

Nota van Zienswijzen

Behorende bij de omgevingsplanwijziging
"TAM-omgevingsplan H22p Mensvoortpad te Rijsbergen"

1. Inleiding

De omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22p Mensvoortpad te Rijsbergen" maakt de realisatie van 40 sociale woningen mogelijk aan het van Mensvoortpad te Rijsbergen.

De ontwerp-omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22p Mensvoortpad te Rijsbergen" heeft van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitale Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) en in de Zundertse Bode. Gedurende deze periode was het plan online in te zien via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en www.ruimtelijkeplannen.nl en in fysieke vorm op het gemeentehuis in Zundert. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend.

In de voorliggende Nota van Zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het omgevingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn alle wijzigingen aan het TAM-omgevingsplan, die ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan worden doorgevoerd, opgesomd.

2. Zienswijzen

Indiener 1

De provincie Noord-Brabant (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 26 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan dat het provinciale ruimtelijke beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening leidend is. Bij voorliggend plan mist volgens indiener nog een onderbouwing aan de basisprincipes uit artikel 5.7 en verder van de Omgevingsverordening. Dit moet volgens indiener nog worden opgenomen in het plan.

Beantwoording 1.1

Indiener geeft terecht aan dat de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant, kaderstellend zijn voor onderhavig plan. Het plan dient derhalve te voldoen aan de in de verordening opgenomen regels en uitgangspunten, waaronder de basisprincipes als bedoeld in artikel 5.7 en verder van de Omgevingsverordening. In de huidige motivering is deze toetsing aan de verordening nog niet expliciet uitgewerkt. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de motivering van het plan aangevuld met een expliciete beoordeling aan de relevante bepalingen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant, waarbij wordt ingegaan op de basisprincipes en de wijze waarop het plan hiermee in overeenstemming is. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt dat het plan binnen het provinciale beleidskader past en voldoet aan de geldende provinciale regels.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

Indiener geeft aan dat in de motivering van het plan wel wordt verwezen naar het locatieonderzoek, maar dat voor derden onvoldoende inzichtelijk is waarom specifiek voor deze locatie is gekozen en niet voor alternatieve locaties. Indiener verzoekt om meer transparantie hierover.

Beantwoording 1.2

Begin 2024 is een locatiestudie uitgevoerd om invulling te geven aan de noodzaak om op korte termijn extra sociale woningen toe te voegen aan de gemeentelijke woningvoorraad. In dit kader zijn in een quickscan veertien potentiële locaties binnen de gemeente Zundert onderzocht. Daarbij is als belangrijk uitgangspunt gehanteerd dat realisatie op korte termijn mogelijk moest zijn. Om die reden is primair gekeken naar locaties die in eigendom zijn van de gemeente en/of woningcorporatie Thuisvester. Op basis van deze eerste verkenning zijn zes locaties geselecteerd waarvoor een nadere haalbaarheidsstudie is uitgevoerd. Uit deze studie is gebleken dat twee locaties op korte termijn realiseerbaar zijn, terwijl voor één locatie aanvullend onderzoek noodzakelijk is. De twee haalbare locaties (voorliggend plan en een locatie in Wernhout) zijn vervolgens verder uitgewerkt. De tussentijdse resultaten van het locatieonderzoek zijn gedeeld met de provincie. Voor voorliggende locatie is naar aanleiding hiervan een afzonderlijke memo opgesteld waarin expliciet wordt ingegaan op de locatieafweging. De beoordeling en geschiktheid van de voorliggende locatie op zichzelf zijn in de motivering van het plan inzichtelijk gemaakt. In de toelichting zijn de relevante uitkomsten van het locatiespecifieke onderzoek voor deze locatie opgenomen, onder meer in bijlage 7 en bijlage 11. Daaruit blijkt dat de locatie op basis van de gehanteerde toetsingscriteria, waaronder beleidsmatige uitgangspunten, ruimtelijke inpasbaarheid en uitvoerbaarheid, als geschikt is beoordeeld. Een volledige vergelijking met alle onderzochte alternatieve locaties en de daarbij behorende detailbeoordelingen kan niet openbaar worden gemaakt, omdat dit gevoelige informatie betreft. De

gemeente acht het in het kader van de onderhavige procedure voldoende dat de geschiktheid van de voorliggende locatie zelfstandig, navolgbaar en toereikend is gemotiveerd in de planstukken

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.3

Indiener geeft aan dat de kwaliteitsverbetering van het landschap nog onvoldoende is uitgewerkt. Zij constateren dat een landschapsanalyse ontbreekt in het plan en alsnog moet worden toegevoegd.

Beantwoording 1.3

Voor voorliggende ontwikkeling is wél een landschapsanalyse uitgevoerd. Deze analyse is echter niet, zoals vaak gebruikelijk, afzonderlijk opgenomen bij het landschappelijk inpassingsplan, maar is verwerkt in bijlage 11 als onderdeel van het stedenbouwkundig plan. In deze bijlage is op basis van een analyse van de bredere landschappelijke en ruimtelijke omgeving beoordeeld welke vorm van landschappelijke inpassing noodzakelijk en passend is om het plan zorgvuldig in de omgeving te integreren. De uitgangspunten uit deze analyse vormen de basis voor de gekozen inrichting en maatregelen ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.4

Indiener geeft aan dat de berekening van de bijdrage aan kwaliteitsverbetering ontbreekt. In het plan wordt verwezen naar een bijlage, maar volgens indiener is deze bijlage niet opgenomen en moet deze alsnog worden toegevoegd.

Beantwoording 1.4

De indiener geeft aan dat de berekening van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt en dat in de toelichting wordt verwezen naar een bijlage die volgens de indiener niet is opgenomen. De gemeente stelt vast dat de betreffende berekening wél onderdeel uitmaakt van het plan. In de motivering is echter abusievelijk verwezen naar een onjuiste bijlage. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de verwijzing in de motivering gecorrigeerd, zodat eenduidig wordt verwezen naar de juiste vindplaats. De berekening van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap is opgenomen in bijlage 11 van de toelichting, op pagina 8. Daarmee is de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering onderdeel van de planstukken en voor derden raadpleegbaar.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.5

Indiener geeft aan dat in de ruimtelijke onderbouwing het aspect 'Water en Bodem sturend' niet is meegenomen. Zij vragen hoe dit principe is betrokken bij de locatieafweging.

