingen binnen het plangebied gelden voor archeologische vindplaatsen. Een vervolgonderzoek zal moeten worden uitgevoerd om deze verwachting verder te toetsen.

Archeologisch inventariserend veldonderzoek

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van de verwachting uit het archeologisch bureauonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen wordt vervolgens een advies gegeven over de omvang met eventueel aanwezige archeologische waarden en mogelijk vervolgonderzoek. De bevoegde overheid neemt op basis van het opgestelde advies een selectiebesluit.

Op basis van de resultaten van de resultaten van het veldonderzoek wordt de middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met neolithicum bijgesteld naar laag. De top van de natuurlijke ondergrond in het plangebied is opgenomen in het bouwlanddek waardoor kwetsbare vuursteenvindplaatsen niet meer in situ worden verwacht. Sporen uit het neolithicum tot en met de middeleeuwen zijn vaak dieper waardoor ze ook nog in de C-horizont worden aangetroffen. De C-horizont in het plangebied is nog vrijwel intact aanwezig en in noorden en oosten is een oude akkerlaag aanwezig. Een oude akkerlaag kan een indicatie zijn voor oudere bewoningsresten en heeft bovendien een conserverende werking. De middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het neolithicum tot en met de middeleeuwen wordt bijgesteld naar hoog. De hoge verwachting op resten van infrastructuur uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd blijft gehandhaafd. Dergelijke sporen zijn lastig aan te tonen bij een verkennend booronderzoek.

Op basis van de bovenstaande resultaten uit het inventariserend archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om in het gehele plangebied een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Opstellen Programma van Eisen (PvE)

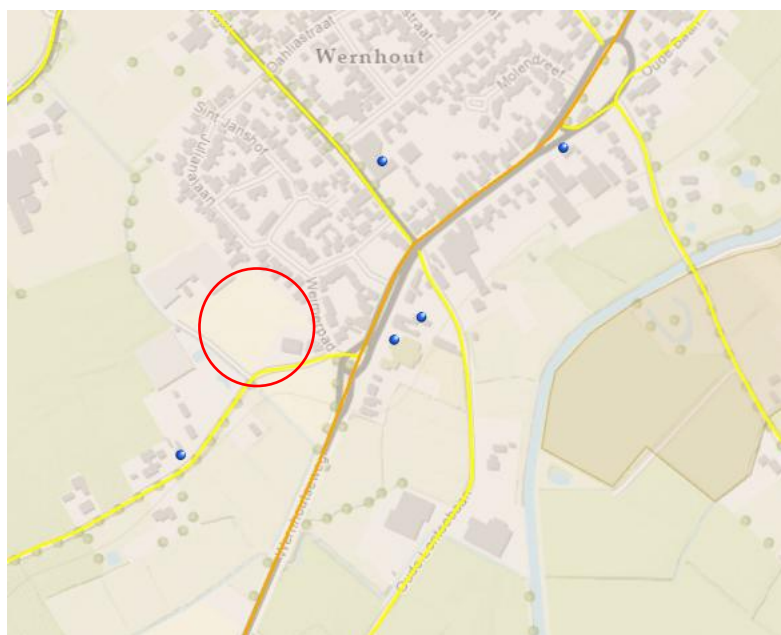
Voorafgaand aan het gravend onderzoek dienen de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen. In het PvE wordt ingegaan op de archeologische verwachting, de eerder uitgevoerde onderzoeken, de historische onderzoeken in de omgeving van het plangebied, vindplaatsen in de directe omgeving, het doel van het onderzoek en de onderzoeksmethode.

Het doel van het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals geformuleerd in het vooronderzoek. Het gaat om gebieds- of vindplaatsgericht onderzoek binnen een gebied waar bodemingrepen staan gepland. Door de geplande bodemingrepen dreigt eventueel aanwezige archeologische informatie verloren te gaan. Het onderzoek resulteert in een waardering van de archeologische informatie en in een selectieadvies. Het concept PvE is opgestuurd naar de regioarcheoloog van de bevoegde overheid voor een beoordeling. De regioarcheoloog heeft het PvE inmiddels goedgekeurd en hierdoor kan het proefsleuvenonderzoek nu definitief in gang worden gezet.

Cultuurhistorie

Aan de hand van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) herziening 2024' van de provincie Noord-Brabant is bepaald of in en rondom het projectgebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Uit de CHW kaart van de provincie Noord-Brabant volgt dat binnen het projectgebied geen sprake is van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden, zie figuur 4.1.

Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met beeldbepalende elementen en de karakteristiek van de gebouwen. De te bouwen woningen worden met zorgvuldigheid ontworpen met extra aandacht voor architectonische uitstraling, zodat het aansluit op het huidige bebouwingsbeeld. Het initiatief zal hierdoor de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving niet belemmeren. Tevens wordt voldaan aan de eisen gesteld in de welstandsnota van de gemeente Zundert.



Figuur 4.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) herziening 2024 (bron: provincie Noord-Brabant)

Landschap

Cultuurhistorische landschappen zijn gebieden met concentraties van samenhangende cultuurhistorische kenmerken en waarden. Het zijn gebieden die representatief zijn voor de agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen, maar ook voor de landschappen gevormd door waterbeheersing en defensie, zoals overlaten en waterlinies³.

Om uitspraak te kunnen doen met betrekking tot cultuurhistorische landschappen, wordt verwezen naar het landsdekkend datasysteem 'Cultuurhistorisch GIS' (CultGIS), dat informatie bevat over historisch-geografische fenomenen. Uit gegevens van CultGIS blijkt dat het projectgebied zich bevindt in een zandgebied⁴. Op de kaart van CultGIS zijn ook 70 aandachtsgebieden aangewezen. Omdat het projectgebied niet in een dergelijk aandachtsgebied ligt en er al bestaande bebouwing en functies aanwezig zijn, kan worden aangenomen dat het voorgenomen plan geen belemmering vormt voor het bestaande cultuurhistorische landschap.

³ <https://data.overheid.nl/dataset/5630-cultuurhistorische-waardenkaart-2010--cultuurhistorische-landschappen>

⁴ <https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=CultGIS>

4.2.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect archeologie, cultuurhistorie en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Bodem

4.3.1 Toetsingskader

Het meewegen van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit is onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsplan bevat daarom in ieder geval waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit.

Het Bkl bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen in de bodem en neemt de gemeente de grenswaarden in acht (artikel 5.89i en 5.89j Bkl). Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k en 5.89ka Bkl).

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie (artikel 5.89p Bkl). Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen (artikel 5.89o Bkl).

4.3.2 Onderzoek

De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste ontwikkeling. Met het planvoornemen is namelijk sprake van bodemgevoelige bebouwing. Een gebouw met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan moet altijd op een schone grond gebouwd worden om ervoor te zorgen dat het veilig is om op te wonen.

Verkennd bodemonderzoek

Aeres Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 21 november 2024), met als doel vast te stellen of op de onderzoekslocatie grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling op de onderzoekslocatie. Het bodemonderzoek is uitgevoerd met als leidraad de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740. Het onderzoeksrapport is in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering opgenomen. Hierna volgt de conclusie.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal is plaatselijk (boring 06, dieptetraject 0,0 - 0,5 m -mv) sporen baksteen en kooldeeltjes aangetroffen. Verder zijn er op de locatie visueel geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. In de bovengrond is plaatselijk een licht verhoogde concentratie aan zink aangetroffen. Verder zijn er zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verhoogde concentraties aangetoond. Indicatief voldoet de bodem aan de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. Er is geen verhoogd gehalte aan PFAS en/of PFOA aangetoond in de bovengrond. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de mogelijke ontwikkeling van flexwoningen op de locatie.

In het kader van dit onderzoek is geen asbest in bodem onderzoek conform de NEN 5707 / 5897 verricht naar het voorkomen van asbest in de bodem en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen met baksteen en kooldeeltjes worden niet als asbestverdacht beschouwd. Het

voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Naar aanleiding van de resultaten uit dit bodemonderzoek kan worden gesteld dat de er geen aanleiding is om nader bodemonderzoek te verrichten.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Elektromagnetische straling

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving.

4.4.1 Toetsingskader

Elektromagnetische velden

Straling komt overal om ons heen voor. Enerzijds door natuurlijke stralingsbronnen, zoals de zon en anderzijds door kunstmatige, door de mens gemaakte bronnen. Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de planologie zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn.

In het kader van gezondheid en milieu is het bij nieuwe ontwikkelingen, waar sprake is van gevoelige gebouwen zoals woningen, scholen en kinderopvang, van belang dat er rekening wordt gehouden met magneetvelden. Dergelijke projecten moeten buiten een magneetveldzone komen te liggen. De sterkte van elektromagnetische velden is het grootst dicht bij de bron en neemt af als de afstand tot de bron groter wordt.

Verskillende soorten magneetvelden

Elektriciteit kan met twee verschillende technieken door een kabel worden getransporteerd: met wisselstroom of met gelijkstroom. Wisselstroom wordt gebruikt om elektriciteit over relatief korte afstanden te verplaatsen. Gelijkstroom wordt gebruikt om elektriciteit over langere afstanden te verplaatsen.

Wisselstroom en gelijkstroom veroorzaken verschillende soorten magneetvelden. Een wisselstroom-magneetveld heeft een frequentie van 50 hertz. Een gelijkstroom-magneetveld is statisch, met een frequentie van 0 hertz. Eenvoudiger gezegd: een wisselstroom-magneetveld gaat 50 keer per seconde aan/uit, een gelijkstroom-magneetveld staat constant aan.

Voorzorgsbeleid magneetvelden

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico's van magneetvelden⁵. Dit advies komt in de plaats van het eerdere advies van de staatssecretaris van VROM uit 2005 over hoogspanningsverbindingen vlakbij gevoelige bestemmingen in verband met gezondheidsrisico's. De kern van het herijkte voorzorgbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van

⁵ <https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/>

elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla⁶. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.

Daarnaast wordt in het advies geadviseerd om bij een ligging nabij een bovengrondse hoogspanningslijnen een magneetveldzone te berekenen. Op basis van deze berekening kan worden bekeken hoeveel gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone liggen. Het bevoegd gezag ruimtelijke ordening wordt opgeroepen om een integrale ruimtelijke afweging te maken, waarbij zowel gekeken wordt naar een mogelijke beperking van het aantal gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone, als naar andere ruimtelijke aspecten.

AC-magneetvelden (wisselstroom)

In Nederland wordt voor de blootstelling aan magnetische velden bij wisselstroom (AC) van 50 hertz de adviesgrenswaarde van 100 micro-tesla gehanteerd⁷. Deze adviesgrenswaarde is gebaseerd op de aanbeveling van de Europese Unie, waarin een referentieniveau van 100 microtesla voor bescherming van de bevolking is vastgelegd. Deze waarde wordt in Nederland volgens het RIVM op voor het publiek toegankelijke plaatsen nabij het hoogspanningsnet nergens overschreden, ook niet in de buurt van ondergrondse hoogspanningsverbindingen of hoogspanningsstations.

De kern van het voorzorgsbeleid is dat nieuwe situaties waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden moeten worden. Dit komt er op neer dat het advies is om bij nieuwe situaties gevoelige gebouwen (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) zo veel als redelijkerwijs mogelijk buiten de magneetveldzone van 0,4 microtesla te plaatsen.

DC-magneetvelden (gelijkstroom)

De Nederlandse Rijksoverheid gaat voor magneetvelden bij gelijkstroom (DC) verbindingen uit van een referentiewaarde van 0,4 microtesla zoals vastgelegd in de eerdergenoemde Europese aanbeveling. De blootstellingslimiet van 0,4 microtesla voor DC-magneetvelden is vele malen hoger dan de blootstellingslimiet voor AC-magneetvelden. Wetenschappelijk onderzoek laat geen verband zien tussen blootstelling aan DC-magneetvelden en gezondheidsrisico's. Daarom is er, in tegenstelling tot AC-magneetvelden, geen voorzorgbeleid vanuit de Nederlandse rijksoverheid voor blootstelling aan DC-magneetvelden en is nader onderzoek niet nodig.

