



Rapport

Motivering ETFAL ontwikkeling Van Mensvoortpad

Gemeente Zundert

Versie: 4 -

NL.IMRO.0879.TAMOPH22p-VS01

Status: Vrijgegeven

Datum: 16-06-2026

Kenmerk: TSC-26007051



Autorisatieblad

TAM-IMRO procedure Van Mensvoortpad

Gemeente Zundert

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

Versiehistorie

Versie	Naam	Datum	Korte toelichting
1	Tim Schalkx	29-08-2025	-
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	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectgebied	7
1.3	Proces	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Beschrijving plan	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Klimaatadaptatie en duurzaamheid	11
2.4	Relatie met het 'Omgevingsplan gemeente Zundert'	12
3	Beleidsmatige aspecten en regelgeving in de fysieke leefomgeving	14
3.1	Rijksbeleid en Rijksregels	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.1.4	Conclusie	17
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	17
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse leefomgeving'	17
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.2.3	Brabantse Agenda Wonen	31
3.2.4	Conclusie	32
3.3	Regionaal beleid	32
3.3.1	Woondeal Stedelijke Regio Breda Tilburg (2023)	32
3.3.2	Conclusie	33
3.4	Beleidskader Waterschap Brabantse Delta	33
3.4.1	Waterschapsverordening Brabantse Delta 2024	33
3.4.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027	34
3.4.3	Conclusie	34
3.5	Beleid gemeente Zundert	34
3.5.1	Omgevingsvisie Zundert	34
3.5.2	Woonvisie Zundert 2021-2025	35
3.5.3	Addendum Woonvisie Zundert 2021-2025	36
3.5.4	Omgevingsprogramma Wonen	37
3.5.5	Visie op Flexwonen in Zundert	38
3.5.6	Coalitieakkoord: Realistisch en samen vooruit"	39
4	Omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving	40
4.1	Activiteiten en milieuzonering	40
4.1.1	Toetsingskader	40
4.1.2	Onderzoek	41

4.1.3	Conclusie	44
4.2	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	44
4.2.1	Toetsingskader	44
4.2.2	Onderzoek	45
4.2.3	Conclusie	46
4.3	Bodem	46
4.3.1	Toetsingskader	46
4.3.2	Onderzoek	46
4.3.3	Conclusie	47
4.4	Elektromagnetische straling	47
4.4.1	Toetsingskader	47
4.4.2	Onderzoek	49
4.4.3	Conclusie	49
4.5	Geluid	49
4.5.1	Toetsingskader	49
4.5.2	Onderzoek	51
4.5.3	Conclusie	51
4.6	Geur	51
4.6.1	Toetsingskader	51
4.6.2	Onderzoek	52
4.6.3	Conclusie	53
4.7	Gezondheid	53
4.7.1	Toetsingskader	53
4.7.2	Onderzoek	54
4.7.3	Conclusie	55
4.8	Kabels en leidingen	55
4.8.1	Toetsingskader	55
4.8.2	Onderzoek	55
4.8.3	Conclusie	55
4.9	Luchtkwaliteit	55
4.9.1	Toetsingskader	55
4.9.2	Onderzoek	57
4.9.3	Conclusie	58
4.10	Mer-beoordeling	58
4.10.1	Toetsingskader	58
4.10.2	Onderzoek	59
4.10.3	Conclusie	59
4.11	Natuur en landschap	59
4.11.1	Toetsingskader	59
4.11.2	Onderzoek	62
4.11.3	Conclusie	62
4.12	Omgevingsveiligheid	62

4.12.1	Toetsingskader	62
4.12.2	Onderzoek	65
4.12.3	Conclusie	66
4.13	Spuitzones	66
4.13.1	Toetsingskader	66
4.13.2	Onderzoek	66
4.13.3	Conclusie	67
4.14	Trilling	67
4.14.1	Toetsingskader	67
4.14.2	Onderzoek	69
4.14.3	Conclusie	69
4.15	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	69
4.15.1	Toetsingskader	69
4.15.2	Onderzoek	70
4.15.3	Conclusie	71
4.16	Weging van het waterbelang	71
4.16.1	Toetsingskader	71
4.16.2	Onderzoek	72
4.16.3	Conclusie	75
5	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
5.1	Financieel-economische haalbaarheid	76
5.2	Maatschappelijke verantwoording	77
5.2.1	Participatie en omgevingsdialog	77
5.2.2	Vaststellingsprocedure	77
6	Belangenafweging en conclusie	78
6.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	78
6.2	Conclusie	78
Separate bijlagen		
Bijlage 1	Stikstofonderzoek	
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 3	Infiltratieonderzoek	
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna	
Bijlage 6	Mer-aanmeldnotitie	
Bijlage 5	Woonladder	
Bijlage 6	Mer-aanmeldnotitie	
Bijlage 7	Notitie toetsing duurzame afronding van stedelijk gebied	
Bijlage 8	Verslag inloopsessie	
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	
Bijlage 10	Weging van het waterbelang	
Bijlage 11	Plantekeningen	
Bijlage 12	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 het Van Mensvoortpad in Rijsbergen. Onderhavig omgevingsplan gaat hierop in. 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: Google Maps)



Figuur 1.2: Weergave projectgebied (bron: Google Maps)

1.2 Projectgebied

Het projectgebied van de beoogde ontwikkeling staat kadastraal bekend als gemeente Rijsbergen, sectie I, nummer 503 (gedeeltelijk). Het perceel heeft een totaaloppervlakte van 27.625 m². Beoogde ontwikkeling bevindt zich aan de zuidzijde van dit perceel. De locatie bevindt zich aan de noordwestrand van de kern Rijsbergen en is onderdeel van het buitengebied. Momenteel is de locatie een volledig onbebouwd grasland.

1.3 Proces

Wijziging 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 dit 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 onderhavige ruimtelijke motivering dient als onderbouwing van het besluit tot wijziging 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. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief. 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 van Rijsbergen, tussen het Amanduspad en het Van Mensvoortpad. Aan de zuidzijde van het projectgebied is de kern Rijsbergen gelegen. Tussen het projectgebied en de kern liggen verschillende uitbreidingsplannen in de vorm van woningen. Rondom het plangebied is groen aanwezig, waaronder bomenlanen en kleine bosjes. In het noorden, aan de Tiggeltsebergstraat, bevindt zich een bosstructuur en ten zuiden ligt de waterloop Goudbergse Leij, met verderop een robuuste bomenrij. Het plangebied zelf kent een open karakter binnen deze groene randen. Binnen het projectgebied is geen bebouwing aanwezig. Figuur 2.1 geeft de bestaande situatie weer.

In de directe omgeving bevinden zich diverse functies, zoals bedrijventerrein Waterman, Sportpark De Laguiten en zorginstellingen rondom de Gouwberg. Direct naast het plangebied ligt een tijdelijke opvanglocatie voor Oekraïners, een scouting en een kinderboerderij. De scouting met kinderboerderij zijn ontsloten via het Amanduspad, waar parkeren en bereikbaarheid momenteel als knelpunten worden ervaren. Het plangebied wordt momenteel gebruikt door de ponyvereniging.

Het Van Mensvoortpad vormt aan de zuidzijde van het plangebied een belangrijke langzaamverkeersroute en biedt een verbinding met de Laguitensebaan. Vanaf daar is in zuidelijke richting de kern Rijsbergen verder te bereiken. Ook kan in noordelijke richting via de Tiggeltsebergstraat de N394 bereikt worden.