Beantwoording 1.5

Het principe 'Water en bodem sturend' heeft onderdeel uitgemaakt van het locatiespecifieke onderzoek dat aan het plan ten grondslag ligt. Bij de beoordeling van de geschiktheid van locaties zijn aspecten met betrekking tot waterhuishouding en bodemgesteldheid betrokken, in lijn met het provinciale beleid. In de huidige motivering is dit aspect echter niet expliciet benoemd. Naar

aanleiding van de zienswijze wordt de motivering aangevuld, waarbij het principe 'Water en Bodem sturend' expliciet wordt opgenomen als onderdeel van de toetsing aan het provinciaal beleid en inzichtelijk wordt gemaakt hoe dit uitgangspunt in de locatieafweging is betrokken.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.6

Indiener geeft aan dat het plangebied overlapt met een provinciale reservering voor waterberging en dat dit in het plan onvoldoende is verwerkt. Volgens indiener is het plan in strijd met artikel 5.50 en 5.9 van de Omgevingsverordening. Zij geven mee dat een oplossing mogelijk is door bouwvolumes te verschuiven zodat niet wordt gebouwd binnen de reservering voor waterberging.

Beantwoording 1.6

De gemeente merkt op dat bouwen binnen een aanduiding 'reservering waterberging' op grond van artikel 5.50 niet per definitie is uitgesloten, maar vereist dat hier rekening mee wordt gehouden en dat passende maatregelen worden getroffen om de waterbergende functie te waarborgen. In de huidige motivering is deze toetsing nog niet expliciet benoemd. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de ruimtelijke motivering aangevuld met een expliciete beoordeling aan artikel 5.50 van de Omgevingsverordening. Daarbij wordt onderbouwd dat wordt voldaan aan het derde lid van dit artikel, aangezien binnen het eigen plangebied voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om waterberging te realiseren en te compenseren, waardoor het terrein ook na uitvoering van het plan geschikt blijft voor waterberging. De oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'reservering waterberging' bedraagt circa 1.200 m², hetgeen bij een maatgevende bui van 70 mm neerkomt op een benodigde waterberging van circa 63 m³. Binnen het plangebied is een overcapaciteit van circa 73 m³ aan waterberging aanwezig, waarmee kan worden aangetoond dat aan de provinciale eisen wordt voldaan.

De te treffen maatregelen en de wijze waarop rekening wordt gehouden met de reservering voor waterberging zijn reeds beschreven in de watertoets die als bijlage bij het plan is opgenomen. In de motivering zal hier expliciet naar worden verwezen in het kader van de toetsing aan de provinciale verordening, waarmee het plan in overeenstemming is met artikel 5.50 en waarbij ook de samenhang met artikel 5.9 van de Omgevingsverordening wordt betrokken.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.7

Indiener geeft aan dat de functieaanduiding 'Groen' in de planregels te ruim is vormgegeven. Onder deze functie worden onder meer paden, geluidsschermen, speelvoorzieningen en evenementen toegestaan, wat volgens indiener afbreuk doet aan het doel van de groenfunctie. Indiener verzoekt deze bepalingen te schrappen.

Beantwoording 1.7

De gemeenteraad onderkent dat de functieaanduiding groen in de planregels verschillende gebruiksmogelijkheden omvat, waaronder paden, geluidsschermen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen. Bij de planvorming is er echter bewust voor gekozen om het groen onderdeel te laten zijn van één samenhangend stelsel binnen de inrichting van het gebied. Hierdoor is geen strikte scheiding aangebracht tussen groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en groen dat onderdeel uitmaakt van het wijkgroen waarin ook de door indiener genoemde functies kunnen worden opgenomen. Deze keuze past binnen de integrale benadering van de inrichting van het gebied. Wel is hierdoor minder duidelijk te onderbouwen in hoeverre dit groen gezien kan worden als een kwaliteitsverbetering van het buitenbied. Om te voorkomen dat hier discussie over

ontstaat, wordt voor de volledige vereiste kwaliteitsverbetering een financiële storting in het gemeentelijk groenfonds gedaan.

Daarnaast is het landschappelijke inpassingsplan leidend voor de vormgeving van het groen aan de randen van het plangebied. Dit plan borgt dat er een kwalitatief voldoende groene overgang naar het buitengebied wordt gerealiseerd. De functies die binnen de groenbestemming zijn toegestaan staan niet in de weg aan het realiseren van deze landschappelijke inpassing, aangezien de inrichting aan de randen van het gebied nadrukkelijk gericht blijft op versterking van het groene karakter en een zorgvuldige inpassing richting het omliggende landschap.

Wel is naar aanleiding van de zienswijze kritisch gekeken welke gebruiksmogelijkheden onder de functie 'Groen' niet nodig zijn (ook niet in het kader van wijkgroen). Dit zijn de mogelijkheden voor kunstwerken, geluidsschermen en geluidswerende voorzieningen. Deze mogelijkheden worden verwijderd uit de functie 'Groen'.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.8

Indiener geeft aan dat in de planregels onvoldoende is geborgd dat de financiële bijdrage voor kwaliteitsverbetering daadwerkelijk wordt gestort of dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Volgens indiener ontbreken daarvoor noodzakelijke voorwaarden in de regels.

Beantwoording 1.8

In artikel 10.4 van de regels van voorliggend plan is via een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan moet worden aangelegd en in stand moet worden gehouden. Via een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is vastgesteld dat de financiële bijdrage in het kader van de kwaliteitsverbetering wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener 2

Indiener 2 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 26 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 2.1

Indiener geeft aan eigenaar te zijn van de naastgelegen agrarische percelen, kadastraal bekend als Rijsbergen, sectie B nr. 538, 538, 540, 4626m 4627 en 2772 en dat deze gronden zonder beperkingen moeten kunnen worden gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering en incidentele evenementen, zoals dat altijd het geval is geweest. Hierbij noemt de indiener specifiek de mogelijkheid om het agrarisch perceel te spuiten, welke mogelijkheid door het opnemen van een spuitvrije zone in voorliggend plan wordt verwijderd.

Beantwoording 2.1

Indiener stelt dat de aangrenzende agrarische percelen, kadastraal bekend als Rijsbergen, sectie B nr. 538, 538, 540, 4626, 4627 en 2772, zonder beperkingen moeten kunnen worden gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering en incidentele evenementen, zoals volgens indiener in het verleden steeds het geval is geweest. De gemeenteraad merkt op dat uit de feitelijke situatie van de afgelopen jaren blijkt dat het gebruik van deze percelen heeft bestaan uit extensief gebruik als grasland, danwel de gronden beschikbaar zijn gesteld voor parkeren bij evenementen. Er is in deze periode geen sprake geweest van intensieve agrarische activiteiten of bedrijfsvoering die een ruimer gebruik rechtvaardigen.

Daarnaast constateert de gemeenteraad dat de betreffende gronden al direct grenzen aan bestaande woningen en een toekomstig (maar planologisch al toegestane) woon-zorg functie. Gezien deze ligging is het niet realistisch te veronderstellen dat op deze locatie in de toekomst nog een intensieve agrarische bedrijfsvoering kan worden ontwikkeld of uitgebreid zonder substantiële gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omliggende percelen. Vanuit ruimtelijk en milieukundig perspectief is de ontwikkelruimte voor dergelijke activiteiten hierdoor in de praktijk al sterk beperkt.