4.4.2 Onderzoek

In paragraaf 4.8 'Kabels en leidingen' staat vermeld dat uit een quickscan is gebleken dat het projectgebied zich niet binnen de 0,4 microtesla magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen bevindt. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op een afstand van 15 kilometer. Hierdoor blijft de blootstelling aan magnetische velden ruim onder de vastgestelde referentieniveauwaarden van 100 microtesla of 0,4 microtesla. De conclusie uit dit onderzoek is dat er geen sprake is van een overschrijding van de referentieniveauwaarden, wat betekent dat er geen aanleiding is voor verdere, diepgaandere onderzoeken naar mogelijke gezondheidseffecten.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect elektromagnetische straling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

⁶ https://www.infomil.nl/publish/pages/86406/beleidsadvies_vrom_2005_1.pdf

⁷ <https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/>

4.5 Geluid

4.5.1 Toetsingskader

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluidsregels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerde groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Bij de vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde is het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de hoogste van de volgende waarden:

- de standaardwaarde, bedoel in tabel 4.2; of
- het geluid bij volledige benutting van het geluidproductieplafond dat gold direct voorafgaand aan de vaststelling van het in de aanhef bedoelde geluidproductieplafond.

Tabel 4.2 Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden
Industrieterreinen	50 Lden
	40 Lnight

Bij de vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde kan de hoogste van de twee waarden, bedoeld in artikel 3.32 lid 1 worden overschreden als:

- Geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de hoogste van de twee waarden te voldoen;
- De overschrijding door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
- Het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, bedoel in tabel 4.3

Tabel 4.3 Grenswaarde voor geluid door een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsoort⁸

Geluidbronsoorten	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	60 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	70 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	65 Lden
Industrieterreinen	55 Lden
	45 Lnight

Afdeling 3.5 (artikel 3.18 lid 1) van het Bkl voorziet in het Toetsingskader/instructieregels omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 van het Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- De ordening van locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar; hierbij kan worden gedacht aan de afstand tussen een woning en een bedrijf.
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie; hierbij kan worden gedacht aan normen voor geluidimmissies of preventieve maatregelen.

Geluid door activiteiten

In Bijlage XXII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

4.5.2 Onderzoek

Het planvoornemen betreft een functiewijziging van 'Agrarisch - Glastuinbouw' naar 'Wonen', waarbij 30 flexwoningen wordt gerealiseerd. Er is daarmee sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelige functie. De flexwoningen met een woonfunctie zijn in de zin van het Bkl geluidsgevoelige gebouwen.

Door K+ Adviesgroep een akoestisch (d.d. 29 augustus) onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

⁸ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR713149>

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de Wernhoutseweg, Weimerstraat, Weimerpad, Julianalaan en Sint Janshof. Het plangebied is ook gelegen binnen de geluidzone van de N263-Wernhoutseweg.

De geluidsbelasting van de gemeentewegen is op alle waarneempunten maximaal 53 dB. Hierdoor wordt de standaardwaarde niet overschreden, in het kader van het Bkl en de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd.

De geluidbelasting ten gevolge van de provinciale weg is maximaal 45 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Aangezien de standaardwaarde niet wordt overschreden, is een beoordeling van het bevoegd gezag om afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten in deze situatie niet van toepassing.

Het gezamenlijk geluid hoeft niet te worden bepaald indien voldaan wordt aan de standaardwaarde. Wanneer er wordt voldaan aan de standaardwaarde is er conform het Besluit bouwwerken leefomgeving geen nader onderzoek nodig naar de geluidwerende gevelmaatregelen. De minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidsconstructie van een verblijfsgebied bedraagt in dit geval 20 dB.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Geur

4.6.1 Toetsingskader

Om geurhinder en gezondheidsschade te voorkomen, zijn in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl instructieregels voor geur door het Rijk opgesteld. Het rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurvoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In artikel 5.91 zijn geurvoelige gebouwen aangewezen die beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang. De gemeente moet daarmee in het omgevingsplan rekening houden (artikel 5.92, lid 1 Bkl). Voor deze gebouwen zijn specifieke beoordelingsregels aan geurbelasting gesteld. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor milieubelastende activiteiten staan in artikel 8.20 van afdeling 8.5 van het Bkl. Het bevoegd gezag gebruikt in beide gevallen de beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. Voor overige gebouwen en/of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Op grond van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen sprake is van een volwaardig omgevingsplan, gelden de regels uit de bruidsschat. Het bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (paragraaf 22.3.6.2);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (paragraaf 22.3.6.4);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (paragraaf 22.3.6.5).

4.6.2 Onderzoek

Het planvoornemen omvat de ontwikkeling van geurvoelige gebouw in de zin van artikel 5.91 van het Bkl. Er is sprake van de realisatie van gebouwen met een woonfunctie, namelijk 30 flexwoningen. Met de voorgenomen

realisatie wordt geen milieubelastende activiteit op het gebied van geur toegevoegd. Het aspect geur is eerder ook al besproken in paragraaf 4.1 'Activiteiten en milieuzonering'.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen garanderen, is een geuronderzoek uitgevoerd naar de geur- en afstandscontouren. Het doel van het onderzoek is antwoord te kunnen geven op de volgende vragen:

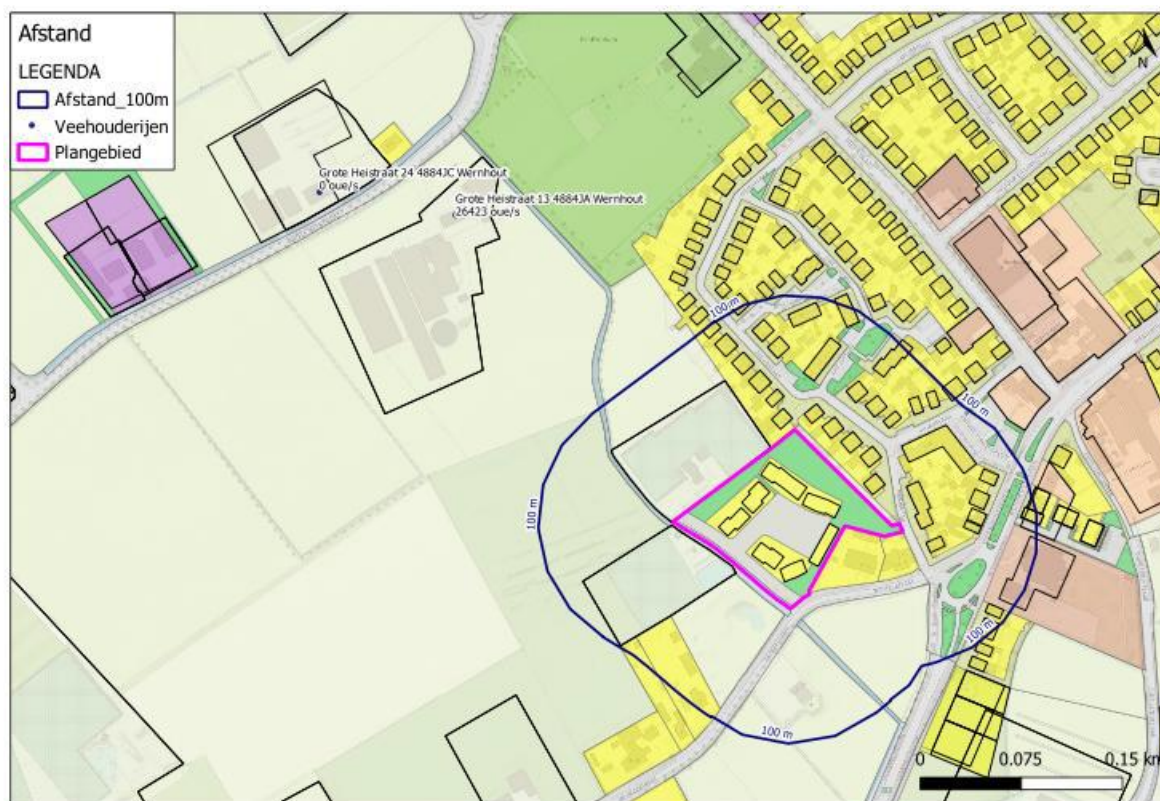
1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Onderstaand worden de belangrijkste resultaten beschreven vanuit het uitgevoerde geuronderzoek.

Afstanden

In het geuronderzoek is toegelicht dat voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld een afstand van 100 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object buiten een bebouwde kom in acht moet worden genomen. Op onderstaande afbeelding is de afstandscontour van 100 meter rondom het plangebied weergegeven.

Uit deze afbeelding blijkt dat er geen bouwvlakken van veehouderijen binnen 100 meter van het plangebied zijn gelegen. Daarom is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de belangen van veehouderijen niet geschaad. Hierbij is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden.



Figuur 4.2: afstandscontour plangebied ten opzichte van de directe omgeving (bron: De Roever)

Voorgrondbelasting

De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Omgevingsregeling een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op

geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom).

Gelet op de geuremissie van de omliggende veehouderijen in relatie tot afstand van het plangebied is de veehouderij aan Grote Heistraat 13 maatgevend voor de geurbelasting ter plaatse van het plangebied. Overige veehouderijen liggen verder weg van het plangebied én hebben een lagere geuremissie.

Voor de veehouderij aan Grote Heistraat 13 zijn twee berekeningen van de voorgrondbelasting uitgevoerd:

1. Een berekening van de maximaal planologische situatie. Hierbij is uitgegaan van één emissiepunt op de rand van het bouwvlak, zo ver mogelijk van bestaande woningen. Voor de overige parameters is aangesloten bij de vergunde situatie. Omdat uit de berekening blijkt dat de veehouderij (ook) in de maximaal planologische situatie overbelast is op bestaande geurgevoelige objecten in de bebouwde kom van Wernhout, mag voor de verdere beoordeling worden uitgegaan van de vergunde situatie.
2. Een berekening van de vergunde situatie. De berekening is uitgevoerd op basis van de vergunde situatie volgens de omgevingsvergunning van 4 januari 2016. Wegens de overbelaste situatie op bestaande woningen heeft de veehouderij geen mogelijkheden om toe te nemen in geurbelasting in de richting van het plangebied.

De hoogst berekende voorgrondbelasting ter plaatse van de beoogde woningen binnen het plangebied bedraagt 3,6 ouE/m³. Omdat de overschrijding van de geurnorm op de bestaande woning aan Julianalaan 47 veel groter is, wordt de veehouderij niet (extra) in haar belangen geschaad. Deze waarde komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat

Dat ter plaatse van de beoogde woningen niet wordt voldaan aan de geurnorm van 3 ouE/m houdt niet per definitie in dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie blijkt dat als de individuele geurnorm wordt overschreden, dit niet met zich brengt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit latere jurisprudentie blijkt dat hierbij ook de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) moet worden betrokken.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten.

Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Op basis van KRD Noord Brabant (export 5 februari 2026) zijn de relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige (algemene) parameters voor de geurberekeningen bepaald.

De achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 3,6 ouE/m³. Deze waarde komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier niet het geval, de voorgrondbelasting is maatgevend.

Integrale afweging

Het bevoegd gezag beoordeelt of het woon- en leefklimaat voor deze specifieke situatie aanvaardbaar is. Daarbij kan het bevoegd gezag betrekken:

- Er wordt voldaan aan de afstandseisen.
- Het woon- en leefklimaat ten aanzien van de voorgrondbelasting is 'goed', dezelfde classificering waar de geurnorm van 3,0 ouE/m³ binnen valt.
- Omdat sprake is van een overbelaste situatie op bestaande woningen binnen de bebouwde kom van Wernhout kan het woon- en leefklimaat ten aanzien van de voorgrondbelasting niet verslechteren.