Nabijgelegen voorzieningen bevinden zich aan de Gommerstraat (waar de huisarts op ca. 11 minuten loopafstand is) en aan de Sint Bavostraat (waar dagelijkse boodschappen op ca. 20–25 minuten loopafstand beschikbaar zijn). De dichtstbijzijnde bushalte, eveneens aan de Gommerstraat, ligt op ongeveer 16 minuten lopen.



Figuur 2.1: Bestaande situatie (bron: Movares)

2.2 Toekomstige situatie

Vanuit de verkenning is het Van Mensvoortpad als voorkeurslocatie aangewezen. Aansluitend is een omgevingsdialoog gevoerd, waarna het planvoornemen is aangepast en verder is ontwikkeld tot de huidige opzet. Het planvoornemen omvat in totaal 40 flexwoningen bestemd voor sociale huur, bestaande uit 12 appartementen (van het type PMC 2/3) (twee bouwlagen gestapeld), 8 Barli duo+-woningen (twee bouwlagen) en 20 family-woningen met drie slaapkamers (eveneens twee bouwlagen). Bovendien worden er 40 bergingen van 6m² 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 planvoornemen

Aantal	Type woning	BVO
12	Appartementen	32 m ²
8	Duo+ woningen	68 m ²
20	Family-woningen Twee laags	85 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. Bovendien worden er 110 parkeerplaatsen gerealiseerd. Figuur 2.2 geeft de ruimtelijke inpassing weer en een 3D-impressie.

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 zorgt voor effectief waterbeheer en een natuurlijke buffer met de omgeving. Het beperken van de infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer zorgt voor minder impact op het groene karakter.

Om een gevarieerd ruimtelijk beeld te creëren hebben woningen wel of geen kap en zijn versprongen rooilijnen toegepast. De woningen zijn geclusterd en gekoppeld aan een groene openbare ruimte om sociale interactie te bevorderen. De woningen bestaan uit smalle woonunits van twee bouwlagen.



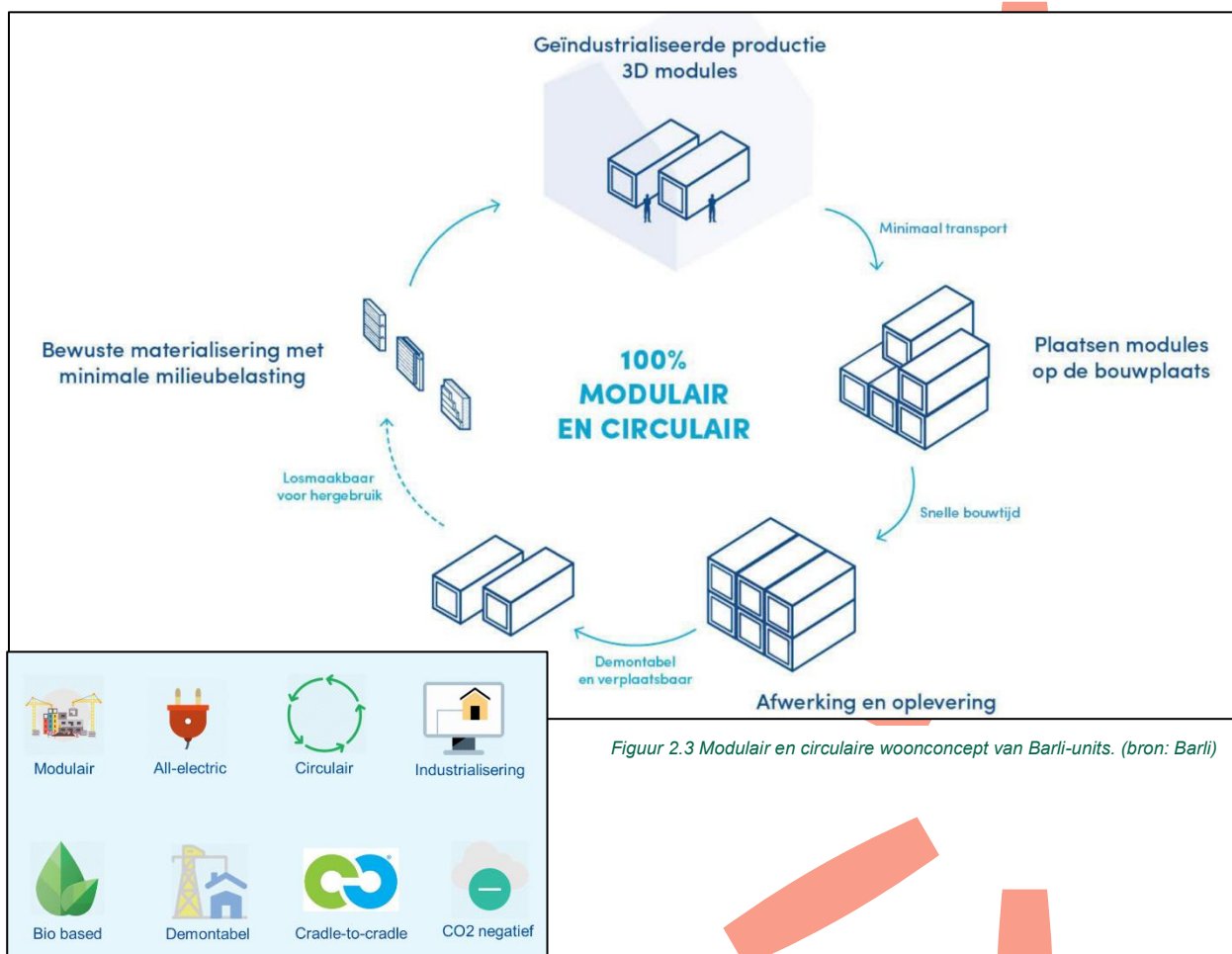
Figuur 2.2: Ruimtelijke inpassing en impressie beoogde ontwikkeling (bron: Movares)

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 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 Van Mensvoortpad te Rijsbergen 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.

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 een deel van het perceel rust de bestemming 'Sport'. In figuur 2.5 is de uitsnede van het bestemmingsplan met het projectgebied in rode omlijning weergegeven. De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor (artikel 18.1 van de bestemmingsregels):

- a. terreinen ten behoeve van sport- en recreatieve voorzieningen, zoals sportvelden, tennisbanen, zwembaden en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- b. recreatief medegebruik één en ander met behorende voorzieningen zoals kantines, kleedruimtes, ondergeschikte en ondersteunende horeca, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen en verhardingen, met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op een deel van het perceel rust de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor (artikel 3.1 van de bestemmingsregels):

- 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 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats';
 - i. tuinen bij (burger)woningen;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.



Figuur 2.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert' (bron: regels op de kaart)

Strijdigheden met het omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling van 40 flexwoningen valt onder de functie 'Wonen'. Het planvoornemen voldoet niet aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 18.1 en artikel 3.1 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 wijziging van het planologisch regime noodzakelijk 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 verantwoordelijkheid van het Rijk 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 40 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 functies Sport en Agrarisch. Dit betekent dat het plangebied deels geen stedelijke functie heeft.