Voor zover het voorliggende omgevingsplan een beperking zou kunnen vormen ten aanzien van toekomstig agrarisch gebruik, weegt de gemeenteraad in deze specifieke situatie de maatschappelijke noodzaak voor de realisatie van 40 sociale woningen zwaarder. De beoogde woningbouw voorziet in een aantoonbare lokale behoefte en draagt bij aan een evenwichtige en toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling. In samenhang met het feitelijke gebruik van de agrarische gronden in de afgelopen jaren en de ruimtelijke inpassing van de locatie acht de gemeenteraad het plan daarmee aanvaardbaar.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.2

Indiener geeft aan dat het voorgestelde plan volgens hen leidt tot het verdwijnen van het enige resterende evenemententerrein van Rijsbergen, wat zij onwenselijk vinden voor het dorp en het lokale verenigingsleven.

Beantwoording 2.2

Het betreffende terrein is planologisch niet primair aangewezen als evenemententerrein, maar heeft een sportbestemming. Het gebruik van het terrein voor evenementen vindt plaats op basis van tijdelijke onderverhuur, waarvoor telkens toestemming van de gemeente wordt verleend. Voor ieder afzonderlijk evenement is een vergunning vereist, waarbij per aanvraag een afweging plaatsvindt of het evenement, gelet op onder meer ruimtelijke, verkeerskundige en leefbaarheidsaspecten, op deze locatie aanvaardbaar is. Een deel van het terrein blijft beschikbaar voor het organiseren van evenementen, waarbij bij een ingediende aanvraag opnieuw zal worden beoordeeld of het betreffende evenement op deze locatie kan plaatsvinden.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.3

Indiener geeft aan dat zij eerder negatieve ervaringen hebben gehad met gemeentelijke procedures en communicatie, onder meer doordat plannen vlak voor feestdagen ter inzage werden gelegd en betrokken medewerkers volgens hen slecht bereikbaar waren. Bij voorliggend plan is dit volgens indiener wederom gebeurt, door net voor kerst circa 10 plannen als ontwerp ter inzage te leggen.

Beantwoording 2.3

Om nog gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid om een omgevingsplanwijziging via de TAM-IMRO systematiek mogelijk te maken, was het vereist dat de ontwerp-TAM-IMRO-plannen voor het jaar 2026 ter inzage werden gelegd. Dit heeft ertoe geleid dat meerdere ontwerpplannen in dezelfde periode, vlak voor de feestdagen, zijn gepubliceerd.

De gemeenteraad wijst erop dat conform de wettelijke vereisten het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Deze termijn wordt in de regelgeving als voldoende geacht om een ieder in de gelegenheid te stellen de betreffende stukken te bestuderen en een zienswijze in te dienen, ongeacht het moment waarop de periode aanvangt.

Daarnaast is relevant dat in het kader van de omgevingsdialoog de directe omgeving reeds gedurende een langere periode op de hoogte was van de voorgenomen ontwikkeling. De informatie-uitwisseling voorafgaand aan de formele terinzagelegging heeft beoogd het proces transparanter te maken en belanghebbenden tijdig te betrekken.

Gelet op het voorgaande is de gemeenteraad van oordeel dat de procedure conform de geldende wettelijke kaders is doorlopen en dat belanghebbenden voldoende gelegenheid hebben gehad om kennis te nemen van de plannen en daarop te reageren.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.4

Indiener geeft aan dat zij de locatiekeuze ongeschikt vinden. Zij noemen dat de locatie ver van voorzieningen ligt en bestaande zichtlijnen verloren gaan en niet inzichtelijk is gemaakt dat de woningen specifiek bedoeld zijn voor inwoners van Rijsbergen. Indiener geeft aan dat alternatieve locaties dicht bij de kern volgens hen onvoldoende zijn onderzocht of te snel zijn uitgesloten, terwijl de gemeente vooral zou sturen op het benutten van eigen gronden.

Beantwoording 2.4

Ten aanzien van de door indiener geuite bezwaren over de geschiktheid van de locatie wordt verwezen naar de beantwoording zoals opgenomen onder punt 1.2, waarin de locatieafweging nader is toegelicht. Bij de keuze voor deze planlocatie is als uitgangspunt gehanteerd dat het gaat om eigendom van de gemeente. Dit uitgangspunt is mede bepaald door de constatering dat binnen de gemeente sprake is van een aanzienlijke achterstand in de realisatie van sociale huurwoningen, waarvoor op korte termijn een inhaalslag noodzakelijk is. Het benutten van eigen gronden maakt het mogelijk om voortvarend uitvoering te geven aan deze opgave. In het kader van deze afweging zijn ook alternatieve locaties in en nabij de kern betrokken, waarbij is beoordeeld in hoeverre deze planologisch, ruimtelijk en financieel haalbaar zijn. Dat sommige locaties dicht bij de kern liggen, betekent niet zonder meer dat zij geschikt of beschikbaar zijn voor de beoogde ontwikkeling. Ten aanzien van de situering ten opzichte van voorzieningen en het veranderen van zichtlijnen geldt dat deze aspecten onderdeel zijn van de ruimtelijke afweging zoals vastgelegd in het plan en de bijbehorende onderbouwing.

Voor wat betreft de toewijzing van de woningen geldt dat de gemeente geen beleid voert waarbij woningen specifiek en uitsluitend beschikbaar worden gesteld voor inwoners van Rijsbergen. In samenwerking met woningcorporatie Thuisvester wordt wel bezien in hoeverre binnen de geldende wet- en regelgeving invulling kan worden gegeven aan vormen van prioritering voor woningzoekenden uit de gemeente.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.5

Indiener geeft aan dat de komst van circa 40 nieuwe woningen naar verwachting tot klachten over hun bedrijfsactiviteiten zal leiden. Zij vrezen dat toekomstige bewoners ook zullen klagen over de agrarische werkzaamheden van indiener. Ook vreest indiener klachten vanuit toekomstige bewoners over de andere bestaande gebruikers van in de omgeving zoals het Oekraïne-verblijf, scouting, paardenvereniging en kinderboerderij.

Beantwoording 2.5

In de motivatie van het omgevingsplan is onderbouwd dat de ruimtelijke haalbaarheid van het plan is getoetst aan de bestaande activiteiten in de directe omgeving. Daarbij is beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners, maar ook of de belangen en bestaande gebruiksmogelijkheden van omliggende functies worden gerespecteerd. Uit deze

toetsing blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk en milieutechnisch passend is binnen de context van het gebied.