- Het woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting is 'goed', dezelfde classificering waar de (individuele) geurnorm van 3,0 ouE/m³ binnen valt. Er is geen significante bijdrage van andere veehouderijen.
- De toekomstige bewoners kunnen de geursituatie meewegen in hun overweging zich ter plaatse te vestigen. Wij raden aan de mogelijke bewoners hiervan op de hoogte te stellen.

Uit de beoordeling blijkt dat veehouderijen niet in de belangen worden geschaad. Het bevoegd gezag weegt af of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij kan het bevoegd gezag de motivering uit de rapportage halen omtrent geurhinder.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

Omgevingsvisie

In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met milieubeginselen. Artikel 191 van het 'Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie' kent 4 milieubeginselen:

- het voorzorgsbeginsel;
- het beginsel van preventief handelen;
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden;
- het beginsel dat de vervuiler betaalt.

In de omgevingsvisie staat dat expliciet rekening moet worden gehouden met deze vier beginselen. Samen met de algemene rechtsbeginselen dragen de milieubeginselen bij aan de kwaliteit van beleid en regelgeving, en aan het vinden van een goede balans tussen bescherming en benutting van de fysieke leefomgeving (artikel 23.6 en artikel 3.3 van de Omgevingswet).

In de omgevingsvisie van de gemeente Zundert staat het thema 'leefbaar, gezond en veilig wonen' met als subthema 'gezondheid' centraal. De gemeente streeft naar een gezonde leefomgeving. Een aantal Kernpunten hierbij zijn de volgende:

- gezond en veilig Zundert;
- voorrang aan voorkomen van gezondheidsproblemen;
- totaalaanpak bij het werken aan gezondheid;
- gezond in elk dorp en gebied;
- Zundert in beweging;
- milieuaspecten: voorwaarde voor gezondheid.

Tot slot staat beschreven in de visie dat de gemeente elk jaar een gezondheidsagenda opstelt waarin bepaalde acties opgenomen staan die de gezondheid van de inwoners bevorderen.

Omgevingsplan

Volgens artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet moet het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies in het omgevingsplan rekening houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Naast het waarborgen van gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag ook het belang van gezondheidsbevordering in overweging nemen. Een fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben wanneer deze uitnodigt tot gezond gedrag, mensen aanspoort tot meer bewegen, gezonder eten en sociale interactie.

Het Rijk legt ondergrenzen vast voor de bescherming van de gezondheid, bijvoorbeeld door middel van instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, waterkwaliteit en bodem. Het Bkl bevat specifieke instructieregels voor de bescherming van de gezondheid en het milieu (paragraaf 5.1.4). Deze randvoorwaarden worden geïntegreerd in het omgevingsplan.

Het gezondheidsaspect is in het omgevingsplan van de gemeente Zundert geïntegreerd in diverse aspecten. Met betrekking tot milieubelastende activiteiten zijn regels en een zorgplicht opgesteld om de gezondheid te beschermen (artikel 22.42 en 22.44).

Gezien de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet, vereist dit aspect een brede motivering. Milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit zijn nauw verweven met gezondheid. Daarom wordt in deze paragraaf ook verwezen naar andere milieuaspecten in deze ruimtelijke motivering.

4.7.2 Onderzoek

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect. Bij het plan is rekening gehouden met zowel bescherming als bevordering van de gezondheid, zoals bedoeld in de Omgevingswet.

De woningen worden gerealiseerd in een parkachtige setting nabij het buitengebied, wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving door mogelijkheden tot bewegen, ontspanning en sociale interactie. Door de aanleg van gemeenschappelijk groen en het beperken van gemotoriseerd verkeer binnen het terrein, wordt een rustige en leefbare omgeving gecreëerd.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden die ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zouden kunnen veroorzaken, wat een weigering van de omgevingsvergunning rechtvaardigt. Andere milieuaspecten, die nauw verbonden zijn met gezondheid en in deze motivering aan bod komen, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen. Het plan voldoet aan de geldende normen voor geluid, luchtkwaliteit, bodem en water. Ook zijn er geen risicovolle functies of bronnen van hinder in de directe omgeving. Daarmee past het plan binnen de kaders van de Omgevingswet en draagt het bij aan het realiseren van een gezonde fysieke leefomgeving.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Kabels en leidingen

4.8.1 Toetsingskader

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Niettemin kunnen sommige ondergrondse leidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen een potentieel risico vormen voor de omgeving. De Omgevingswet bevat daarom specifieke regels en instrumenten om dergelijke risico's te voorkomen en te beperken.

Zo adviseert het Rijk aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van gevoelige gebouwen, zoals woningen, bij

bovengrondse hoogspanningsverbindingen rekening te houden met de magneetvelden⁹. De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden.

Voor de regeling omtrent buisleidingen wordt verwezen naar paragraaf 4.12 'Omgevingsveiligheid'.

4.8.2 Onderzoek

Aan de hand van de 'Netkaart' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) kan achterhaald worden of het projectgebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen¹⁰. Uit deze kaart volgt dat er in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die bescherming behoeven. De dichtstbijzijnde 150 kV hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van ongeveer 15 kilometer van het projectgebied. Uit de Netkaart volgt dat ten aanzien van deze hoogspanningslijn kan worden uitgegaan van een magneetveldzone van 55 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het projectgebied valt ruim buiten deze magneetveldzone.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect kabels en leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

CIMLK

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Sinds 1 januari 2023 vervangt het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het NSL. Middels dit nieuwe instrument kan de luchtkwaliteit berekend en gemonitord worden onder de Omgevingswet.

NIBM

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

⁹ <https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/hoogspanningsverbinding/toelaten/toelaten-gevoelige-gebouwen/>

¹⁰ <https://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen/netkaart>

- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl). Een Rijksomgevingswaarde bestaat uit grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden.

Als besluiten binnen een aandachtsgebied leiden tot een verhoging van de concentraties van luchtverontreinigende stoffen, of als gemeenten activiteiten toestaan die betrekking hebben op wegen, vaarwegen of spoorwegen en waarvoor luchtkwaliteitsregels gelden volgens het Bal, moet dit in overweging worden genomen.

In sommige gevallen kan de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen zo hoog zijn dat de invoering van een nieuw project toch leidt tot overschrijding van de landelijke omgevingswaarden. Dit kan ook van toepassing zijn op activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, die de concentraties binnen dat gebied verhogen. Hierdoor moet een gemeente soms een planinitiatief toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied, zelfs als het initiatief buiten dat specifieke gebied valt. Deze beoordeling is met name nodig bij activiteiten die aanzienlijke luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben, zoals extra verkeer of bedrijfsemissies.

De vergunningverlener beoordeelt de activiteit aan de hand van de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van NO₂ of PM₁₀. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de Rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

In sommige gevallen heeft de gemeente mogelijk al in een eerdere fase, bijvoorbeeld bij het toelaten van bedrijven in het omgevingsplan, beoordeeld of het plan voldoet aan de regels met betrekking tot luchtkwaliteit. Deze beoordeling, ook wel aangeduid als een 'voortoets', is verplicht als het projectgebied zich bevindt in een aandachtsgebied. Wanneer een daadwerkelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, moet het bevoegd gezag opnieuw beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de specifieke eisen met betrekking tot luchtkwaliteit. Met andere woorden, de gemeente kan in een vroegere fase een initiële beoordeling uitvoeren, maar de uiteindelijke goedkeuring of afwijzing van de vergunningaanvraag gebeurt pas bij de daadwerkelijke aanvraag op basis van de geldende luchtkwaliteitseisen.

4.9.2 Onderzoek

Het projectgebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. Er wordt volstaan met een quickscan

luchtkwaliteit, welke is gebaseerd op het CIMLK-instrument en de NIBM-tool.

CIMLK

In het kader van goede ruimtelijke ordening is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ter plaatse van het projectgebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in tabel 4.4 weergegeven.

Tabel 4.4 Achtergrondwaarden ter plaatse van het projectgebied

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
51853876_208580	9,958	13,55	6	7,208	2030
17278718_10306593849505	9,294	13,29	6	6,969	2030
17278718_10299423847832	9,492	13,33	6	9,985	2030
51853876_5501	10,13	13,54	6	7,197	2030
Norm	40	40	35	25	

De data uit het CIMLK toont aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in hoofdstuk 4.15 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren'. Bij de berekening is uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie, namelijk 161,7 mvt/etmaal. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024			
Jaar van planrealisatie			2026
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			161,7
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig			

Tabel 4.5 NIBM-berekening

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ is niet hoger dan 1,2 µg/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de

Rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet nodig. Tevens behoort het projectgebied niet tot een van de aandachtsgebieden, welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De bouw van een appartementencomplex is geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Het is geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Mer-beoordeling

4.10.1 Toetsingskader

De milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Per project dient te worden besloten of er een mer-plicht geldt, of dat er aanvankelijk slechts een mer-beoordeling wordt gevraagd. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-beoordelingsplicht of een mer-plicht van kracht zijn.

In kolom 1 zijn de categorieën van projecten aangewezen, waaronder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Voor deze categorie project is een mer-plicht, zoals genoemd in artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, niet van toepassing (kolom 2). Echter, bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt een mer-beoordelingsplicht (kolom 3). Dit houdt in dat de initiatiefnemer van een project mededeling dient te doen bij het bevoegd gezag. De mededeling is ook wel een aanmeldnotitie en bevat een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten. Het bevoegd gezag beslist op basis daarvan of een mer nodig is. Of daadwerkelijk een mer-beoordelingsplicht geldt, is afhankelijk van of het project onder de benaming 'stedelijk ontwikkelingsproject' valt.

Of een project als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd, hangt af van de specifieke omstandigheden van dat project. Aspecten zoals de aard, omvang, locatie, en omgeving van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak, en het al dan niet plaatsvinden van een functiewijziging spelen hierbij een rol. Dit is niet uitsluitend gebaseerd op de vraag of er (netto) aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Het kan variëren per regio of een beoogde ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Onder de Omgevingswet is er sprake van één mer-beoordelingsprocedure. Om te voldoen aan de voorwaarden in afdeling 16.4 Omgevingswet en hoofdstuk 11 en om de bijlage V van het Omgevingsbesluit moet een mer-aanmeldnotitie worden opgesteld bij een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

4.10.2 Onderzoek

Gezien de omvang en locatie kan de voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van 30 flexwoningen worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Op basis hiervan en kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit is een mer-aanmeldnotitie opgesteld om te onderzoeken of er aanzienlijke milieueffecten met de ontwikkeling kunnen optreden. De mer-aanmeldnotitie is als separate bijlage toegevoegd.

Uit de mer-aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

- de kenmerken van het project;
- de plaats/locatie van het project;
- de soort en kenmerken van het potentiële effect;

- sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. Op basis van het voorgaande is er geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet benodigd.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect 'mer-beoordeling' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Natuur en landschap

4.11.1 Toetsingskader

Met ingang van 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Binnen het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de huidige regelgeving in de Wet natuurbescherming. Het betreft met name voorschriften voor de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels ter bescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en voorschriften met betrekking tot de bescherming van houtopstanden. De regelgeving met betrekking tot gebieds- en soortenbescherming vindt haar oorsprong grotendeels in twee Europese richtlijnen, namelijk de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn er specifieke gebieden van groot belang voor flora en fauna, waaronder Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Deze gebieden worden beschermd door verschillende wettelijke instrumenten.

In artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit uit te voeren. Daarnaast bepaalt lid 2 van hetzelfde artikel dat het eveneens verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit uit te voeren. Voor beide gevallen geldt dat afwijkende regelingen kunnen zijn opgesteld in het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening of een ministeriële regeling.

Hoofdstuk 11 van het Bal behandelt de vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien geen vrijstelling van toepassing is, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen enkelvoudige en meervoudige aanvragen, afhankelijk van de aard van de activiteit (flora- en fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit).

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst deze gebieden aan via een aanwijzingsbesluit, zoals bepaald in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Bovendien stelt hij op basis van artikel 2.43 van de Omgevingswet de instandhoudingsdoelstellingen vast. Nederland beschikt over meer dan 160 Natura 2000-gebieden.