- De planlocatie heeft grotendeels de stedelijke functie 'sport'. Hierdoor is er slechts bij een klein deel van het perceel sprake van een ligging buiten bestaand stedelijk gebied.
- De locatie grenst daarnaast aan de noord-, oost- en westzijde aan stedelijke functies. Daarnaast is het gebied ten zuiden van het plangebied voorheen geclassificeerd als stedelijk afweegbaar gebied. Hierdoor is het planinitiatief een logische aanvulling op het stedelijk gebied van Rijsbergen.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van de kern Rijsbergen zijn geen andere locaties waar ruimte is voor het initiatief. De beoogde planlocatie is het meest geschikt om op korte termijn de woningvoorraad in Rijsbergen uit te breiden en aan de woningvraag te voldoen.

De beoogde ontwikkeling van maximaal 40 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 40 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-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 eengezins- en meergezinswoningen, en 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 2/3e 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 40 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 Leefomgeving. De gemeente Zundert had in 2024 een woningleegstand van respectievelijk 3%.

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de functies Sport en 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 ontwerpende aanpak".

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofdoggaven. De volgende hoofdoggaven 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.

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 bijgedragen 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.

Op de volgende pagina is het LIP weergegeven. De nummers die staan aangegeven in de afbeelding gaat in op de nummers en locaties van de verschillende inpassingsmaatregelen. De te nemen maatregelen staan ook op de volgende pagina aangegeven.

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 11 behorende bij de ruimtelijke motivering.



Figuur 3.1 Landschappelijke inpassingsplan Mensvoortpad (bron: BRO/Movares)

Inpassingsmaatregelen Van Mensvoortpad

- ① **Aanleg grondwal met struikgewassen (830m²/ 664 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 (13 stuks) en aanplant Hypericum calycinum in plantvakken (39m²-273 st. - 7st./m²) m.u.v. vakken noordelijke parkeerplaats, hier kruidenrijk grasland doortrekken tussen parkeervakken**
Meerstammige bomen bestaande uit gebiedseigen soorten, zoals het Krentenboompje, wilde kardinaalsmuts en valse christusdoorn of vergelijkbaar inheems.
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 (233m²/ 1.631 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.
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.
- ④ **Groen binnengebied met wadi (1.265 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.
- ⑤ **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 van toepassing in de wadi.
Beheer: de heesters mogen zoveel mogelijk vrij uitgroeien. Takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- ⑥ **Aanplant bomen bij hoofdtoegang via Van Mensvoortpad (12 stuks)**
Gebiedseigen soorten van eerste grootte, zoals Zomer-eik of Berk
Beheer: de bomen worden maximaal éénmaal per jaar gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroonhoogte minimaal 50% van de hoogte van de boom.
- ⑦ **Handhaven bestaande haag**
soort: Veldesdoorn
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.
- ⑧ **Aanplant struiken (130 m²/ 104 stuks)**
Gebiedseigen soorten, zoals Gewone Sering, Vlier, Gewone Kornoelje, Gele kornoelje en Sileeddoorn 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 doorwaadbaarheid van het terrein verstoren mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.

Figuur 3.2 Inpassingsmaatregelen LIP Mensvoortpad

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:

- a. 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 (bijlage 11) 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 bevindt zich aan de noordwestrand van de kern Rijsbergen. De toegang tot het plangebied verloopt via de Tiggeltsebergstraat met de auto en via het Amanduspad. Voor fietsers is het oost-west georiënteerde Van Mensvoortpad beschikbaar. Samen met het aangrenzende agrarische perceel aan de zuidzijde vormt het een open gebied tussen bospercelen, bomenrijen en bedrijvigheid. Langs het Van Mensvoortpad stroomt de waterloop Goudbergse Leij. Enkele aandachtspunten zijn:

- Ontsluiting van het autoverkeer via Armanduspad/Tiggeltsebergstraat;
- Stimuleren zicht en relatie met het Van Mensvoortpad t.b.v. meer sociale veiligheid van de langzaamverkeer verbinding.
- Het Armanduspad is ingericht als landweg en erg smal.

In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen gelegen waaronder, sportpark De Laguiten, zorginstellingen, scouting en een kinderboerderij. Verdere voorzieningen zijn te vinden in de kern Rijsbergen aan de Gommersstraat en de Sint Bavostraat. Hierbij valt te denken aan supermarkten één huisartspraktijk en een bushalte.

Tot slot zijn de percelen direct ten zuiden van het projectgebied aangewezen als een gebied wat ontwikkeld wordt voor stedelijke functies. Het planvoornemen om op deze locatie woningen te realiseren sluit dus aan bij de ontwikkelingsrichting van de gemeente zoals ook beschreven in de visie.

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-ruimte-kavel; en
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel 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 inpandig 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. De recent vastgestelde bestemmingsplannen welke zijn benoemd in deze onderbouwing geven een logische ontwikkelingsrichting weer. Het planvoornemen aan het Van Mensvoortpad sluit hier uitstekend op aan.

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.

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 40 woningen te verantwoorden is. Daarnaast is in het landschappelijk inpassingsplan rekening gehouden met de stedenbouwkundige- en landschappelijke waarden van de omgeving en het projectgebied.

Er is sprake van duurzame afronding van stedelijk gebied, dit wordt aangetoond door verschillende redenen. Onderstaand wordt per reden kort toegelicht waarom er sprake is van een duurzame afronding van het stedelijk gebied. In bijlage 7 behorende bij deze ruimtelijke motivering is dit gedetailleerd uitgeschreven.

1. 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. De locaties binnen stedelijk zijn qua omvang te klein om te kunnen voldoen aan de opgave die er ligt om in totaal 75 modulaire woningen toe te voegen in de komende jaren.
2. Volgens de provinciale interim omgevingsverordening Noord-Brabant, is het gebied direct ten zuiden van het Van Mensvoortpad, aangewezen als gebied waar 'stedelijk afweegbaar' is aangemerkt. Dit zijn gebieden waarin nieuwe stedelijke functies kunnen voorzien zolang er binnen bestaand stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is. Ondanks dat de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is komen te vervallen zijn de regels beleidsneutraal van karakter. Dit houdt in dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid. Door het beleidsneutrale karakter van de interim omgevingsverordening kan worden gesteld dat het plangebied aan het Van Mensvoortpad direct aansluit op het stedelijke afweegbaar gebied.

Daarnaast heeft de gemeente Zundert het gebied ten zuiden van het Van Mensvoortpad aangewezen als 'ontwikkellocatie wonen' in de vastgestelde omgevingsvisie 'Zundert floreert'. Hierdoor geeft gemeente Zundert aan dit gebied graag te willen ontwikkelen tot een gebied met stedelijke functies.

3. Een groot deel van het projectgebied heeft al een stedelijke functie. Namelijk de functie 'sport'. Enkel een klein gedeelte in het westen van het project gebied is in de huidige situatie bestemd als 'Agrarisch'. Gelet op het voorgaande kan dus worden gesteld dat voor een groot deel van het plangebied al reeds een stedelijke functie geldt. Hierdoor geldt dat er geen nieuw gebied aan wordt gewezen waar een nieuwe stedelijke functie is toegestaan. In de huidige situatie ligt er op het betreffende perceel ook al een bouwmogelijkheid van circa

1.200 m². Er wordt alleen een andere stedelijke functie mogelijk gemaakt op een gebied waar al een stedelijke functie is toegestaan.