Het is nooit volledig uit te sluiten dat bewoners van een nieuw woongebied klachten kunnen indienen, ongeacht de zorgvuldigheid waarmee een plan is voorbereid. De gemeenteraad acht het echter van belang te benadrukken dat bij de planvorming nadrukkelijk rekening is gehouden met de bestaande functies, hun activiteiten en de daarmee gepaard gaande milieubelasting. Door de zorgvuldige situering van de woningen, de onderbouwing van het aanvaardbare leefklimaat en de borging van de gebruiksräume van de bestaande functies, wordt de aanleiding voor mogelijke klachten tot een minimum beperkt.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.6

Indiener geeft aan dat de participatie volgens hen onvoldoende is verlopen. Zij noemen dat bijeenkomsten weinig concreet waren, dat omwonenden te beperkt zijn betrokken en dat op bijeenkomsten ook toekomstige huurders aanwezig waren, wat volgens hen de belangenafweging verstoort. Verder geeft indiener aan dat er tijdens de participatiemomenten geen duidelijke mogelijkheid was om schriftelijk inbreng te leveren, dat bijeenkomsten onduidelijk waren gepresenteerd en dat een derde bijeenkomst, waarvan zij hadden begrepen dat deze nog zou plaatsvinden, uiteindelijk niet is georganiseerd.

Beantwoording 2.6

De initiatiefnemer heeft conform de gemeentelijke participatieleidraad de omgeving betrokken via een omgevingsdialoog. Het doel van deze omgevingsdialoog is het tijdig informeren van betrokkenen over de voorgenomen ontwikkeling en het ophalen van aandachtspunten, signalen en ideeën uit de omgeving. Deze werkwijze is erop gericht de omgeving in een vroeg stadium te betrekken en biedt ruimte voor het uitwisselen van informatie en het vernemen van zorgen of suggesties.

Van belang is dat de omgevingsdialoog geen besluitvormend karakter heeft en niet gericht is op het bereiken van volledige overeenstemming met alle betrokkenen. De inbreng uit de omgeving vormt een belangrijke bouwsteen voor de verdere planvorming, maar kan niet automatisch leiden tot het overnemen van alle aangedragen wensen of opmerkingen. De gemeenteraad beoordeelt uiteindelijk, in een bredere belangenafweging, of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het is de gemeenteraad bekend dat tijdens de georganiseerde bijeenkomsten gelegenheid is geboden om mondeling inbreng te leveren en om vragen te stellen. Daarnaast stond het iedere betrokkene vrij om tussentijds of achteraf schriftelijke opmerkingen te delen met de initiatiefnemer of de gemeente. De indiener is meerdere keren door de initiatiefnemer bezocht om over het plan te praten en heeft in die gesprekken hun standpunten weergegeven. Indiener heeft verkeerd begrepen dat er een derde bijeenkomst georganiseerd zou worden. Dat een derde bijeenkomst niet is georganiseerd, betekent niet dat de participatie ontoereikend is geweest, nu de gehanteerde aanpak voldoet aan de gemeentelijke participatieleidraad en voldoende mogelijkheden heeft geboden voor betrokkenen om hun input te geven.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.7

Indiener verzoekt het college en de gemeenteraad om het plan te stoppen, omdat zij van mening zijn dat het ondoordacht is, negatieve effecten heeft op dorpskern, verenigingen en omwonenden, en een negatieve ontwikkeling voor de gemeenschap vormt.

Beantwoording 2.7

De gemeenteraad ziet, gelet op de voorgaande beantwoording van de zienswijzeonderdelen en de onderbouwde ruimtelijke en maatschappelijke noodzaak van het plan, geen aanleiding om het plan niet door te laten gaan.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener 3

Indiener 3 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 27 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 3.1

Indiener geeft aan een grote en actieve vereniging te zijn die al lange tijd diverse activiteiten organiseert op en rond het huidige evenemententerrein. Zij voeren aan dat de voorgenomen ontwikkeling ertoe leidt dat dit evenemententerrein voor de Rijsbergse gemeenschap verloren gaat, waardoor afspraken en beloften uit het verleden volgens hen worden geschonden en hun activiteiten niet langer kunnen worden voortgezet.

Beantwoording 3.1

De betreffende locatie is planologisch niet specifiek bestemd als evenemententerrein, dit is nader toegelicht in de beantwoording onder punt 2.2. Indiener verwijst naar afspraken en toezeggingen uit het verleden, maar heeft niet concreet gemaakt om welke afspraken het gaat, noch op welke wijze deze juridisch of bestuurlijk zijn vastgelegd. Hierdoor kan niet worden vastgesteld dat sprake is van bindende verplichtingen die door de voorgenomen ontwikkeling worden geschonden. Bij de afweging van belangen is door de gemeente zwaarwegend betekenis toegekend aan de maatschappelijke opgave op het gebied van sociale woningbouw. Gezien de grote behoefte aan betaalbare woningen binnen de gemeente wordt deze opgave van groter algemeen belang geacht dan het behoud van incidenteel gebruik van deze locatie voor evenementen, waarbij bovendien geldt dat evenementen steeds afhankelijk zijn geweest van afzonderlijke besluitvorming en vergunningverlening.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 3.2

Indiener geeft aan dat zij de participatiebijeenkomsten hebben bezocht, maar dat zij het gevoel hadden dat er onvoldoende naar hen werd geluisterd en dat hun positie en belangen niet serieus zijn meegenomen in het proces. Volgens indiener leidde dit tot de indruk dat er 'over hen heen' werd gelopen.

Beantwoording 3.2

De gemeenteraad betreurt het dat indiener de omgevingsdialoog op deze wijze heeft ervaren en de indruk heeft gekregen dat onvoldoende naar hun inbreng is geluisterd en dat hun belangen niet serieus zijn meegenomen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat betrokkenen het gevoel hebben dat er over hen heen wordt gelopen.

Tegelijkertijd merkt de gemeenteraad op dat de omgevingsdialoog conform de gemeentelijke participatieleidraad is doorlopen. Daarbij is ingezet op het informeren van de omgeving over de voorgenomen ontwikkeling en het bieden van gelegenheid om aandachtspunten, zorgen en suggesties kenbaar te maken. De omgevingsdialoog heeft geen besluitvormend karakter en is niet gericht op het bereiken van volledige overeenstemming, maar vormt een belangrijke bron van informatie voor de verdere planuitwerking.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 3.3

Indiener geeft aan dat er suggesties zijn gedaan om een ander terrein te zoeken, maar dat zij van mening zijn dat de huidige locatie goed functioneert vanwege geringe wederzijdse overlast en goede logistieke mogelijkheden. Zij vinden dat eerst beter onderzocht moet worden of het terrein behouden kan blijven voor de gemeenschap en dat alternatieve locaties vollediger en objectiever in beeld moeten worden gebracht.