Bij de voorbereiding van een omgevingsplan dienen mogelijke significante effecten als gevolg van projecten, plannen en activiteiten, zowel individueel als in combinatie met andere plannen of projecten, te worden geïdentificeerd en beoordeeld, zoals voorgeschreven in artikel 16.53, lid c, van de Omgevingswet. Een activiteit die potentieel significante nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied wordt aangeduid als een Natura 2000-activiteit, zoals beschreven in bijlage A van de Omgevingswet. Natura 2000-gebieden hebben externe effecten, wat betekent dat ook ingrepen buiten deze gebieden die verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden geëvalueerd op hun impact op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat aanzienlijke gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden goedgekeurd als uit een passende beoordeling blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Bij verkregen zekerheid kan vergunningverlening plaatsvinden, zoals bepaald in artikel 8.74, lid b, van

het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als er echter geen zekerheid is verkregen, kan het plan toch worden goedgekeurd mits wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De criteria voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten worden beschreven in afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze beoordelingsmaatstaven zijn vastgesteld binnen het aanvullingspoor Natuur.¹¹

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omliggende agrarisch gebieden te verbinden. Ook is het gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van aanwezige dier- en plantensoorten, typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden maken deel uit van het NNN. Het NNN omvat niet alleen natuurgebieden op land, maar omvat ook alle grote wateren in Nederland, zoals de grote rivieren, het IJsselmeer en de Waddenzee. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Activiteiten in deze gebieden mogen alleen plaatsvinden indien ze geen nadelige effecten hebben op de essentiële kenmerken of waarden van het gebied, of als dergelijke effecten kunnen worden voorkomen of verminderd door het implementeren van mitigerende maatregelen.

Bijzondere natuurgebieden en landschappen

Naast de Natura 2000-gebieden heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de bevoegdheid om bijzondere nationale natuurgebieden aan te wijzen, zoals vastgelegd in artikel 2.44, lid 2 van de Omgevingswet. Daarnaast kan de provincie in de omgevingsverordening specifieke provinciale natuurgebieden en landschappen als bijzonder aanwijzen, conform artikel 2.44, lid 5 van de Omgevingswet.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet worden tal van dier- en plantensoorten beschermd, met aandacht voor soorten van Europees belang die vallen onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn, evenals bepaalde soorten van nationaal belang. De bescherming van soorten vindt zowel binnen als buiten het NNN plaats. Deze bescherming kan variëren van wet- en regelgeving tot concrete maatregelen die gericht zijn op het behouden, vestigen of uitbreiden van populaties van verschillende soorten. In overeenstemming met artikel 2.18, lid 1, sub f van de Omgevingswet rust de primaire verantwoordelijkheid hiervoor doorgaans bij de provincies. Niettemin hebben ook decentrale overheden de mogelijkheid actief beleid te voeren, bijvoorbeeld door het opstellen van programma's voor soortenbescherming.

Door de strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of er specifieke soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Zoals eerder aangegeven, wordt in hoofdstuk 11 van het Bal bepaald wanneer een omgevingsvergunning vereist is.

Stikstof

Stikstofemissie betreft de uitstoot van stikstof, afkomstig van bijvoorbeeld verkeer, energiecentrales en industriële activiteiten. Stikstofdepositie is de neerslag van stikstof op de grond. Met name voor de natuur vormt

¹¹ 'Vergunningplicht Natura 2000-activiteit', aandeslagmetdeomgevingswet.nl

dit een uitdaging, omdat het de bodem verrijkt met voedingsstoffen, wat nadelig is voor de biodiversiteit in het betreffende gebied. Het behoud van alle planten- en diersoorten vereist zowel voedingsrijke als voedingsarme bodems.

Wanneer een project zich nabij een Natura 2000-gebied bevindt en potentieel significante stikstofuitstoot en -depositie kan veroorzaken, is het verplicht een stikstofberekening uit te voeren (voor de bouw- en/of gebruiksfase) met behulp van het rekeninstrument AERIUS. In artikel 4.15 van de Omgevingsregeling staat deze methode vermeld voor het berekenen van stikstofdepositie bij Natura 2000-activiteiten. Om het project te kunnen uitvoeren, mogen de berekende resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, kunnen negatieve significante effecten op het betreffende Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten, waardoor het project op basis daarvan kan worden voortgezet.

Houtopstanden

Bomen en bossen vallen onder 'houtopstanden' en vervullen belangrijke en unieke functies in de fysieke leefomgeving, zoals het invangen van fijnstof, de opslag van koolstofdioxide, het bergen van water of het verminderen van grote temperatuurschommelingen in stedelijk gebied, en het vormen van een belangrijk leefgebied voor tal van planten en diersoorten. Gezien de langdurige ontwikkelingstijd van bossen is hun bescherming van aanzienlijk belang. De bescherming van houtopstanden is daarom vastgelegd in de Omgevingswet. De regelgeving omtrent de bescherming van houtopstanden is opgenomen in Afdeling 11.3 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Conform artikel 11.126 van het Bal is het kappen van houtopstanden onderworpen aan een algemene meldplicht. Daarnaast geldt op basis van artikel 11.129 van het Bal een verplichting tot herbeplanting voor houtopstanden met een oppervlakte van 10 are of meer, evenals voor bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogenaamde 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het omgevingsplan, zoals bepaald in artikel 5.165, lid b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bovendien is er een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 van het Bal) van toepassing op het kappen van houtopstanden, het herbeplanten van grond, of na het tenietgaan van een houtopstand op andere wijze.

4.11.2 Onderzoek

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van de realisatie van de flexwoningen, is door middel van een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan flora en fauna) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage opgenomen.

Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van het planvoornemen is op 10 juli 2025 door adviesbureau BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan is gebleken dat er geen nader ecologisch onderzoek nodig is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Wel zijn er enkele aandachtspunten die in de verdere planuitwerking in acht moeten worden genomen.

Bij deelgebied 2 is een nestplaats van steenuil aangetroffen, op het naastgelegen perceel van de Weimerstraat 2b. Deze nestplaats zal fysiek behouden blijven, daar het buiten de scope van de werkzaamheden valt. Wel dient hierbij rekening te worden gehouden met het behoud van de functionaliteit van het nest. De werkzaamheden val deels binnen de verstoringszone en binnen het functioneel leefgebied van dit nest. Daarmee kan de ingreep leiden tot negatieve effecten op steenuilen en overtreding van de Omgevingswet. Een vergunning is alleen noodzakelijk als het niet mogelijk blijkt de ingreep zodanig aan te passen dat significant negatieve effecten middels het treffen van maatregelen geheel zijn uit te sluiten. Hiertoe dient een mitigatieplan opgesteld te worden. Dit mitigatieplan zal opgesteld worden voor vaststelling van het omgevingsplan.

Verlichting gericht of uitstralend op omliggende groenelementen en/of omliggend bebouwing dient te worden vermeden, om eventuele verstoring van daar aanwezig beschermde functies te voorkomen.

Ten aanzien van broedvogels dient, om schadelijke handelingen op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.

In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Met inachtneming van bovenstaande maatregelen en aandachtspunten kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling ecologisch uitvoerbaar is.

Stikstofonderzoek

Verder blijkt uit het stikstofonderzoek dat het projectgebied niet binnen de grenzen van een aangewezen Natura 2000-gebied ligt. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Ulvenhoutse Bos' (op 16 km afstand). Eventuele effecten zouden externe factoren betreffen, zoals geluids- en lichttoename en stikstofdepositie. Gezien de afstand tot het projectgebied worden externe effecten door licht, geluid en trillingen uitgesloten.

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van 30 flexwoningen, wat een toename van stikstofuitstoot met zich kan brengen. Een mogelijke toename van stikstofdepositie op de genoemde Natura 2000-gebieden is niet uit te sluiten. Daarom is een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase. De stikstofnotitie is als separate bijlage toegevoegd. De berekeningen tonen aan dat zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase de resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Hierdoor kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie op voorhand worden uitgesloten.

Het projectgebied valt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNB is wel op een korte afstand gelegen, maar van een directe aantasting of afname van areaal aan NNB-gebied is geen sprake. De beoogde herontwikkeling zal niet leiden tot aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het NNB-gebied. Vervolgonderzoek met betrekking tot het NNN wordt daarom niet als noodzakelijk beschouwd.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect natuur en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Omgevingsveiligheid

4.12.1 Toetsingskader

Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden. Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. De algemene regels van het Rijk hiervoor zijn vastgelegd in het Bkl en het Bal.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In bijlage VI van het Bkl is onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

- Zeer kwetsbaar (alleen gebouwen)
- Kwetsbaar (gebouwen en locaties)
- Beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties)

Risicobronnen

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;

- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan voor activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd om beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's. Deze regels met betrekking tot omgevingsveiligheid zijn van toepassing wanneer de gemeente overweegt nieuwe risicobronnen op haar grondgebied toe te staan, evenals wanneer zij de mogelijkheid overweegt om in de nabijheid van een bestaande risicobron nieuwe gebouwen toe te staan. Sommige risicovolle milieubelastende activiteiten zijn vergunningplichtig. De gemeente heeft ook de mogelijkheid om andere categorieën gebouwen of locaties dan die in bijlage VI staan, vergelijkbare bescherming te bieden, en zelfs bepaalde kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Naast de eerdergenoemde activiteiten die als risicobronnen worden beschouwd, bevat het Bkl ook instructies voor de volgende risicobronnen:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4).
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5).
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5).
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Maatregelen beperking externe veiligheidsrisico's

Maatregelen ter beperking van externe veiligheidsrisico's zijn vastgelegd in het Bal en omvatten maatregelen die initiatiefnemers van risicovolle milieubelastende activiteiten moeten toepassen. Deze maatregelen gelden voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, vuurwerk, ontplofbare stoffen voor militair of civiel gebruik, en windturbines.

Bij verschillende risicovolle activiteiten zijn technische eisen, normen, voorschriften en/of richtlijnen opgenomen, zoals bijvoorbeeld brandwerendheid van gebouwen. Daarnaast zijn voor een groot aantal risicovolle activiteiten vaste afstanden vastgesteld. Deze zijn opgenomen in het Bal of het Bkl. In het Bal zijn deze afstanden van toepassing op activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden (zie bijlage VII, onder A, bij het Bkl). De afstanden gelden vanaf het bij de activiteit aangegeven meetpunt tot de begrenzing van de locatie waar de activiteit plaatsvindt. Onder bepaalde voorwaarden gelden de afstanden in plaats daarvan tot beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in de omgeving. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om de gevel van het gebouw of een andere begrenzing. Deze begrenzingen staan in het Bkl (artikel 5.9). In het Bkl zijn afstanden vastgelegd voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten (bijlage VII, onder B tot en met D). Voor activiteiten in bijlage VII, onder E, moet de afstand voor het plaatsgebonden risico worden berekend. Deze afstanden gelden vanaf het bij de activiteit in bijlage VII aangegeven meetpunt(en) tot beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties in de omgeving. Dezelfde begrenzingen zijn van toepassing in deze gevallen (artikel 5.9 Bkl).

Plaatsgebonden risico

De risico's voor de omgevingsveiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan een grenswaarde, ook wel een basisbeschermingsniveau genoemd, voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit geldt met name voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. De plaatsgebonden risico's worden op kaarten weergegeven met zogeheten risicocontouren. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd, mogen niet binnen de PR-10-6-contour van een activiteit vallen. Het respecteren van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico betekent dat de gemeente alleen onder voorwaarden die in het Bkl zijn vastgesteld, mag afwijken van deze grenswaarde.

Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe benadering van het groepsrisico onder de Omgevingswet. Het groepsrisico (GR) gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen

overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat binnen dat gebied levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen optreden, zelfs als de kans daarop klein is. Aandachtsgebieden worden vastgelegd in het 'Register Externe Veiligheidsrisico's' en zijn digitaal raadpleegbaar.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Hierdoor zijn er ook drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Binnen deze aandachtsgebieden moet de gemeente in het omgevingsplan rekening houden met het groepsrisico. Dit wordt bereikt door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toe te staan. De gemeenteraad heeft enige afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied, op voorwaarde dat het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van toepassing is.