4. Het projectgebied grenst aan stedelijke functies aan de noord-, oost- en westzijde. Als wordt gekeken naar de bredere omgeving van het plangebied is zichtbaar dat er veel stedelijke functies aanwezig zijn. Tevens zijn er iets ten zuiden van het plangebied ook twee bestemmingsplannen die stedelijke functies toestaan vastgesteld. Het eerste bestemmingsplan is 'Leijakker Amarant'. Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe woningen en algemene voorzieningen voor Amarant in het oosten te vervangen. Daarnaast is een naastgelegen perceel aangekocht waarmee de centrumlocatie wordt uitgebreid richting het oosten.

Het tweede bestemmingsplan is 'Laguitensebaan' dit bestemmingsplan voorziet met name in woningbouw op verschillende percelen aan de Laguitensebaan. Het te ontwikkelen gebied ligt aan weerskanten van de Laguitensebaan. Het stedenbouwkundig plan voorziet in het volgende woonprogramma:

- 9 vrijstaande woningen, koop;
 - 8 twee-onder-1-kap woningen, koop;
 - 2 hoekwoningen, koop;
 - 10 sociale huurwoningen;
 - 2 sociale koopwoningen;
- In totaal worden derhalve 31 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Met de ontwikkeling van bovengenoemde bestemmingsplannen is bovendien rekening gehouden met een toekomstige ontwikkeling in het noordelijk deel van het Van Mensvoortpad.

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. De belangrijkste argumenten betreffen dat de planlocatie momenteel al grotendeels een stedelijke functie heeft en dat de planlocatie grenst aan stedelijke functies in de oost- en noordzijde. Het agrarisch gebied aan de zuidzijde van het planinitiatief is bovendien volledig ontsloten door stedelijke functies, waardoor er bij stedelijke ontwikkelingen in dit gebied sprake is van duurzame afronding.

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.

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 5.16 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. meerwaarderecreatie 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 functies Sport en Agrarisch. Dit betekent dat het plangebied deels geen stedelijke functie heeft. Echter kan geconcludeerd worden dat er, ondanks een (gedeeltelijke) ligging buiten bestaand stedelijk gebied, sprake is van duurzame verstedelijking. We verwijzen hiervoor ook graag naar de notitie duurzame afronding stedelijk gebied. In deze notitie worden argumenten gegeven waarom sprake is van een duurzame afronding stedelijk gebied, deze notitie is ook akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant. de voornaamste redenen zijn:

- De planlocatie heeft grotendeels de stedelijke functie 'sport'. Hierdoor is er slechts bij een klein deel van het perceel sprake van een ligging buiten bestaand stedelijk gebied.
- De locatie grenst aan de noord-, oost- en westzijde aan stedelijke functies. Daarnaast is het gebied ten zuiden van het plangebied voorheen geclassificeerd als stedelijk afweegbaar gebied. Hierdoor is het planinitiatief een logische aanvulling op het stedelijk gebied van Rijsbergen.
- In de omgevingsvisie van gemeente Zundert zijn verschillende locaties voor woningbouw aangewezen. Deze locaties zijn niet (beter) geschikt voor dit initiatief.
 - Verschillende (binnenstedelijke) locaties zijn te klein om het beoogde initiatief te kunnen realiseren.
 - Verschillende locaties aangewezen in de omgevingsvisie zijn reeds gerealiseerd of zijn onderdeel van lopende planinitiatieven.
 - Verschillende locaties betreffen geen stedelijk gebied (veelal agrarische functie) en hoeven daarom volgens artikel 5.129g lid 2 Bkl niet verder gemotiveerd te worden.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van de kern Rijsbergen zijn daarom geen betere locaties waar ruimte is voor het initiatief. De beoogde planlocatie is het meest geschikt om op korte termijn de woningvoorraad in Rijsbergen uit te breiden en aan de woningvraag te voldoen.

Daarnaast is in het voorstadium van de ontwikkeling aan het Mensvoortpad een locatiestudie (bijlage 11) uitgevoerd, waarbij een zestal locaties binnen de gemeente zijn getoetst aan verschillende aspecten. De locatie bevindt zich aan de noordwestrand van de kern Rijsbergen en de toegang verloopt via de Tiggeltsebergstraat en Armanduspad met de auto. Voor fietsers is het oost-west georiënteerde Van Mensvoortpad beschikbaar. De locatie aan het van Mensvoortpad scoort in de locatiestudie (bijlage 11) goed op de aspecten:

- Omgevingskwaliteit;
- Laadvermogen;
- Akoestiek;
- En voorzieningen.

Het locatieonderzoek resulteert in een algemene rangschikking van locaties, waarbij inzicht wordt gegeven in hun geschiktheid. Door middel van ontwerpend onderzoek worden geschikte woningtypologieën en aantallen gedetailleerd in kaart gebracht, afgestemd op de specifieke kenmerken van de locatie en de omgeving. Dit onderzoek biedt waardevolle informatie die kan worden gebruikt ter ondersteuning van besluitvorming en kan dienen als basis voor verdere uitwerking van plannen voor een specifieke locatie.

Lagenbenadering (artikel 5.9)

In de locatiestudie (bijlage 11) is voor het van Mensvoortpad 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 Mensvoortpad wordt hieronder weergegeven.

Laag 1: de ondergrond: Geomorfologisch gezien bevindt het perceel zich in een dalvormige laagte geflankeerd door terrasafzettingen. Dit duidt op een waterloop (de Goudbergsche Leij) die ten zuiden van het perceel loopt. Richting het zuiden loopt het perceel af, maar grote hoogteverschillen zijn alleen te zien buiten het gebied direct ten zuiden, de grond ligt hier een meter lager met een hogere waterstand. Er bevinden zich geen elementen van cultuurhistorisch belang in de directe omgeving.

Conclusie: Doordat het in een laagte ligt, is het gebied vatbaar voor hogere waterstanden bij hevige buien. Bij het ontwikkelen van woningbouw dient hier rekening mee te worden gehouden. De laagtes en beekbedgronden zijn van oorsprong iets minder geschikt als de dekzandruggen om te bouwen. Het oorspronkelijke reliëf van het plangebied kent een geleidelijke aflopende hoogte van noord naar zuid, waarbij het maaiveld varieert van circa +11,3 m NAP in het noorden tot circa +10,1 m NAP in het zuiden. Dit betekent een hoogteverschil van ruim één meter over het gehele gebied.

Voor de verdere uitwerking in het inrichtingsplan wordt uitgegaan van een nagenoeg vlak bouwterrein. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het bouwpeil van de woningen minimaal 70 cm boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt gerealiseerd, om wateroverlast en vochtproblemen in en rondom de woningen te voorkomen. De GHG binnen het plangebied is vastgesteld op circa +9,8 m NAP. Dit betekent dat het minimale bouwpeil dient te liggen op +10,5 m NAP.

Om hieraan te voldoen, wordt het terrein uitgevlakt tot een gemiddeld maaiveldpeil van circa +10,5 m NAP. Bij deze peilbepaling is rekening gehouden met de verdere opbouw van het terrein, zoals de aanleg van een zandbed en/of menggranulaat onder het wegnnet en eventuele funderingen van de woningen. Door deze werkwijze wordt een stabiel en waterhuishoudkundig verantwoord bouwterrein gecreëerd.