Beantwoording 3.3

De locatiekeuze is tot stand gekomen op basis van een brede afweging. Daarbij is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van de locatie voor de voorgenomen ontwikkeling en is expliciet betrokken welk huidig belang het terrein heeft, waaronder het gebruik voor evenementen. Tevens zijn alternatieve locaties onderzocht, waarbij planologische, ruimtelijke en praktische haalbaarheid zijn meegewogen. Dat de huidige locatie logistiek goed functioneert voor evenementen en beperkte wederzijdse overlast kent, is in die afweging onderkend, maar heeft niet doorslaggevend kunnen zijn. In de uiteindelijke belangenafweging heeft de gemeente besloten het maatschappelijke belang van de realisatie van sociale woningbouw op deze locatie zwaarder te laten wegen dan het behoud van het terrein voor evenementen. Hierbij is rekening gehouden met de grote en urgente behoefte aan betaalbare woningen binnen de gemeente, waardoor is geconcludeerd dat het voortzetten van evenementen op deze specifieke locatie niet langer kan worden gegarandeerd.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 3.4

Indiener geeft aan dat de beoogde sociale woningbouw volgens hen juist negatieve gevolgen heeft voor het lokale verenigingsleven en leidt tot verlies van open ruimte, wat volgens hen een afname van de vitaliteit van het platteland betekent in plaats van een versterking ervan. Indiener verzoekt het college en de gemeenteraad om hun bezwaren serieus te nemen en te erkennen dat behoud van de huidige locatie voor de gemeenschap volgens hen meer waarde heeft dan de bouw van woningen op deze plek.

Beantwoording 3.4

De gemeenteraad ziet op basis van de voorliggende ontwikkeling niet op voorhand hoe de realisatie van sociale woningbouw leidt tot een afname van de vitaliteit van het platteland. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie en de Omgevingsvisie, waarin het toevoegen van betaalbare woningen expliciet wordt aangemerkt als een randvoorwaarde voor het behoud van leefbaarheid. Uit de voorgaande beantwoording blijkt dat de raad van mening is dat maatschappelijke opbrengst van de toevoeging van 40 sociale huurwoningen in dit geval zwaarder weegt dan het behoud van de huidige functie.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Indiener 4

Indiener 4 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 27 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 4.1

Indiener geeft aan verrast te zijn over de voorgenomen woningbouw aan de overzijde van de grote waterloop, in een volgens hem groene zone waar eerder is gebouwd voor plan Laguiten en waar

Amarant eveneens uitbreidt. Hij begrijpt niet dat op deze locatie woningen worden voorgesteld, omdat het gebied nu volgens hem duidelijk een open en groen karakter heeft.

Beantwoording 4.1

De gemeenteraad merkt op dat de initiatiefnemer in het kader van de omgevingsdialoog de omgeving tijdig heeft betrokken bij de planvorming. Ook indiener is in dit proces geïnformeerd en heeft de gelegenheid gehad zijn aandachtspunten kenbaar te maken. De reacties uit de omgeving zijn meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

De gemeenteraad onderkent dat het plangebied momenteel een open en groen karakter heeft. De actuele woningbouwopgave in de gemeente vraagt echter om het benutten van beschikbare locaties buiten het bestaand stedelijk gebied, waaronder ook groene of open ruimtes, wanneer geschikte alternatieve ontwikkellocaties in bestaand stedelijk gebied ontbreken. De betreffende locatie wordt stedenbouwkundig passend geacht en maakt een bijdrage mogelijk aan de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.2

Indiener geeft aan dat hij zichzelf op de hoogte moest stellen van het plan en dat hij geen bericht van de gemeente heeft ontvangen, terwijl hij als direct omwonende verwacht had persoonlijk geïnformeerd te worden. Hij wijst erop dat hij vanuit zijn woning rechtstreeks op de toekomstige bouwlocatie uitkijkt.

Beantwoording 4.2

De gemeenteraad stelt vast dat de initiatiefnemer in het kader van de omgevingsdialoog alle direct omwonenden, waaronder indiener, per brief tweemaal heeft uitgenodigd voor twee afzonderlijke informatieavonden. Daarmee is voorzien in een gebruikelijke en zorgvuldige vorm van participatie, die erop is gericht de omgeving tijdig te informeren en de mogelijkheid te bieden om vragen te stellen en aandachtspunten in te brengen. Daarnaast is de bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerpplan op de wettelijke voorgeschreven wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad en is als extra service hierover ook een bericht in de Zundertse Bode geplaatst.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.3

Indiener geeft aan dat de tijdelijke units van Amarant die jaren geleden zijn geplaatst, nog steeds aanwezig zijn ondanks toezeggingen dat deze tijdelijk zouden zijn. Volgens hem voedt dit het wantrouwen in de garanties van de gemeente.

Beantwoording 4.3

De tijdelijke units van Amarant hebben geen relatie hebben met de voorliggende planontwikkeling. Deze voorzieningen zijn destijds geplaatst als tijdelijke huisvesting voor bewoners van Amarant gedurende interne verbouwingen. Door de onverwachte opgave om tevens Oekraïense vluchtelingen op korte termijn te huisvesten, zijn de units voor dit doel ingezet en langer in gebruik gebleven dan oorspronkelijk bedoeld.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.4

Indiener geeft aan dat de beoogde doelgroep van de woningen, waaronder starters en statushouders, volgens hem niet goed zal kunnen integreren op deze locatie omdat deze ver van de dorpskern ligt. Hij vreest dat dit leidt tot een ongunstig leefmilieu en vraagt zich af wie toezicht zal houden op de kwaliteit van de woonomgeving.

Beantwoording 4.4

De gemeenteraad stelt vast dat het plangebied op circa vijf minuten fietsafstand en ongeveer vijftien minuten loopafstand van de dorpskern ligt. Deze afstand wordt als passend en gebruikelijk beschouwd binnen een dorpse woonomgeving. De enkele omstandigheid dat de locatie niet direct aan de dorpskern grenst, vormt op zichzelf geen grond om aan te nemen dat toekomstige bewoners niet goed zouden kunnen integreren.

Indiener heeft verder niet onderbouwd waarom op deze locatie sprake zou zijn van een ongunstig leefmilieu of waarom integratieproblematiek te verwachten zou zijn. De gemeenteraad ziet geen aanleiding om op basis van de ingediende zienswijze aan te nemen dat sprake zal zijn van een afwijkend of problematisch woon- of toezichtklimaat.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.5

Indiener geeft aan dat de recent geplaatste bebouwde-komborden bij de Oudboomkenweg en Tiggeltsebergstraat volgens hem niet passen bij de feitelijke situatie. Hij stelt dat het gebied door het open landschap en de afstand tussen bebouwing niet voldoet aan de kenmerken van een bebouwde kom.

Beantwoording 4.5

De geplaatste bebouwde-komborden hebben geen relatie met de voorliggende planologische ontwikkeling. De afbakening van de bebouwde kom is primair een instrument binnen de verkeerswetgeving, onder meer bedoeld voor snelheidsregulering en verkeersveiligheid. De aanwezigheid of ligging van bebouwde-komborden zegt op zichzelf niets over de ruimtelijke kwaliteiten of de geschiktheid van een gebied voor een ontwikkeling zoals de voorgestelde woningbouw.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.6

Indiener geeft aan dat in de structuurvisie van 31 januari 2023 volgens hem niets is opgenomen over mogelijke woningbouw op deze locatie, en dat hij niet begrijpt waarom deze locatie nu wel wordt meegenomen. Hij verwijst daarbij naar het rapport van BRO waarin staat dat de locatie relatief afgelegen is en woningbouw het half-open karakter zou verstoren.