Het bevoegd gezag kan verschillende maatregelen nemen om mensen binnen de aandachtsgebieden te beschermen. Deze maatregelen omvatten onder andere:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
- aanvullende risicocommunicatie;
- overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer;
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- toegankelijk gebied voor de hulpdiensten (brandweer, ambulance en politie);
- mogelijkheden voor rampbestrijding (bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen);
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als de genoemde maatregelen zijn genomen. Dit wordt geregeld met voorschriftengebieden. Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aan te wijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ze hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie.

Hierdoor vergroot de gemeente de zelfredzaamheid van mensen, waarbij zelfredzaamheid verwijst naar het vermogen om zichzelf te onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van individuen is een cruciale factor om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen.

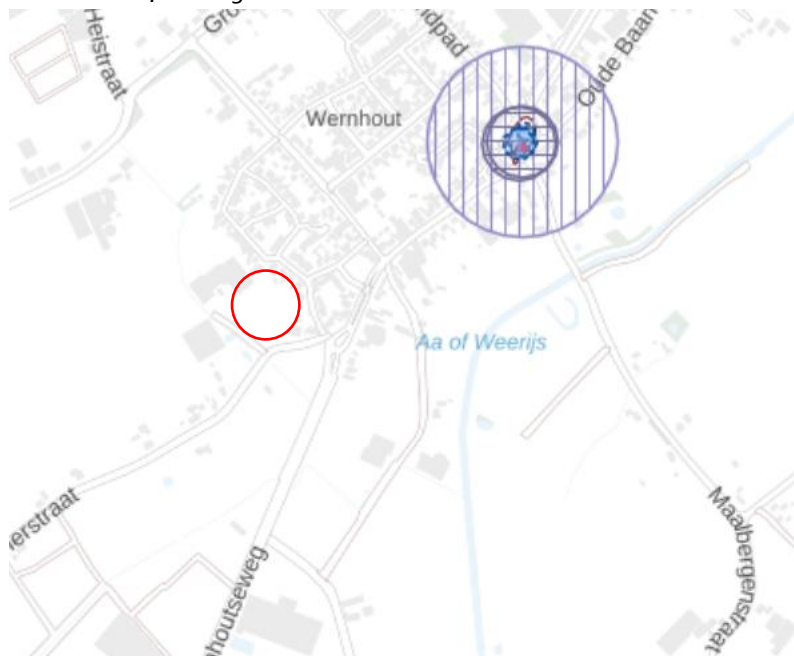
4.12.2 Onderzoek

Er is een quickscan omgevingsveiligheid uitgevoerd om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa.

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een gebouw met een woonfunctie ingedeeld in de categorie 'kwetsbaar'. Aangezien het gaat om de ontwikkeling van 30 flexwoningen, worden deze beschouwd als kwetsbare objecten. Daarom is het noodzakelijk om de externe veiligheidsrisico's te onderzoeken

en na te gaan of het projectgebied in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied ligt. Met het planvoornemen is dus geen sprake van de realisatie van een risicovolle activiteit.

De locatie van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen, zoals bedrijven, transportroutes, buisleidingen en windturbines, is vastgesteld aan de hand van kaarten uit de 'Atlas Leefomgeving' (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3: Uitsnede kaart 'Externe veiligheid' (bron: Atlas Leefomgeving)

Risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven

De dichtstbijzijnde risicovolle activiteit met gevaarlijke stoffen bevindt zich ongeveer 450 meter ten noordoosten van de grens van het projectgebied. Deze risicovolle activiteit staat op de risicokaart vanwege de aanwezigheid van TankenLPG afkomstig van een tankstation. Het projectgebied, waar het kwetsbare object wordt ontwikkeld, bevindt zich buiten het PR 10-6-contour, het brandaandachtsgebied en het explosieaandachtsgebied. Vanwege de afstand tussen het projectgebied en de risicovolle activiteit, is er geen gevaar. Andere risicovolle activiteiten op ruime afstand van het projectgebied vormen evenmin een belemmering voor het project.

Risicovolle transportroutes

Er zijn geen risicovolle transportroutes nabij het projectgebied gelegen, waarlangs gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De te realiseren woningen vallen dus buiten het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van een risicovolle transportroute.

Risicovolle buisleidingen

In en nabij het projectgebied zijn geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding is op circa 3 kilometer afstand gelegen. Voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen geldt een belemmeringsgebied van 5 meter vanaf het hart van de leiding. In het geval van een aardgasleiding met een druk tussen 1.600 en 4.000 kPa is een belemmeringsgebied van 4 meter aan weerszijden van de buisleiding voldoende¹². Binnen dit belemmeringsgebied zijn geen gebouwen (waaronder woningen) toegestaan. Dit bouwverbod is noodzakelijk ter bescherming en het onderhoud van de buisleiding. Aangezien het projectgebied zich niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle buisleiding bevindt, is het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot buisleidingen niet relevant. Er zijn geen belemmeringen.

¹² <https://iplo.nl/thema/praktijksituaties/kabels-leidingen/toelaten-buisleidingen-externe-veiligheid/>

Windturbines

In de omgeving van het projectgebied zijn geen windturbines, die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit, gelegen. De dichtstbijzijnde windturbine ligt op ongeveer 5 km afstand. Het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot windturbines is derhalve niet nodig. Er zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.12.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Spuitzones

4.13.1 Toetsingskader

In verband met de risico's voor de volksgezondheid bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, dient een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (woningen) en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, te worden gehanteerd (ECLI:NL:RVS:2009:BJ8308, 23 september 2009; ECLI:NL:RVS:2021:276, 10 februari 2021). Deze zone van 50 meter dient vrij te blijven van spuitnevel of drift en wordt aangeduid als een spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone.

4.13.2 Onderzoek

Aan de noord- en westzijde van het projectgebied bevinden zich gronden die volgens het geldende 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' een agrarische bestemming hebben. In de praktijk worden deze gronden echter niet langer agrarisch benut: deze percelen zijn bestemd voor toekomstige woningbouw, waardoor agrarische activiteiten, en daarmee eventuele risico's van gewasbescherming, hier niet aan de orde zijn (blauw omlijnd).

Aan de westzijde is nog een perceel aangeduid als 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' (oranje omlijnd). In werkelijkheid wordt op dit perceel momenteel niet gespoten. Bovendien bevindt de toekomstige woningbouw zich op kortere afstand van dit perceel dan het projectgebied, waarmee eventuele milieueffecten zoals drift reeds worden opgevangen binnen de toekomstige ruimtelijke inrichting.

Aan de zuidzijde bevindt zich een voormalig agrarisch perceel dat nu als grasland in gebruik is (geel omlijnd). Voor grasland geldt geen spuitzone of andere beschermingsafstand. Op basis van de feitelijke situatie en de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen geen belemmeringen bestaan vanuit spuitzones of agrarisch gebruik voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Weimerstraat.

Met behulp van spuitvrije zones wordt rondom het gehele plangebied minimaal 50 meter afstand aangehouden tussen gevoelige objecten en agrarische gronden. Door het opnemen van de spuitvrijezones is de minimale afstand van 50 meter juridisch geborgd in de regels van het Tam-omgevingsplan en is een goed woon- en leefklimaat tot stand te brengen met het hanteren van een spuitvrijzone van minimaal 50 meter.

4.13.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande is vanuit het aspect spuitzones sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Figuur 4.4: Nieuw te ontwikkelen woninggebied blauw omlijnd, boomteelt oranje omlijnd, projectgebied rood omlijnd en grasland geel omlijnd. (bron: Google Maps)

4.14 Trilling

4.14.1 Toetsingskader

Trilling kan nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het kan effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt daarom (delen van) gebouwen en de mensen die daarin verblijven tegen trillingen van activiteiten. De aanwijzing van trilling gevoelige gebouwen staat in artikel 5.8o Bkl. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en de bijbehorende nevengebruiksfuncties.

Er zijn verschillende soorten trillingen met verschillende bronnen. De Omgevingswet maakt bij de instructieregels over trillinghinder door activiteiten onderscheid tussen:

- continue trillingen (trillingen die gedurende een lange tijd aanwezig zijn, door bijvoorbeeld machines of druk wegverkeer);
- herhaald voorkomende trillingen (kortdurende trillingen die periodiek voorkomen, door bijvoorbeeld treinverkeer).

Bronnen van trillingen zijn verkeer over de weg of het spoor, machines in de industrie en bouw- en sloopactiviteiten. Deze bronnen veroorzaken een trilling die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen kunnen op grote afstand hinder of schade opleveren.

In beginsel moet binnen een afstand van 100 meter van een treinspoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan

weerszijden van het spoor. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan¹³.

Omgevingsvisie

Provincies en gemeenten kunnen langetermijndoelen, ambities en beleidskeuzes voor trillingen vastleggen in een omgevingsvisie. De omgevingsvisie geeft een beschrijving van hoe het onderwerp trillingen doorwerkt in bijvoorbeeld plannen voor een woningbouwproject. Trillingen spelen over het algemeen geen prominente rol in een omgevingsvisie. Dat is wel het geval wanneer in het projectgebied van de omgevingsvisie een spoor aanwezig is of wordt aangelegd. De omgevingsvisie is dan een geschikt instrument om vast te leggen dat bij nieuwbouw vroegtijdig rekening wordt gehouden met hinder door spoortrillingen.

In de omgevingsvisie van de gemeente Vught staat dat een rustige omgeving met weinig trillinghinder een belangrijke drager is van een gezonde omgeving. De gemeente wil dan ook een omgeving met zo min mogelijk overlast vanwege trillingen bereiken.

Omgevingsplan

Het aspect trilling is vooral een lokaal probleem. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trilling door milieubelastende activiteiten in het omgevingsplan. Hiervoor gelden de instructieregels over (continue en herhaald voorkomende) trillingen door activiteiten op trilling gevoelige gebouwen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.4).

De instructieregels voor trillingen door activiteiten gelden voor:

- het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan;
- het op een locatie toelaten van een trilling gevoelig gebouw en het aanpassen daarvan;
- een combinatie van beide.

Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw in een frequentie van 1 tot 80 Hz.

Er zijn ook activiteiten die uitgezonderd zijn van de instructieregels:

- trilling gevoelige gebouwen op een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond is ingesteld (artikel 5.79, lid 2, onder a, Bkl);
- de activiteit wonen;
- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

In het omgevingsplan leggen gemeenten vast welke trillingen door een activiteit in trilling gevoelige ruimten van trilling gevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (artikel 5.83 Bkl). Bij verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet hieraan worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Daarbij houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen. Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen (zie tabel 5.14.1 en 5.14.2) uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden overgenomen (conform artikel 5.86 Bkl). Volgens artikel 5.87 Bkl dienen continue trillingen in eerste instantie te voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden voor die trillingen, bedoeld onder A1. Indien hieraan wordt voldaan, is er sprake van een acceptabele situatie. Wanneer niet wordt voldaan aan deze waarden, moeten de continue trillingen voldoen aan de in het omgevingsplan opgenomen waarden onder A2 en A3. Hetzelfde geldt voor artikel 5.87a Bkl over de standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen.

¹³ <https://iplo.nl/thema/trillingen/trillingen-instrumenten/omgevingsplan/nieuwbouw-langs-spoor/>

Tabel 4.6 Standaardwaarden voor toelaatbare continue trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87 Bkl)

Soort	Standaardwaarde	Standaardwaarde
Tijdperiode	07.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
A1 trillingssterkte $V_{\max}$	0,1	0,1
A2 trillingssterkte $V_{\max}$	0,4	0,2
A3 trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Tabel 4.7 Standaardwaarden toelaatbare herhaald voorkomende trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87a Bkl)

Soort	Standaardwaarde	Standaardwaarde
Tijdperiode	07.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
A1 trillingssterkte $V_{\max}$	0,2	0,2
A2 trillingssterkte $V_{\max}$	0,8	0,4
A3 trillingssterkte V_{per}	0,1	0,1

Artikel 5.88 en 5.89 van het Bkl bieden een mogelijkheid tot afwijking van de waarden, in het geval van bedrijventerreinen of zwaarwegende economische of maatschappelijke belangen.