Laag 2 Netwerken: Het perceel heeft een toegang aan de noordzijde via het Amanduspad, maar moet deze delen met andere bedrijven/ functies. Het Van Mensvoortpad aan de zuidkant fungeert als fietspad. De A-waterloop die het landschap heeft gevormd, staat bekend als de Goudbergsche Leij en vormt de begrenzing van het gebied aan de zuidzijde.

Voor woningbouw op deze locatie is het wenselijk dat de toegangsweg, het Amanduspad, verbreed wordt. Toegang tot het perceel met de auto is via de andere routes niet mogelijk. Verder lopen er geen belangrijke groene structuren door het gebied, wel kan men toenadering zoeken tot de bosstructuur aan de noordzijde. De Goudbergsche Leij biedt ook mogelijkheden tot het versteken van de groenblauwe structuren. In de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met de verdere verbreding van het Amanduspad.

Laag 3: de occupatielaag

Door de uitbreidingsplannen met woningen aan de zuidoostkant, richting het dorp Rijsbergen, de andere aanwezige functies waaronder een kinderboerderij en een zorgcentrum. Woningbouw. Hierdoor ligt het perceel in lijn met de omliggende bebouwing en toekomstige bebouwing om hier woningen te ontwikkelen.

Meerwaardecreatie (art. 5.10)

De woningbouwontwikkeling van 30 woningen aan de Weimerstraat te Wernhout voldoet aan artikel 5.10 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant doordat sprake is van meerwaardecreatie vanuit een integrale en evenwichtige benadering van economische, ecologische en sociale aspecten. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de bredere gebiedsontwikkeling Wernhout-West en vertoont een duidelijke samenhang met deze ontwikkeling. Waardoor woningbouwopgaven, ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke versterking in onderlinge samenhang worden gerealiseerd. Door deze afstemming ontstaat een logisch en samenhangend woongebied dat aansluit bij de bestaande dorpsstructuur. Het landschappelijke inpassingsplan voorziet in een zorgvuldige overgang tussen de nieuwe bebouwing en het omliggende landschap, met aandacht voor groenstructuren, ecologische waarden en klimaatadaptieve maatregelen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en het landschappelijk karakter van Wernhout worden versterkt. Sociaal draagt de ontwikkeling bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp door het toevoegen van woningen die inspelen op lokale woonbehoeften en door het bevorderen van een gemengde en duurzame woonomgeving. Economisch levert het plan een positieve bijdrage aan de lokale woningmarkt en aan een toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkeling. Daarmee draagt het initiatief aantoonbaar bij aan meerdere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven en wordt voldaan aan het principe van meerwaardecreatie zoals bedoeld in artikel 5.10 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

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

Principe 'Water- en bodem' sturend

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.

Verder is bij het landschappelijk inpassingsplan en de inrichtingsplannen ook expliciet rekening gehouden met water- en bodemsturend ontwikkelen. Voor de verdere planuitwerking wordt echter uitgegaan van een vrijwel vlak bouwterrein. Daarbij is het een belangrijk uitgangspunt dat het bouwpeil van de woningen minimaal 70 cm boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt. Hiermee worden wateroverlast en vochtproblemen in en rondom de woningen voorkomen. De GHG in het plangebied ligt rond +6,8 m NAP, wat betekent dat het minimale bouwpeil op +7,7 m NAP komt te liggen. Om dit mogelijk te maken, wordt het terrein geëgaliseerd tot een gemiddeld maaiveldniveau van circa +7,7 m NAP. Bij deze keuze is rekening gehouden met de opbouw van het terrein, zoals de aanleg van een zandbed of menggranulaat onder wegen en funderingen. Op deze manier ontstaat een stabiele ondergrond die ook vanuit waterhuishoudkundig oogpunt verantwoord is.

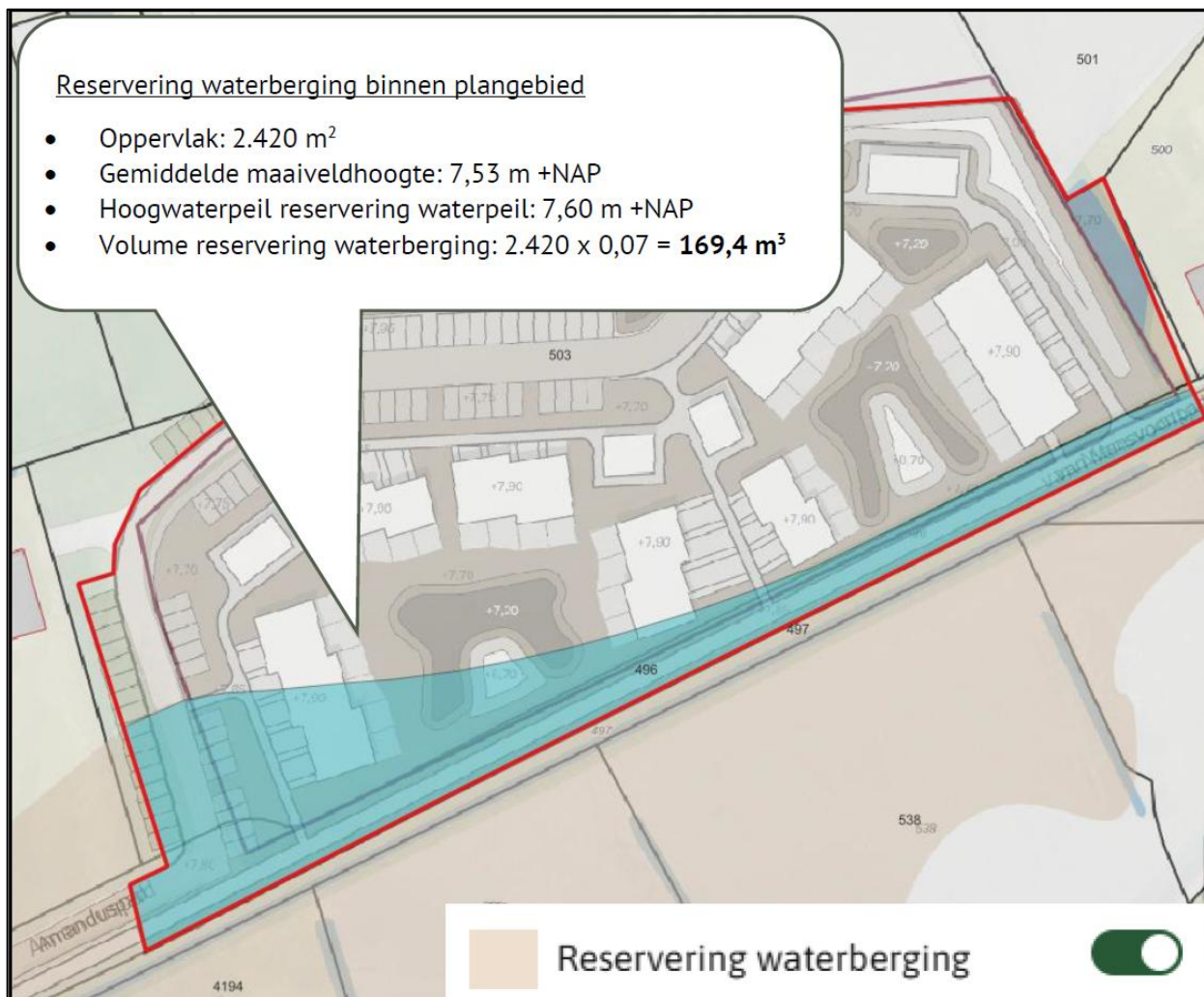
De woningen worden voorzien van een volledige gescheiden systeem voor de afvoer van hemelwater en afvalwater. Het afvalwater afkomstig van toiletten, douches en huishoudelijk gebruik wordt via een aparte vuilwaterriolering afgevoerd en aangesloten op het bestaande gemeentelijke riool (zie ook het onderdeel kabels en leidingen). Door de toename van verhard oppervlak binnen het plangebied ontstaat een benodigde waterberging van 261 m³. Deze berekening is gebaseerd op een bergingseis van 60 mm en een neerslaggebeurtenis van 70 mm tot 140 mm per uur