Beantwoording 4.6

De voorliggende locatie is gekozen op basis van een locatieonderzoek. Hierbij zijn meerdere locaties op basis van objectieve criteria beoordeeld. Dit is nader toegelicht in de beantwoording onder 1.2.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.7

Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen het opnemen van spuitvrije zones op gronden van derden, waaronder agrarische gronden van burens. Hij vindt het onlogisch dat deze zones niet gelden op andere terreinen in de omgeving, zoals bij DES en Amarant.

Beantwoording 4.7

De spuitvrije zone is uitsluitend opgenomen op die agrarische bestemde percelen waar op basis van de geldende gebruiksmogelijkheden vanuit het omgevingsplan intensief agrarisch gebruik is toegestaan. Deze zonering is noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en sluit aan bij de reguliere wijze waarop bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Voor omliggende terreinen, zoals de locaties van DES en Amarant, geldt dat de gronden niet agrarisch bestemd zijn en er dus geen vergelijkbaar intensief agrarisch gebruik is toegestaan. Daarom is het niet noodzakelijk en ook niet passend om op die gronden een spuitvrije zone op te nemen. De gemeenteraad is van oordeel dat de voorgestelde zonering juridisch en planologisch juist is en ziet geen aanleiding tot aanpassing.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.8

Indiener geeft aan dat de berekening voor kwaliteitsverbetering van het landschap volgens hem niet klopt. Hij geeft aan dat de bijdrage slechts 6800 euro zou zijn en dat het beplantingsvoorstel (zeven bomen, vijftig heesters en zeventig stuks bosplantsoen) onvoldoende is om een groene omgeving te realiseren.

Beantwoording 4.8

De gemeente is van oordeel dat binnen het plan sprake is van een ruime en evenwichtige verhouding tussen wonen en groen, waarbij zowel in oppervlakte als in inrichting substantiële ruimte wordt geboden aan landschappelijke en ecologische elementen. De berekening van de kwaliteitsbijdrage is uitgevoerd conform de daarvoor geldende methodiek en beleidskaders en wijkt niet af van de wijze waarop dit gebruikelijk en voorgeschreven is. Het voorgestelde beplantingsplan maakt onderdeel uit van een bredere groenstructuur binnen het plangebied en is afgestemd op de beoogde landschappelijke inpassing. De gemeenteraad acht de onderbouwing en omvang van de maatregelen voor kwaliteitsverbetering in samenhang gezien toereikend en in overeenstemming met de geldende uitgangspunten.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.9

Indiener geeft aan twijfels te hebben over de juistheid van het akoestisch onderzoek. Hij wijst op de bestaande verkeersdruk door bezoekers van de kinderboerderij, scouting, Amarant, het plan Hoefakkers en taxiverkeer. Ook benoemt hij een verkeersonveilige situatie bij de uitrit van het Amanduspad, die volgens hem alleen kan worden verbeterd door verplaatsing van een drempel.

Beantwoording 4.9

Het akoestisch onderzoek dat aan het plan ten grondslag ligt, is uitgevoerd conform de daarvoor geldende wettelijke uitgangspunten en rekenmethodieken. In het onderzoek is rekening gehouden met de bestaande en toekomstige verkeersbewegingen die redelijkerwijs uit het plan voortvloeien. Indiener heeft niet concreet of met objectieve gegevens onderbouwd waarom de uitkomsten van dit onderzoek onjuist of onvolledig zouden zijn. De genoemde bestaande verkeersstromen, waaronder bezoekers van de kinderboerderij, scouting, Amarant, het plan Hoefakkers en

taxiverkeer, maken onderdeel uit van de huidige situatie en zijn als zodanig betrokken bij de beoordeling van de omgeving.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid bij de uitrit van het Amanduspad is beoordeeld dat de situatie niet zodanig onveilig is dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Ook wordt niet verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een relevante wijziging van de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid op deze locatie. Om die reden bestaat geen aanleiding om de voorgestelde maatregel, zoals het verplaatsen van een drempel, in het kader van dit initiatief te betrekken. Mocht hier echter in de toekomst toch aanleiding toe blijken, dan kunnen dergelijke verkeersmaatregelen altijd nog overwogen worden.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.10

Indiener geeft aan dat de locatie volgens hem ongeschikt is voor woningbouw en dat er alternatieven beschikbaar zijn, zoals grond nabij de Krabbebossen of voormalige camping Fort Oranje, evenals locaties die in de structuurvisie zijn opgenomen.

Beantwoording 4.10

De voorliggende locatie is gekozen op basis van een locatieonderzoek. Hierbij zijn meerdere locaties op basis van objectieve criteria beoordeeld. Dit is nader toegelicht in de beantwoording onder 1.2.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Indiener 5

Indiener 5 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 29 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 5.1

Indiener geeft aan dat in het ontwerp TAM-omgevingsplan geen quickscan bedrijven en milieuzonering is opgenomen en dat er ook geen akoestisch onderzoek industrielawaai als onderdeel van de stukken aanwezig is. Volgens indiener kan daardoor niet worden gegarandeerd dat voldoende rekening is gehouden met hun belangen en met de geluidbelasting die hun bedrijf veroorzaakt richting het plangebied.

Beantwoording 5.1

Aan de noordoostzijde is een bestratingsmaterialen bedrijf gevestigd, de daarbij bijbehorende contour van 50 meter raakt het plangebied niet (zie afbeelding 1 bij deze Nota van Zienswijzen). In de quickscan bedrijven en milieuzonering is het bestratingsmaterialen bedrijf ten noordoosten van het plangebied ook meegenomen (paragraaf 4.1.2 bij de motivatie van het plan). Hierbij is gemeten vanaf de bestemmingsgrenzen van het bestratingsmaterialen bedrijf en de woonbestemming waar daadwerkelijk de woningen gerealiseerd gaan worden. Deze afstand bedraagt ongeveer 65 meter, zoals reeds aangegeven in tabel 4.1 van de ruimtelijke motivering. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek van de geluidsbelasting van het bedrijf op de woningen niet benodigd.



Afbeelding 1: 50 meter contour (rode lijn) vanaf het bedrijf van indiener 5

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 5.2

Indiener geeft aan dat zij recent een melding Omgevingswet hebben ingediend, vergezeld van een akoestisch onderzoek industrielawaai, en dat op verzoek van de gemeente een aanvulling daarop is aangeleverd. Volgens dit onderzoek wordt bij de geprojecteerde appartementen uit voorliggend plan een maximale geluidbelasting van 74 dB(A) veroorzaakt, waarmee niet wordt voldaan aan de norm van 70 dB(A) uit artikel 22.63 van het Omgevingsplan. Indiener geeft aan dat de gemeente moet afwegen in hoeverre een evenwichtige toedeling van functies kan worden gewaarborgd, omdat hun rechtmatige geluidproductie anders in conflict komt met de voorliggende beoogde woonfunctie. Zij stellen dat toekomstige bewoners door de huidige bedrijfssituatie anders worden blootgesteld aan te hoge geluidniveaus.