Verder leiden niet op alle locaties de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd, vanuit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, kiezen voor andere waarden (artikel 5.86, lid 2 Bkl).

In het 'Omgevingsplan gemeente Sint-Michielsgestel' is het aspect trillingen in artikel 22.83 tot en met 22.89 van paragraaf 22.3.5 vermeld. Ook is in artikel 22.18 de specifieke zorgplicht benoemd voor het gebruik van bouwwerken om overlast of hinder door trilling te voorkomen.

4.14.2 Onderzoek

Het planvoornemen maakt trilling gevoelige gebouwen mogelijk, flexwoningen met een woonfunctie. Het is van belang dat de bewoners geen hinder ervaren van trilling door de omgeving.

Uit een gedegen analyse is gebleken dat er geen bedrijven zijn gelegen in de nabije omgeving met continue of herhaald voorkomende trillingen door een activiteit, waar het gebouw hinder van kan ervaren. Tevens zijn er al diverse maatgevende woonbestemmingen rondom het projectgebied gelegen.

Ook is er geen treinspoor in de directe omgeving van het projectgebied gelegen. Het dichtstbijzijnde spoor ligt op een afstand van circa 12 km¹⁴. Gezien het projectgebied ruim buiten het onderzoeksgebied van 100 meter en 250 meter valt, kan hinder door trillingen van het treinverkeer worden uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen passend is binnen de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening en het gemeentelijke omgevingsplan, en de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.14.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect trilling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige functietoedeling aan locaties. Naast parkeren voor zowel de auto als de fiets moet aandacht besteed worden aan de verkeersgeneratie en -veiligheid. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe met het planvoornemen hier rekening mee wordt gehouden.

¹⁴ <https://spoorkaart.mwnn.nl/>

4.15.1 Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden. Dit geldt ook bij omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevings-planactiviteiten.

Om te bepalen wat de effecten van de activiteit op de verkeersaantrekkende werking van het projectgebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de kengetallen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) (publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'). Deze kengetallen zijn algemeen erkend en geven een indicatie van de ontwikkeling gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De CROW-kengetallen zijn richtlijnen waarvan afgeweken kan worden. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om zelf parkeerbeleid met parkeernormen vast te stellen waar nieuwe ontwikkelingen aan moeten voldoen. De activiteit dient in dit geval aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

Verder bevatten omgevingsvisies van gemeenten een visie op verkeer op gemeentelijk niveau. Daarin worden vaak mobiliteit, bereikbaarheid en verkeersveiligheid als belangrijk geacht. Planinitiatieven dienen daaraan te worden getoetst.

4.15.2 Onderzoek

Parkeren

De gemeente Zundert kent de 'Nota Parkeernormen 2020'. Hierin zijn parkeernormen opgenomen welke zijn afgeleid van de CROW-publicatie 318 'Toekomstbestendig parkeren'. De kencijfers zijn voor landelijke toepassing geschreven. Zowel grote stedelijke regio's als kleinere gemeenten moeten ermee overweg kunnen. Bij ruimtelijke initiatieven binnen de gemeente wordt deze publicatie ook al gehanteerd als toetsingskader. Er wordt onderscheid gemaakt in typen gemeenten op basis van de stedelijkheidsgraad, gebruiksfuncties zoals wonen, werken en horeca en (verblijfs-)recreatie, en de geografische ligging in de gemeente. De mate van stedelijkheid wordt bepaald aan de hand van een gemiddelde adressendichtheid. Volgens de omgevingsadressendichtheid wordt de totale gemeente Zundert getypeerd als weinig stedelijk gebied, omdat de omgevingsadressendichtheid in de gemeente ruim kleiner is dan 603 adressen per km². Daarnaast is er in onderhavige situatie sprake van de gebruiksfunctie wonen. Verder valt het projectgebied binnen de zone die de gemeente aanduidt als Overig gebied (conform zone 'rest bebouwde kom'). Op basis van bovenstaande gegevens zijn de benodigde parkeerplaatsen berekend.

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte is bewust uitgegaan van de minimale parkeernormen, zoals toegestaan binnen het gemeentelijk beleid. Zo is voor de grondgebondenwoningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 pp.

Tabel 4.8 Minimale parkeernorm 'Wonen' (bron: Beleidsregels parkeernormen Zundert)

Wooneenheid	Norm rest bebouwde kom
Huur, huis, sociale huur	1,6 (bewoners + bezoekers)

Uit voorgaande berekening blijkt dat er normatief 48 parkeerplaatsen voor auto's benodigd zijn. Rekening houdende met aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik van bewoners en bezoekers op de meest maatgevende periode bedraagt de behoefte echter 42,3 parkeerplaatsen (bewoners = $30 \times 1,3 \text{ pp} \times 90\% = 35,1 \text{ pp}$ en bezoekers = $30 \times 0,3 \text{ pp} \times 80\% = 7,2 \text{ pp}$). Op eigen terrein worden er 44 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee is sprake van een adequaat aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de berekende behoefte.

Verkeersgeneratie en -veiligheid

Oorspronkelijk is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving, onder andere in de Wegenverkeerswet 1994. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. De voorgenoemde

woningen is een functie die verkeer genereert. De verkeersgeneratie van de hiervan is berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Voor de berekening wordt opnieuw uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de gebiedszone 'rest bebouwde kom'.

Tabel 4.9 Verkeersgeneratie planvoornemen (CROW publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering')

Soort woning	Typen woning (CROW)	Aantal	Min. – max. CROW norm*	Totaal min. – max. CROW norm
Barli duo-woning (twee bouwlagen)	Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	6	3,19 – 4,07	19,14 – 24,42
Family-woning met drie slaapkamers (eveneens twee bouwlagen)	Huur, huis, sociale huur	24	4,84 – 5,72	116,16 – 137,28
Totaal				135,3 – 161,7

*inclusief vermenigvuldiging met 1,1 (omzetting weekdag naar werkdag)

Uitgaande van 30 flexwoningen in het sociale huur segment komt de totale verkeersgeneratie op een minimum van 135,3 mvt/etmaal en een maximum van 161,7 mvt/etmaal (zie tabel 4.9). Gelet op de ligging nabij oorspronkelijke wegen en de relatief lage toename in verkeersgeneratie is de verwachting dat de bestaande weginfrastructuur deze hoeveelheid verkeer zonder noemenswaardige problemen kan verwerken. De locatie maakt al deel uit van een gevestigde infrastructuur die al zodanig is ontworpen om een bepaalde verkeersbelasting aan te kunnen.

4.15.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande, is er vanuit het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.16 Weging van het waterbelang

4.16.1 Toetsingskader

Het milieuaspect water vormt een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid. Onder de Omgevingswet is het wettelijk verplicht om, in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.37, lid 1, een 'weging van het waterbelang' uit te voeren bij ruimtelijke plannen, zoals nieuwbouwprojecten. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op afvalwater, grondwater, oppervlaktewater, hemelwater/regenwater en drinkwater. De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl). Daarbij is het van belang dat waterbeheerders vroegtijdig worden betrokken bij de planvorming. Ook is het belangrijk dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen het waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Naast het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerders bij de planvorming kunnen initiatiefnemers online middels de digitale watertoets nagaan of hun project voldoende rekening houdt met de waterbelangen. Uit de digitale watertoets volgt een advies welke wateraspecten relevant zijn voor het project en waarom. Aanvullend op dit advies dient in onderhavige ruimtelijke motivering verantwoording afgelegd te worden over de manier waarop is omgegaan met de inbreng van de waterbeheerders. Dit gebeurt meestal in de 'weging van het waterbelang' van het ruimtelijke project. Dit proces krijgt onder de naam 'weging van waterbelangen' (onder de oude wetgeving bekend als de watertoets) een plaats bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

4.16.2 Onderzoek

Zoals eerder aangegeven, valt het projectgebied onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Aeres Milieu een weging van het waterbelang opgesteld. De realisatie van de 30 flexwoningen heeft namelijk mogelijk invloed op de bestaande waterhuishouding. Tevens dient het planvoornemen rekening te houden met het geldend beleid. De (water)systemen zoals die in het projectgebied en omgeving voorkomen, zijn onderverdeeld in grond-, oppervlakte-, hemel- en afvalwater. Het rapport 'weging van het waterbelang' is opgenomen als separate bijlage.

Infiltratieonderzoek

De aanleiding voor het infiltratieonderzoek is de voorgenomen planontwikkeling op het perceel. Bij nieuwbouwplannen gaat de voorkeur altijd uit naar infiltratie van hemelwater. Het planvoornemen ziet op de aanleg van bijkomende verharding. Tijdens het veldwerk zijn in totaal 4 metingen geplaatst, verdeeld over verschillende lagen. Door de diepere ligging van het grondwater (GHG op 9,8 m +NAP) kan zowel boven- als ondergrondse hemelwaterverwerking middels infiltratie plaatsvinden. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies beschreven, voor het gedetailleerde onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Ter plaatse is de toepassing van een infiltratievoorziening goed toepasbaar. De voorkeur gaat uit naar een bovengrondse infiltratievoorziening. Omdat voornamelijk sprake is van horizontale infiltratie in de bodem wordt geadviseerd om een voorziening met een groot wandoppervlak (liefst langwerpig) te voorzien om een vlotte lediging in de bodem te bekomen.

Verder wordt bij ondergrondse voorzieningen een zandvanger en ontluchting geadviseerd en dient afdoende gronddekking voorzien te worden. Voor bovennormatieve neerslag dient in het ontwerp rekening gehouden te worden met een oppervlakkige afstroom naar het groen of openbaar gebied zodat overlast bij de bebouwing voorkomen wordt.

Een noodoverloop kan eventueel in zuidwestelijke richting naar het nabijgelegen oppervlaktewater plaatsvinden. Het eigen parkeerterrein kan bijvoorbeeld ook als aanvullende piekberging fungeren. Bij de uitwerking van het bouwplan dient in het maaiveldprofiel tevens een oppervlakkige noodoverloop ingepast te worden zodat overlast bij boven normatieve piekbelasting vermeden wordt.

Weging van het waterbelang

De aanleiding voor het opstellen van deze weging van het waterbelang is de voorgenomen herontwikkeling ter plaatse. Men is voornemens ter plaatse 30 flexwoningen te realiseren. Ook wordt er voorzien in de benodigde parkeerbehoefte binnen het plangebied. Deze ontwikkeling heeft een invloed op de bestaande waterhuishouding. Tevens dient rekening gehouden te worden met het geldend beleid.

Het is noodzakelijk om vroegtijdig de toekomstige waterstromen in beeld te brengen, zodat deze op een duurzame manier verwerkt kunnen worden en het planvoornemen geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg heeft.

Het doel van deze rapportage is een beschrijving te geven aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie (bureaustudie), de gehanteerde uitgangspunten, de randvoorwaarden, en de mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te verwerken om tot een duurzame neutrale herontwikkeling te komen.

Hoogteligging en grondwaterstand

Het plangebied kent enig hoogteverschil en ligt op een maaiveldhoogte van ca. 10,0 tot 11,4m +NAP in de noordelijke hoek van het plangebied. Binnen het plangebied wordt de gemiddelde hoogste grondwaterstand verwacht op ca. 9,8 m +NAP. Door het aanhouden van een geadviseerd bouwpeil van 30 cm boven de kruin van de (toekomstige) weg (bouwpeil op minimaal 10,4 m +NAP of 20 cm boven het bestaand maaiveld) worden er geen problemen verwacht in verband met grondwater en/of afstromend hemelwater. In de lager gelegen oosthoek is geen bebouwing gepland en door het hogere bouwpeil wordt derhalve geen overlast bij een piekbui (zie stresstest) verwacht.