De geplande wadi's bieden samen een opvangcapaciteit van ongeveer 348,7 m³, wat resulteert in een extra buffer van circa 87,7 m³. Het hemelwater van daken en andere verharde oppervlakken wordt afzonderlijk ingezameld. Dit water wordt afgevoerd via een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) of stroomt bovengronds af richting de wadi's binnen het plangebied. De wadi's zorgen daarbij voor tijdelijke opslag, vertraagde afvoer en infiltratie in de bodem. Met deze aanpak wordt invulling gegeven aan duurzaam waterbeheer: piekbelastingen op het riool worden verminderd en risico's op wateroverlast en verdroging worden zoveel mogelijk beperkt.

Op grond van bovenstaande is er voldoende rekening gehouden met het principe Water- en bodem sturend'.

Toets aan artikel 5.50 'reservering waterberging'

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen het gebied reservering waterberging, zie onderstaande afbeelding. Een omgevingsplan in de zone strekt mede tot behoud van waterbergend vermogen van dat gebied. Het omgevingsplan dient een onderbouwing te hebben waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft. Een bouw- of gebruiksactiviteit kan mogelijk worden gemaakt indien in het omgevingsplan vervangende maatregelen zijn genomen die borgen dat het waterbergend vermogen van het gebied gelijk blijft en uit overleg met de provincie moet blijken dat hiertegen geen bezwaren bestaan.



Figuur 3.3 Uitsnede omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: Omgevingsloket)

In hetgeen volgt is beoordeeld of de functie van de reservering waterberging behouden kan blijven. Uitgangspunt bij de planuitwerking is dat negatieve effecten op het waterbergend vermogen worden voorkomen dan wel gecompenseerd. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar compensatie van eventueel verlies aan bergend vermogen, maar ook naar behoud van de ruimtelijke en hydrologische functie van de reservering waterberging als onderdeel van het geomorfologische beekdal. In de verdere planuitwerking wordt dit nader uitgewerkt en afgestemd met de betrokken waterpartners en de provincie Noord-Brabant.

Binnen het plangebied is circa 2.420 m² gelegen binnen de aanduiding 'Reservering waterberging'. Op basis van de beschikbare hoogtegegevens (AHN) bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte binnen dit deel van het plangebied circa 7,53 m +NAP. De begrenzing van de reservering waterberging correspondeert met een waterpeil van circa 7,5-7,6 m +NAP. Dit betekent dat binnen het plangebied in de huidige situatie een theoretische waterbergingscapaciteit aanwezig is van circa 169,4 m³

Eventuele ophogingen binnen de aanduiding 'Reservering waterberging' tot het peil van 7,60 m +NAP kunnen leiden tot een afname van het beschikbare waterbergend volume. Uitgangspunt bij de planontwikkeling is daarom dat het verlies aan bergingscapaciteit volledig wordt gecompenseerd, zodat het functioneren van het gebied voor tijdelijke waterberging behouden blijft.

In de planuitwerking is hiermee rekening gehouden door de bouwhoogte van de bebouwing en centraal zuidelijk binnen het plangebied maaiveldverlagingen te realiseren. Deze verlagingen staan in verbinding met het omliggende watersysteem (noodoverloop naar het oppervlaktewater wordt aangelegd) en kunnen bij verhoogde waterstanden vanuit het aangrenzende oppervlaktewater tijdelijk water vastgehouden kan worden. De verlagingen compenseren het eventuele verlies aan waterberging als gevolg van ophogingen binnen de reserveringszone waterberging. Per saldo blijft daarmee de waterbergende functie van het gebied behouden en wordt voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot meer overlast bij extreme neerslag- en afvoersituaties. Daarnaast blijft het gebied functioneren als onderdeel van het geomorfologische beekdal, waarmee aangesloten wordt bij de uitgangspunten van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van reservering waterberging.

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 40 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 4.1.3 '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

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 WWS¹) 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 woonwagengewoners.

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 woonwagengewoners. 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 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

¹ Wet betaalbare huur

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 hoofdoggaven:

- 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 5.15 'Weging van het waterbelang'.

3.4.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van waterschap Aa en Maas.

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.

- 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.
- 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.

- 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.

Gemeente Zundert wilt inzetten op leefbaar en gezond wonen. Ze streven naar duurzame, levensloopbestendige en betaalbare woningen, voor alle leeftijden. Gemeente Zundert heeft te maken met een dubbele vergrijzing (aandeel ouderen neemt toe en aandeel jongeren neemt af). Ze willen dat jongeren en jonge gezinnen zich binden aan de gemeente Zundert. Een aantal kernpunten binnen het thema leefbaar, gezond en veilig (wonen) zijn:

- Een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad: De meeste woningen zijn koopwoningen. Het is belangrijk om woningen te bouwen die de huidige voorraad aanvullen én zorgen voor meer doorstroming.
- Bouwen op dorpse wijze.
- Op zoek naar nieuwe woningbouwlocaties.
- Duurzaam bouwen voor het leven.
- Aandacht voor meer en langer thuiswonende ouderen.
- Ook andere doelgroepen vragen aandacht.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen sluit aan bij de Omgevingsvisie 'Zundert floreert', waarin duurzaamheid, klimaatadaptatie en betaalbare woningbouw centraal staan. De ontwikkeling voorziet in 40 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 het Van Mensvoortpad ligt het 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 prijsklassen. 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. Daarnaast geeft gemeente Zundert zelf aan het tekort aan sociale huurwoningen aan te willen pakken door middel van de realisatie van modulaire woningen.

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 40 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 inspeelt 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 woningverliezers), 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 geeft concreet invulling aan de visie op flexwonen uit het *addendum van de Woonvisie Zundert 2021–2025*. De ontwikkeling van 40 verplaatsbare sociale huurwoningen biedt snel beschikbare woonruimte voor de beoogde doelgroepen.

De flexwoningen 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 ook naadloos 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 40 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 gebruiksruimte 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 gebruiksruimte en bijbehorende regels

Activiteiten met gebruiksruimte verwijzen naar activiteiten die aan specifieke locaties worden toegewezen. De regels voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte 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 gebruiksruimte' 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 gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte 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 Van Mensvoortpad te Rijsbergen, in de gemeente Zundert, en bevindt zich in een zogenoemd 'gemengd gebied'. De locatie is gelegen aan de rand van de kern. Ten oosten van het projectgebied liggen gebieden met sport en bedrijvigheid. Ten noorden en westen van het projectgebied liggen agrarische percelen, agrarische bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en natuur. Ten zuiden ligt de bestaande woonwijk. De locatie vormt een soort overgangsgebied tussen het gemengde buitengebied en het woongebied ten zuiden 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.