Indiener geeft aan dat een maatwerkvoorschrift volgens hen een passende oplossing kan bieden. Zij wijzen erop dat de geluidwering van nieuwe appartementen minimaal 20 dB moet bedragen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving, waardoor het gewenste binnenniveau van maximaal 55 dB(A) alsnog kan worden gegarandeerd. Dit zou volgens hen zowel de belangen van indiener als van toekomstige bewoners borgen.

Beantwoording 5.2

Conform het door indiener aangedragen voorstel is gekozen voor het opnemen van een maatwerkvoorschrift. Hiermee wordt geborgd dat de maximaal toelaatbare geluidbelasting in de nieuwe situatie op een aanvaardbaar niveau blijft en dat het noodzakelijke binnenwaarde-niveau kan worden gerealiseerd.

Met het maatwerkvoorschrift wordt zowel het rechtmatige geluidgebruik van het bedrijf van indiener gewaarborgd als de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde woonfunctie

onderbouwd. De gemeenteraad is van oordeel dat hiermee een evenwichtige toedeling van functies is geborgd en acht de oplossing passend en voldoende zorgvuldig.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 5.3

Indiener verzoekt de gemeenteraad om de bestaande geluidbelasting van hun bedrijfsvoering als rechtmatig te erkennen en deze mee te nemen in de besluitvorming, zodat hun bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt door de nieuwe ontwikkeling.

Beantwoording 5.3

Zie hiervoor de beantwoording onder 5.1 en 5.2. Hieruit blijkt dat de belangen van indiener zijn meegewogen en dat voorliggende ontwikkeling ruimtelijk de bedrijfsruimte van indiener niet belemmert.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Indiener 6

Het waterschap Brabantse Delta (hierna 'indiener') heeft een pro-forma zienswijze ingediend bij mail van 27 januari 2026. Op 11 februari 2026 heeft indiener de zienswijze inhoudelijk aangevuld. De pro-forma zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 6.1

Indiener geeft aan dat in het vooroverleg van 5 november 2025 een onder voorbehoud positief advies is afgegeven, onder de voorwaarde dat een aantal waterhuishoudkundige aspecten verder zou worden uitgewerkt of toegelicht. Volgens indiener is in het ontwerpplan nauwelijks iets met dit eerdere advies gedaan.

Beantwoording 6.1

De gemeenteraad betreurt dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage is gelegd voordat de afstemming met indiener volledig kon worden afgerond. Vanwege de noodzakelijke planning om nog gebruik te kunnen maken van de TAM-IMRO-systematiek, moest het ontwerpplan in procedure worden gebracht voordat de afstemming met indiener volledig plaats heeft kunnen vinden. De gemeenteraad hecht waarde aan de inbreng van indiener. Door de terinzagelegging en het indienen van deze zienswijze door indiener is alsnog ruimte ontstaan voor de gewenste afstemming en kan de informatie van indiener worden betrokken bij de verdere besluitvorming

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 6.2

Indiener geeft aan dat de gehanteerde GHG-waarde (gemiddeld hoogste grondwaterstand) in het plan niet overeenkomt met de GHG-kaart die het waterschap zelf hanteert. In het plan wordt gesproken over NAP +6,80 m, terwijl de kaart volgens indiener een waarde rond NAP +7,70 m aangeeft. Indiener verzoekt om een nadere onderbouwing van de wijze waarop de GHG is bepaald.

Beantwoording 6.2

Het maaiveld ter plaatse ligt inderdaad rond NAP +7,70 meter. De actuele grondwaterstand bevindt zich, op basis van beschikbare gegevens en metingen, op een diepte van circa 1,3 tot 1,8 meter onder maaiveld. Op grond hiervan is de verwachting dat de GHG zich bevindt rond NAP +6,5

meter. Uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek is echter gebleken dat de GHG op deze locatie hoger ligt, namelijk rond NAP +6,80 meter. Deze waarde is daarom gehanteerd en nader toegelicht in de watertoets, die als bijlage bij het plan is opgenomen. Daarmee is aangesloten bij locatie-specifiek onderzoek in plaats van uitsluitend bij indicatieve kaartinformatie. Op basis van het uitgevoerde onderzoek bestaat vooralsnog geen aanleiding om te veronderstellen dat de gehanteerde GHG onjuist is.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 6.3

Indiener geeft aan dat het retentiesysteem versnipperd is en onvoldoende is uitgewerkt om te kunnen beoordelen of dit functioneert zoals bedoeld. Er ontbreekt volgens hen een duidelijke tekening van het hemelwaterafvoerstelsel (hwa), waaruit moet blijken hoe afstromend hemelwater naar de wadi's wordt geleid en hoe de verschillende onderdelen van het systeem met elkaar communiceren. Maaiveldhoogten, bodemhoogte wadi's, overstorthoogte en hoogteligging hwa-stelsel zijn hierin volgens indiener ook van belang. Ook om te kunnen bepalen of de wadi's voldoende bergend vermogen hebben.