Vuilwater

Bij de nieuwbouw wordt een geheel gescheiden stelsel aangelegd. Door de woningbouw zal de vuilwaterhoeveelheid in totaal ca. 0,9 m³/u bedragen. Voor de nieuwe aansluiting op het gemeentelijk vuilwaterstelsel dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Zundert.

Oppervlaktewater

Zuidelijk van het plangebied aan de overzijde van de toegangsweg ligt een A-watergang die onder het beheer van het waterschap Brabantse Delta valt. Deze A-watergang heeft een beschermingszone van 5 meter gemeten vanuit de insteek. Het is verboden zonder omgevingsvergunning in een a-water, in de beschermingszone bij een a-water handelingen te verrichten, werken te behouden of voorwerpen laten staan.

Verharding situatie

In onderstaande tabel is een overzicht van het huidig en toekomstig verhard oppervlak door het planvoornemen opgenomen op basis van topografische kaarten en de situatietekening. Voor de nieuwe verharding is er rekening gehouden met de toepassing van groendak op de bergingen en halfverharding ter plaatse van de parkeervakken. Bij het dakoppervlak is uitgegaan van een verharde voortuin, het pand en aanliggend terras. Opgemerkt wordt dat een inschatting gemaakt is van de verharding op basis van de plantekening. Indien er minder of meer verharding aangelegd wordt, dient voorafgaand aan de vergunningsaanvraag een herberekening van de voorziening plaats te vinden zodat de benodigde waterberging voor de uiteindelijke verharding aangelegd wordt.

Type oppervlak	Huidige Situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)	Benodigde berging 60 mm (m ³)	Doorkijk gebeurtenis 140 mm (m ³)
Dak ca.	0	Woningen: 1.950 Bergingen: 260 (0 want groendak)	117 0	273,0 0
Overig verhard ca.	Toegangsweg: 354	Straat: 1.340 Parkeervakken: 550 (275 want halfverhard) Overig: 700	80,4 16,5 42	187,6 38,5 98,0
Totaal	354	4.265 (+3.911)	256	597,1

Tabel 4.10 Overzicht huidig en toekomstig verhard oppervlak

Door het planvoornemen zal de totale verharding binnen het plangebied toenemen. Hierdoor is er vanuit het beleid van het waterschap een compensatieplicht. Conform het beleid van het waterschap dient bij nieuwbouw 60 mm hemelwater geborgen te worden per m² toename aan verhard oppervlak. De benodigde bergingsvoorziening bedraagt ca. 256 m³.

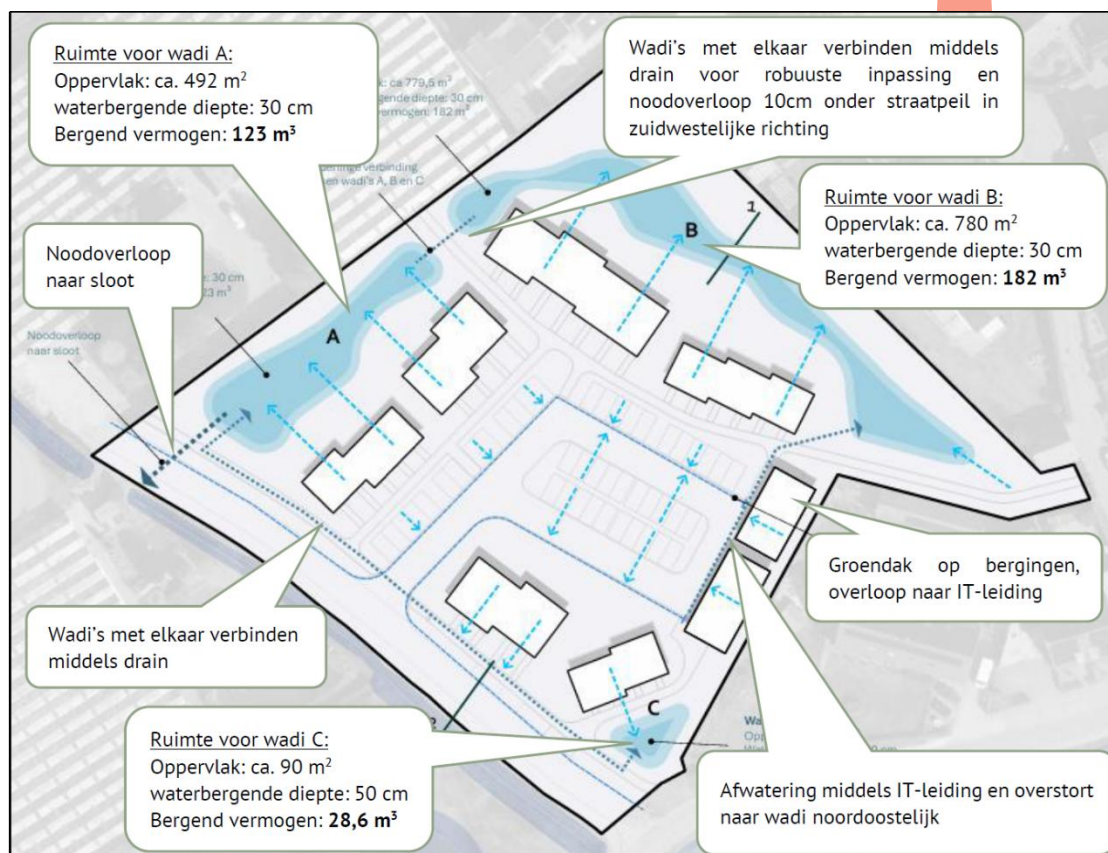
Verwerking hemelwater

De keuze voor een voorziening is afhankelijk van de eigen voorkeur, optredende GHG, infiltratiemogelijkheid in de bodem, het toekomstige planvoornemen (gewenste terreinvulling en type verharding) en hiermee samenhangend de benodigde bergingscapaciteit. Hemelwater dient waar mogelijk ter plaatse en bovengronds verwerkt te worden. Uit het uitgevoerde infiltratie onderzoek blijkt dat de verticale infiltratiesnelheid matig tot slecht is maar de horizontale k-waardes zijn behoudens oostelijk bij meetpunt 04 goed. De aanleg van één retentievoorziening is, in dit geval niet mogelijk aangezien dit niet past met de huidige gewenste planinvulling. Infiltratie vindt nu wel vertraagd en verspreid over de gehele locatie plaats. De optie voor een knijpvoorziening is mogelijk maar is vanuit het oogpunt lokaal langer water vasthouden en de omvang van de ontwikkeling niet gewenst. Mocht de leegloop effectief te traag zijn, kan de knijpvoorziening altijd nog aangelegd worden. De infiltratie van het water bij de grasbetontegels is afhankelijk van meerdere factoren waaronder de ondergelegen funderingslaag. Ondergronds en binnen de onderzoekslocatie is voldoende ruimte aanwezig om dit oppervlak 100% te kunnen bergen.

Bovengrondse berging kan eenvoudig gerealiseerd worden door de aanleg van een wadi/slootje of een verlaging in het groen. Dit is vaak de eenvoudigste en goedkoopste oplossing. Hiervoor is binnen het plangebied op drie locaties ruimte gereserveerd. Aanvullend is de insteek op de bergingen te voorzien van groendak. Groene daken worden niet als reductie op de compensatievoorziening gerekend, omdat het slechts neerslag van het eigen oppervlak vasthoudt. Dit oppervlak wordt met 60 mm waterbergende hoogte als onverhard oppervlak beschouwd. Het oppervlak aan groendak en de opbouw dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.

Binnen de planlocatie is het door de bestaande hoogteligging centraal tot noordelijk ook mogelijk om een ondergrondse voorziening aan te leggen. Afhankelijk van het type voorziening, de belastbaarheid en de verwachte GHG op 9,8 m +NAP zijn er diverse types mogelijk. Denk hierbij aan infiltratiekratten, rockwool, IT-riool, IT-putten, regenput etc. De insteek is om de infiltratie op de locatie te voorzien, er zijn ook infiltratie onderzoeken uitgevoerd. De verticale doorlatendheid van de bodem is slecht, maar de horizontale doorlatendheid is goed. Op basis van de gemeten K-waarden zijn de voorzieningen op ca. 36-52 uur geïnfilteerd.

Onderstaande afbeelding geeft een voorstel van een mogelijke inpassing van de toekomstige hemelwaterverwerking weer. Bij een gemiddelde waterbergende hoogte van 30 centimeter kan in de 3 wadi's ca. 271 m³ hemelwater geborgen worden. Bij de toepassing van een IT-leiding vindt ondergronds onder de bestrating nog aanvullende berging plaats waardoor de bovengrondse wadi's kleiner ontworpen kunnen worden. Door het grote infiltratie oppervlak en de eerder aangetoonde goede infiltratiesnelheid van 1,5-1,9 meter per dag zal hemelwater tijdig ter plaatse kunnen infiltreren. Wel is een noodoverloop in zuidwestelijke richting naar het bestaand oppervlaktewater geadviseerd voor boven normatieve neerslag. Aandachtspunt voor de verdere planuitwerking en realisatie is het maaiveldprofiel. Momenteel is de zuid- en oosthoek het laagst gelegen en door de hemelwaterverwerking in het huidige hogere terreindeel is enig grondverzet benodigd. Zo is een overstort in oostelijke richting afgeraden omdat zuidwestelijk overstort op het oppervlaktewater kan plaatsvinden.



Figuur 4.5: voorgenomen planontwikkeling met voorstel inpassing benodigde hemelwaterberging

Door de aanleg van een gescheiden stelsel op eigen terrein, de verhardingstoename te compenseren met voldoende grootte hemelwatervoorziening, aandacht voor de maaiveldhoogtes en toekomstige peilen en het voldoen aan de overige aandachtspunten en randvoorwaarden, vindt de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten.

4.16.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect wegging van het waterbelang is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.17 Lichthinder

4.17.1 Toetsingskader

Er zijn diverse locaties met kunstmatige verlichting, waaronder (autosnel) wegen, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven en sportterreinen. Deze verlichting kan verschillende negatieve effecten veroorzaken. Zo kunnen mensen hinder ondervinden wanneer ze zich niet kunnen onttrekken aan het aanwezige kunstlicht, terwijl ze daar wel behoefte aan hebben, bijvoorbeeld om te kunnen rusten of slapen. Licht van objecten langs (rijks)wegen, zoals een reclamezuil, kan ook hinder veroorzaken en daarmee onveilige situaties creëren. Verder kan kunstmatige verlichting in de nacht het gedrag van dieren beïnvloeden, met mogelijke gevolgen zoals desoriëntatie, afstoting of aantrekking, wat kan leiden tot uitputting en sterfte.

Kunstmatige verlichting kan ook fungeren als barrière voor dierlijke verplaatsingen. Deze negatieve effecten hebben niet alleen individuele gevolgen maar kunnen ook de instandhoudingsdoelstellingen van bepaalde soorten aantasten. Daarnaast kan kunstmatige verlichting leiden tot horizonvervuiling of het verminderen van de donkerte op grotere afstanden, zoals het zichtbaar zijn van verlichte objecten in een open landschap tot wel 5 à 10 kilometer en boven zee tot maximaal 15 kilometer.

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat daarom geen Rijksinstructieregels voor lichthinder, met uitzondering van rijksregels voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen, opgenomen in artikel 4.790 van het Bal. Gemeenten beschikken over verschillende instrumenten om lichthinder te voorkomen. Ze kunnen zelf beslissen of lichthinder, verstoring door licht en horizonvervuiling thema's zijn die moeten worden opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie. In bepaalde gebieden kan het van belang zijn om deze aspecten op te nemen in de omgevingsvisie, bijvoorbeeld rond lichtgevoelige natuurgebieden, kassengebieden, grootschalige bedrijventerreinen of sportcomplexen. De visie kan beleid bevatten om lichthinder, verstoring of horizonvervuiling tegen te gaan.