Met het planvoornemen is sprake van een milieugevoelige functie, namelijk het realiseren van 40 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 40 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. Uit de tabel is te concluderen dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Hierbij is gemeten vanaf de bestemmingsgrenzen van de functies in de omgeving en de woonbestemming van de woningen conform de verbeelding.

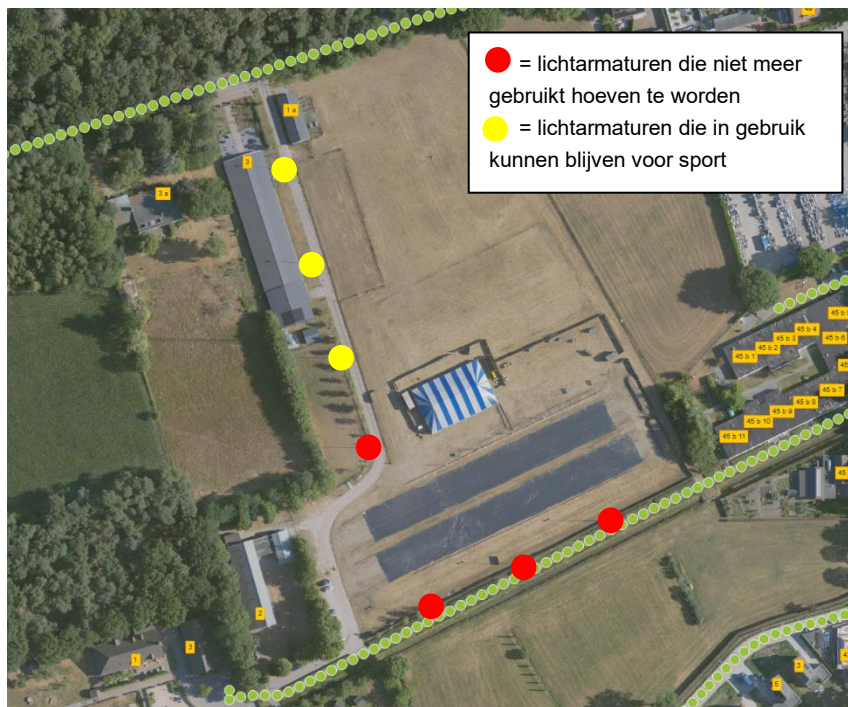
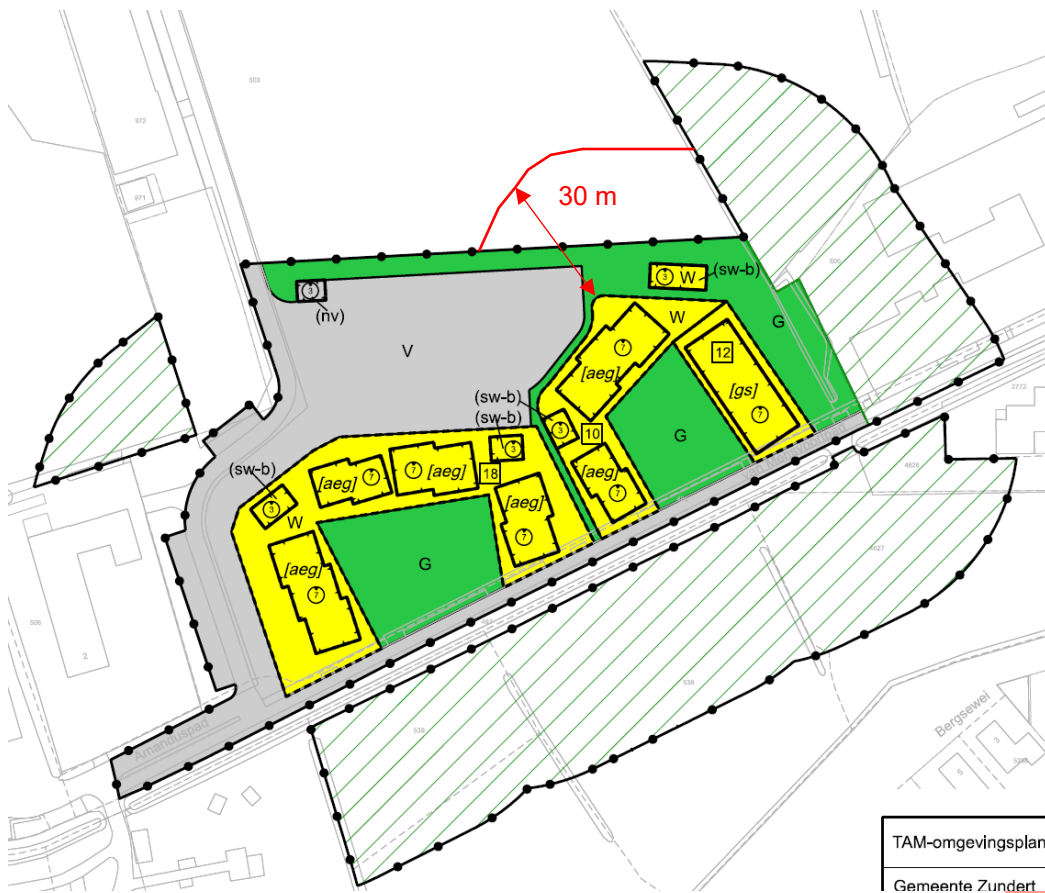
Tabel 4.1: Activiteiten en milieuzonering gegevens

functie/Activiteit	Adres	Omschrijving	Zone geluid	Zone geur	richtafstand	Daadwerkelijke afstand	Voldoet?
Bedrijventerrein 'De Waterman'	De waterman ong.	Bedrijventerrein	4	3	100 meter	ca. 130 meter	Ja
Bedrijf, met aanduiding 'Detailhandel' (handelsonderneming detailhandel in bestratingmaterialen)	Laguitensebaan 47/49	Groothandel in metalen en halffabricaten	3	FM	50 meter	ca. 65 meter	Ja
Maatschappelijk	Tiggeltsebergstraat 3	Museum	FM	FM	0 meter	ca. 100 meter	Ja
Nutsvoorziening	kadastraal perceel 971	Zendinstallaties	FM	FM	0 meter	ca. 95 meter	Ja
Maatschappelijk (scouting)	Amanduspad 5	Buurt-, clubhuizen	1	FM	10 meter	ca. 15 meter	ja
Maatschappelijk	Amanduspad 3	Kinderboerderij	1	1	10 meter	ca. 75 meter	Ja
Maatschappelijk	zorginstelling Amarant	Gezondheidszorg	1	FM	10 meter	ca. 25 meter	Ja



Figuur 4.1: Kaart met activiteiten blauw omlijnd en het projectgebied rood omlijnd (bron Google Maps)