Beantwoording 6.3

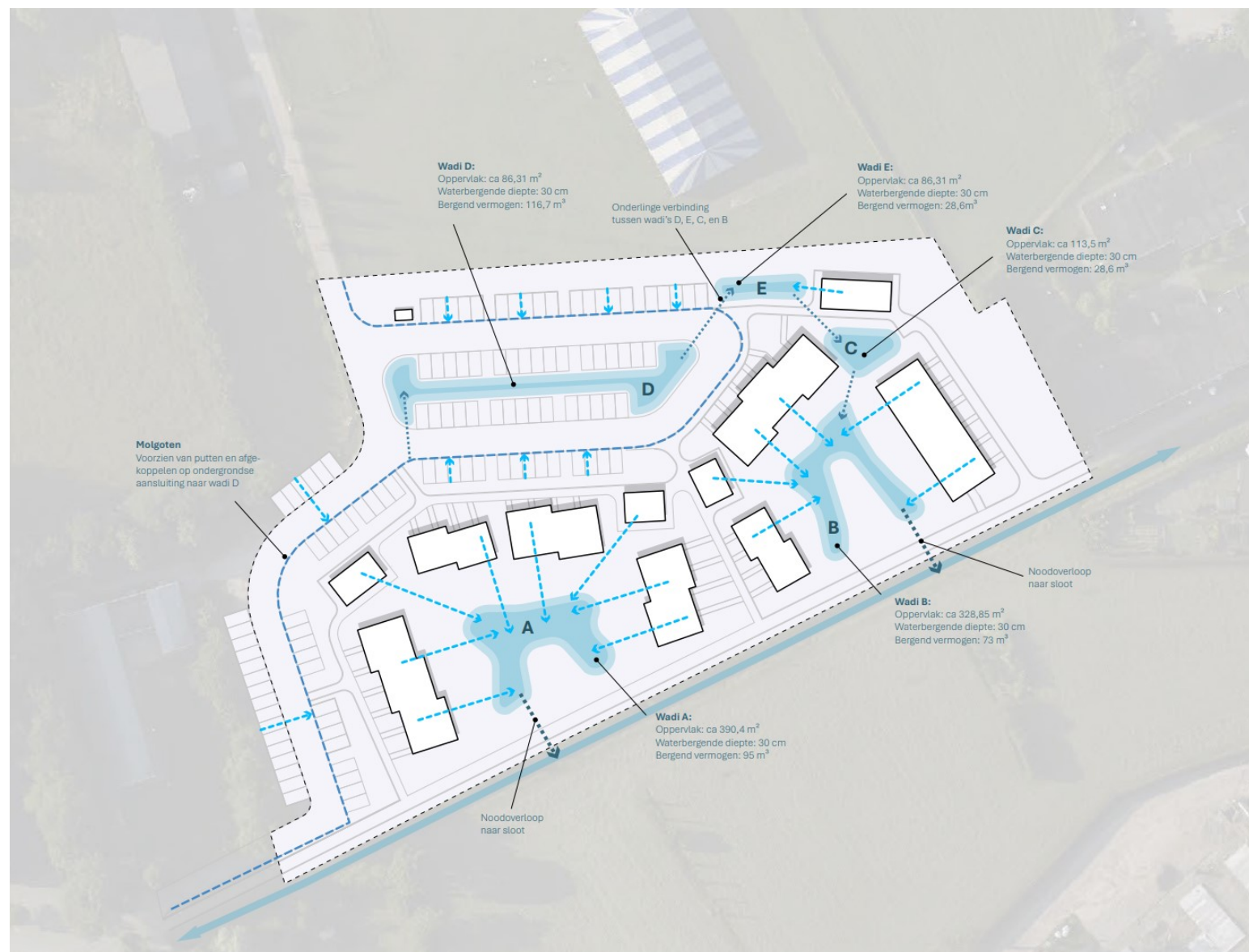
Bij het ontwerp van de waterberging is rekening gehouden met de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van circa +6,8 m NAP. Om voldoende infiltratie te waarborgen, worden de wadi's niet dieper aangelegd dan deze GHG (zie ook de beantwoording onder 6.2).

In afbeelding 5 van de watertoets, die als bijlage bij het plan is gevoegd, is schematisch weergegeven op welke wijze met het hemelwater wordt omgegaan en hoe de afvoer en buffering zijn voorzien, waaronder de toepassing van wadi's. Voor de duidelijkheid zijn in afbeelding 2 van deze Nota van Zienswijzen de wadi's nader aangeduid. De grootste wadi's (A en B) bevinden zich aan de zuidzijde en vangen het merendeel van het hemelwater afkomstig van de woningen op. De bodemhoogte van deze wadi's ligt gemiddeld op +7,20 m NAP, met een bergingsdiepte van circa 30 cm. Daarnaast zorgen wadi's C, D en E voor aanvullende bergingscapaciteit, onder andere voor het afvangen van hemelwater van de verhardingen. Gezamenlijk hebben de wadi's een totale bergingscapaciteit van 342 m³.

Wadi's B tot en met E zijn onderling verbonden en kunnen bij extreme neerslag overstorten naar de bestaande watergang aan de zuidzijde. Wadi A is niet gekoppeld aan de overige wadi's en beschikt over een eigen rechtstreekse overstort op deze watergang.

Het regenwater van rijbaan en parkeervoorzieningen wordt via molgoten en leidingen afgevoerd naar wadi D en E. Hierbij wordt rekening gehouden met voldoende afschot (bij voorkeur 5 mm/m, minimaal 2 mm/m).

Tot slot dragen ook de groenvoorzieningen en het gebruik van grasbetontegels bij aan de waterberging en infiltratie op maaiveldniveau.



Afbeelding 2: ligging wadi's

Het omgevingsplan voorziet verder niet in een uitgewerkt technisch ontwerp van het hemelwaterafvoerstelsel. Een nadere detaillering van onderdelen zoals maaiveldhoogten, bodemhoogten van de wadi's, overstorthoogten en de exacte hoogteligging van het hwa-stelsel maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, wanneer ook meer duidelijkheid bestaat over de definitieve inrichting van het gebied en de aan te leggen riolering. In die fase wordt het waterhuishoudkundig plan verder uitgewerkt en getoetst, onder meer op het bergend vermogen van de wadi's en de samenhang tussen de verschillende systeemonderdelen. Gelet op de fase van besluitvorming acht de gemeente de huidige uitwerking in de watertoets voldoende.

Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

3. Ambtshalve wijzigingen van het TAM-omgevingsplan

Ambtshalve wijziging 1

De aanduiding 'Milieuzone – spuitvrije zone' die in de verbeelding is opgenomen, is abusievelijk niet opgenomen in de regels bij voorliggend plan. Dit wordt alsnog gedaan om zo duidelijk op te nemen wat deze aanduiding regelt. Daarnaast wordt via het opnemen van een voorrangsregel duidelijk gemaakt hoe voorliggend plan met betrekking tot de aanduiding, zich verhoudt tot het huidige planologisch kader.

4. Wijzigingen van het TAM-omgevingsplan

Uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 blijkt dat het plan ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan op verschillende onderdelen gewijzigd wordt. De volgende wijzigingen worden bij de vaststelling doorgevoerd, ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan:

Regels:

- Artikel 1 'Toepassingsbereik', wordt aangevuld conform ambtshalve wijziging 1;
- Artikel 6 'Groen' wordt gewijzigd conform de beantwoording onder 1.7;
- de aanduiding 'Milieuzone – spuitvrije zone' wordt toegevoegd aan de regels conform ambtshalve wijziging 1;

Motivering:

- aan paragraaf 3.2 wordt een toetsing aan de basisprincipes van het provinciale beleid toegevoegd conform de beantwoording onder 1.1;
- paragraaf 3.2 wordt gewijzigd, er wordt naar de juiste bijlage verwezen conform de beantwoording onder 1.4;
- aan paragraaf 3.2 wordt een toetsing aan de het principe van water en bodem sturend toegevoegd conform de beantwoording onder 1.5;
- aan paragraaf 3.2 wordt een toetsing ten opzichte van het reserveringsgebied waterberging toegevoegd conform de beantwoording onder 1.6;
- Waar nodig worden de in dit hoofdstuk benoemde wijzigingen ook verwerkt en/of toegelicht in de motivering.