Lichthinder is ook een aspect dat wordt meegewogen in het gemeentelijke omgevingsplan, vanuit het oogpunt van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Gemeenten kunnen zelf beslissen of ze regels willen stellen ter voorkoming van lichthinder en verstoring van de natuur in het omgevingsplan. Bij de beoordeling van lichthinder voor mensen maken gemeenten bijvoorbeeld een afweging tussen maatschappelijke belangen (zoals veiligheid op straat of bruikbaarheid van sportvelden) en hinderbeleving. Voor lichthinder bij sportvelden zijn specifieke regels opgenomen in de 'bruidsschat'. Deze regels zijn niet overgenomen vanuit het Activiteitenbesluit in het Bal. De bruidsschat zorgt ervoor dat deze regels worden opgenomen in de omgevingsplannen van de gemeenten. Gemeenten kunnen deze regels aanpassen en afstemmen op lokale omstandigheden. Om beleid voor lichthinder uit te werken in instrumenten van de Omgevingswet, zoals de omgevingsvisie en het omgevingsplan, is er een leidraad ontwikkeld ter ondersteuning. Verder is het mogelijk om maatregelen te nemen om hinder en verstoring door kunstmatige verlichting te voorkomen. Bijvoorbeeld door geen verlichting te gebruiken wanneer dit niet nodig is en er alternatieven beschikbaar zijn. Andere mogelijke maatregelen zijn het afschermen van lichtbronnen, het verlichten met geringe oppervlaktehelderheid, het gebruik van betrekkelijk langgolvig licht, het beperken van de hoeveelheid gebruikte verlichting en het vermijden van risicogebieden zoals natuurgebieden.

4.17.2 Onderzoek

In de gemeentelijke beleidsstukken wordt het thema lichthinder niet specifiek geregeld. In het Omgevingsplan van de gemeente Zundert wordt uitsluitend lichthinder genoemd in relatie tot het beoefenen van sport in de buitenlucht. In de omgeving van het plangebied zijn geen sportvelden met verlichtingsmasten aanwezig.

Ook zijn in de directe omgeving van het plangebied geen snelwegen, grootschalige bedrijventerreinen of reclamezuilen aanwezig. Wel is een glastuinbouwbedrijf met kassen aanwezig ten noordwesten van het plangebied. In het planvoornemen wordt rekening gehouden met mogelijke negatieve effecten van kunstmatige verlichting afkomstig van de nabijgelegen kassen. Dit wordt onderbouwd door de volgende argumenten:

1. **Goede ruimtelijke inpassing**

Het plan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing door toepassing van groenvoorzieningen, grondwallen en bomen. Deze elementen beperken de zichtbaarheid en lichtuitstraling van het kassencomplex richting de woningen.

2. **Maatregelen aan de woningen**

In de woningen worden lamellen en gordijnen toegepast, waardoor eventuele lichthinder binnenshuis effectief wordt geminimaliseerd. Dit sluit aan bij het principe van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zoals vereist onder de Omgevingswet.

3. **Toekomstige beëindiging van het kassencomplex**

Op basis van de vastgestelde gebiedsvisie zal het kassencomplex op langere termijn worden opgeheven om plaats te maken voor woningbouw. De aanwezige kassen worden in het kader van een grotere woningbouwontwikkeling van geamoveerd. Hierdoor is de lichthinder van tijdelijke aard en vormt deze geen structurele beperking voor de ontwikkeling.

Tot slot zullen bestaande glastuinbouwkassen dienen te voldoen aan het minimaliseren van lichthinder op de directe omgeving. Artikel 4.790 van het Bal, gaat hier nader op in. Zo staat opgenomen dat de gevel van de kas zodanig afgeschermd dient te worden dat op een afstand van 10 meter van de gevel lichtvermindering ten minste 95% is en de in de kas gebruikte lampen niet zichtbaar zijn. In onderhavig plan wordt tussen woningen en de kassen minimaal 10 meter afstand gehouden. Hiermee kan worden gesteld dat lichthinder op de woningen het aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen niet in de weg staat.

4.17.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect lichthinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Financieel-economische haalbaarheid

Kostenverhaal houdt de verplichting voor de gemeente in om er in dat geval voor te zorgen dat de kosten, die zij maakt om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, verhaald worden op de initiatiefnemer.

In artikel 13.13 van de Omgevingswet staat aangegeven dat bij de volgende planologische besluiten het kostenverhaal aan de orde kan zijn:

- bij het wijzigen van het omgevingsplan;
- bij een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wanneer er sprake is van een van de voorgenoemde besluiten, moet er worden beoordeeld of er sprake is van een bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit artikel definieert een bouwactiviteit als volgt:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Wanneer van het bovenstaande sprake is, is de gemeente verplicht om kosten te verhalen. Bovenstaande bouwactiviteiten zijn kostenverhaalplichtig. Dit kan op twee manieren:

- privaatrechtelijk kostenverhaal: in een anterieure of posterieure overeenkomst (afdeling 13.6.2 Omgevingswet);
- publiekrechtelijk kostenverhaal: kostenverhaalregels in een omgevingsplan, kostenverhaalvoorschriften in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afdeling 13.6.3 Omgevingswet).

Het afsluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Wanneer het niet mogelijk is om een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dat betekent dat het bevoegd gezag dan de kosten op basis van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verhaald. Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Slechts in een aantal specifieke gevallen kan (hoeft niet) de gemeente afwijken van het verplichte kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

- het totaal van de verschuldigde geldsommen dat op grond van artikel 13.18 van de wet kan worden verhaald, bedraagt minder dan € 10.000,-;
- er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV1;
- de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Op het perceel aan Weimerstraat worden flexwoningen, ofwel een gebouwen met een woonfunctie. Er is daarmee sprake van een kostenverhaalplichtige bouwactiviteit. Voor deze ontwikkeling in het projectgebied is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren.

5.2 Maatschappelijke verantwoording

5.2.1 Participatie en omgevingsdialoog

Op 3 april 2025 organiseerde Thuisvester een inloopsessie in Wernhout om omwonenden te informeren over de plannen voor 30 modulaire woningen aan de Weimerstraat. Omwonenden, gemeente Zundert, Dorpsraad Wernhout en andere betrokkenen waren uitgenodigd. Tijdens de sessie werd informatie gedeeld over de locatie, woningtypes en doelgroep, en was er ruimte voor vragen en feedback via formulieren.

De bijeenkomst leverde waardevolle input op. Omwonenden uitten zorgen over privacy, bouwhoogte, inijk en verlies van uitzicht. Er werd gepleit voor een brede groenstrook, beperking van het aantal woningen, en een mix van woningtypes en doelgroepen. Volledige sociale huur werd afgewezen; men wenst een gevarieerd programma met betaalbare koop en middenhuur, gericht op lokale bewoners.

Movares heeft op basis hiervan het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt/aangepast, waarbij de opgehaalde feedback zoveel mogelijk wordt meegenomen wat heeft geleid tot het huidige ontwerp.

De tweede inloopsessie heeft plaatsgevonden op 25 juni 2025. De resultaten en verslagen zijn reeds opgenomen in de bijlagen. Hierbij werd hoofdzakelijk ingegaan op de positionering en ook groen, beplanting en onderhoud.

5.2.2 Vaststellingsprocedure

Voor de omgevingsvergunningaanvraag voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de reguliere procedure gevolgd. De beslistermijn begint te lopen zodra de aanvraag is ontvangen. Als het bevoegd gezag de beslissing op de aanvraag aanhoudt, begint de termijn te lopen op de dag waarop de aanhouding eindigt.

In de reguliere procedure bedraagt de beslistermijn in beginsel 8 weken. Het bevoegd gezag kan deze termijn eenmaal met maximaal 6 weken verlengen. Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure treedt in werking vanaf de dag na bekendmaking door het bevoegd gezag. Er geldt een uitzondering wanneer de vergunning een activiteit mogelijk maakt die kan leiden tot een onherstelbare verandering van een bestaande situatie, zoals bijvoorbeeld bij kap- of sloopactiviteiten. In dat geval moet het bevoegd gezag expliciet in de omgevingsvergunning opnemen dat deze 4 weken na bekendmaking in werking treedt. Hierdoor krijgen belanghebbenden de kans om een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen. In geval van spoedeisende omstandigheden kan het bevoegd gezag afwijken van de termijn van 4 weken.

5.2.3 Bezwaar en beroep

Na de besluitvorming bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Na het bezwaar is er nog de gelegenheid voor beroep en hoger beroep.

6 Belangenafweging en conclusie

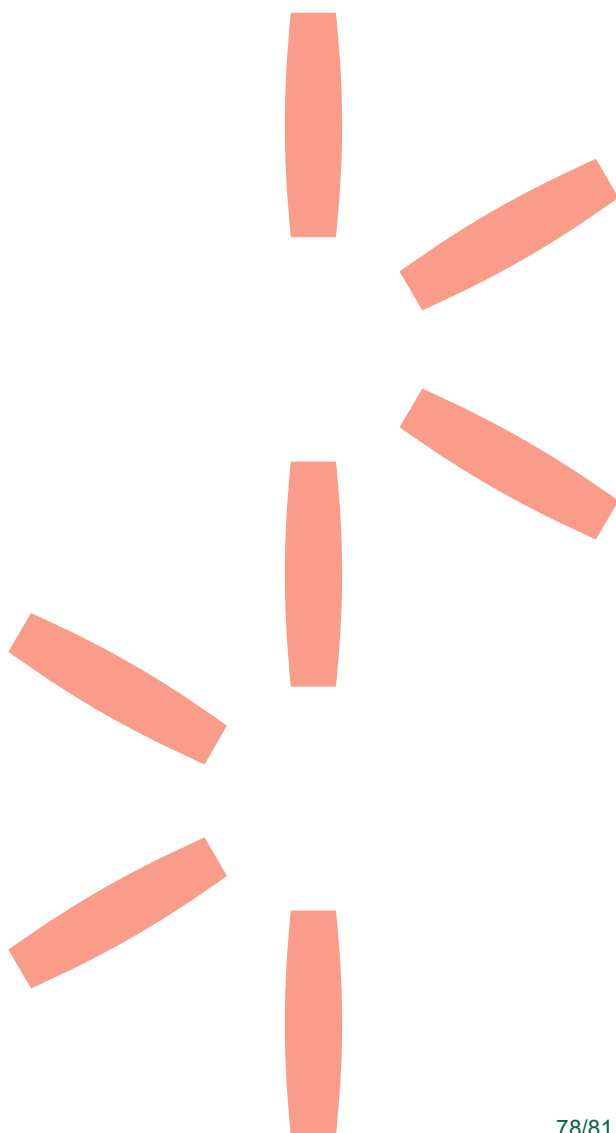
6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of het planvoornemen resulteert in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen.

Met name uit hoofdstuk 4 'Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving' kan worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden, waarbij doeltreffend verband is gelegd tussen de instrumenten van de Omgevingswet en recent beleid. Er is een duidelijke link gecreëerd tussen de belangen van de initiatiefnemer, de doelen van de gemeente, en de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

6.2 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit adequaat gemotiveerd is, en derhalve de omgevingsvergunning verleend kan worden.



Separate bijlagen

Bijlage 1	Stikstofonderzoek
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Infiltratieonderzoek
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Woonladder
Bijlage 6	Mer-aanmeldnotitie
Bijlage 7	Participatie
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 9	Weging van het waterbelang
Bijlage 10	Plantekeningen
Bijlage 11	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 12	Archeologisch inventariserend booronderzoek
Bijlage 13	Programma van eisen archeologie
Bijlage 14	Onderzoek geurhinder
Bijlage 15	Nota van zienswijzen

Colofon

Opdrachtgever

Uitgave Movares | BRO Adviseurs B.V.
Industriestraat 94

Telefoon +31 (0)73 - 208 91 55

Ondertekenaar Tim Schalkx
tim.schalkx@movares.nl

Projectnummer Po8335

Kenmerk TSC-26007052

© 2026, Movares Nederland B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Movares Nederland B.V.

movares  smart
urban
engineering