Het woningbouwplan wordt gerealiseerd op een terrein dat op dit moment grotendeels bestemd is als sportterrein. De grond is in eigendom van de gemeente. Het terrein is niet het gehele jaar in gebruik als sportterrein, maar kan hier wel voor worden gebruikt. Vaak wordt het terrein ook gewoon gebruikt als grasland. Conform het bestemmingsplan is dus een sportbestemming opgenomen die veldsporten toestaat op deze locatie. Een deel van de sportbestemming blijft met dit omgevingsplan behouden. Het gaat om het perceel direct ten noorden van het projectgebied. Volgens de VNG-brochure met richtafstanden geldt voor een veldsportcomplex de milieucategorie 3.1 wat in een gemengd gebied de richtafstand heeft van 30 meter. Deze richtafstand wordt alleen gevormd door het aspect geluid. Het projectgebied ligt direct aangrenzend op dit perceel wat gebruikt kan worden als sportterrein. Met het woningbouwplan is daarom gekeken om de woningen zo veel mogelijk aan de zuidzijde van het projectgebied te realiseren. Een deel van de woningen ligt echter wel binnen de richtafstand van 30 meter. Voor dit gebied zal de gemeente Zundert afspraken maken met de gebruikers van de gronden ten behoeve van de sport, aangezien deze sportfuncties hier ook niet altijd aanwezig zijn. Aangezien gemeente eigenaar is kunnen ten aanzien van geluid en aan te houden afstand tot de woningen afspraken gemaakt worden. Hiermee wordt voorkomen dat de sportactiviteiten negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat bij de woningen. Het grootste gedeelte van het terrein kan namelijk sowieso nog worden ingezet voor sportactiviteiten zonder dat de richtafstanden uit de VNG-brochure overschreden worden. Rondom het sportterrein staan daarnaast enkele lichtarmaturen, die worden gebruikt bij activiteiten in de avonden. Met het woningbouwplan zal een groot deel van het sportterrein niet meer gebruikt worden voor deze activiteiten, waardoor die lampen ook niet meer gebruikt hoeven te worden. Alleen ten noorden blijft het mogelijk om de sportactiviteiten voort te zetten. Voor het overgrote deel van de woningen wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Met de verlichting zal in de toekomst rekening gehouden moeten worden met de woningen. Aangezien de activiteiten dan verder in het noorden verricht gaan worden, wordt verwacht dat de lichten dan niet voor onevenredig negatieve effecten zorgen bij de woningen. In figuur 4.2 is het een en ander afgebeeld ten aanzien van de afstanden en lichtarmaturen. Er zal sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er kan daarnaast nog gekozen worden om deze beperkingen vast te leggen in het omgevingsplan.



Figuur 4.2 afstand vanaf de woningen naar de 'sportbestemming' en de aanwezige lichtarmaturen, hierbij is een onderscheid gemaakt tussen welke lichtarmaturen niet meer gebruikt hoeven te worden en lichtarmaturen die in gebruik kunnen blijven voor sport.

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 elementen²:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed)
2. Archeologische monumenten
3. Stads- en dorpsgezichten
4. Cultuurlandschappen
5. 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

² <https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2020/01/01/handreiking-begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-de-omgevingswet/Handreiking-Begrippenkader-cultureel-erfgoed-onder-Omgevingswet-2022.pdf>

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

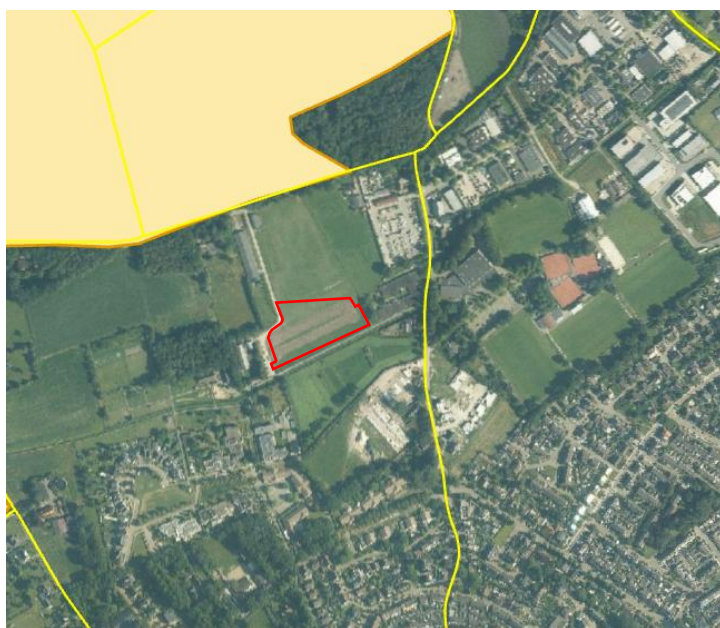
Aan de hand van de archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert is vastgesteld dat het projectgebied gelegen is in een archeologisch waardevol gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Op basis hiervan wordt voldaan aan de ontheffingscriteria van 50.000 m², wat betekent dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Er is geen sprake van een archeologische dubbelbestemming binnen het geldende omgevingsplan. Uiteraard blijft de zorgplicht van toepassing, wat inhoudt dat bij onverwachte archeologische vondsten tijdens de uitvoering van het project alsnog melding moet worden gemaakt bij de bevoegde instanties.

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 4.3. In de omgeving van het projectgebied zijn wel enkele cultuurhistorische elementen gelegen, waaronder cultuurhistorische landschap 'Landgoederen en veenrelicten bij Zundert en Etten-Leur'. Het planvoornemen zal hiervoor geen belemmering vormen.

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 4.3: 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 voorgenoemde plan geen belemmering vormt voor het bestaande cultuurhistorische landschap.

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 5.98ka 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, 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, NEN 5707 en NEN 5740. Het onderzoeksrapport is in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke motivering opgenomen. Hierna volgt de conclusie.

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

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

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 zijn plaatselijk lichte bijmengingen (sporen) met baksteen aangetroffen. Tevens is ter plaatse van de klinkerverharding en parkeerstrook een laag funderingsmateriaal van maximaal 50 centimeter dikte aangetroffen bestaande uit menggranulaat. Uit de analysesresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is.

Er zijn er zowel in de bovengrond als in de ondergrond verhoogde concentraties aan PCB aangetoond. Indicatief voldoet de bodem aan de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' en plaatselijk aan de klasse 'industrie'. Er is geen verhoogd gehalte aan PFAS en/of PFOA aangetoond in de bovengrond. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met nikkel en koper. Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van dit bodemonderzoek tonen wel aan dat de bodem indicatief niet voldoet aan bodemkwaliteitsklasse 'Wonen' op basis van de aanwezige PCB. Het bevoegd gezag dient te bepalen of de bodemkwaliteit op deze locatie desondanks toch geschikt wordt geacht voor de voorgenomen realisatie van flexwoningen op de locatie.

Aanpassen van de kwaliteitseisen kan via maatwerk (maatwerkregels of maatwerkvoorschriften). Welke voorwaarden en mogelijkheden gelden, hangt af van de milieubelastende activiteit. Voor het afleiden en onderbouwen van andere kwaliteitseisen via maatwerkregels, kan het bevoegd gezag de RisicotoolboxBodem van het RIVM gebruiken. In het gemeentelijk omgevingsplan is (nog) geen specifiek maatwerk opgenomen.

In het kader van dit onderzoek is ter plaatse van de klinkerverharding en de parkeerstrook bodemonderzoek conform de NEN 5707/ 5897 verricht naar het voorkomen van asbest in de bodem en op het maaiveld. Daarbij is zowel analytisch als zintuiglijk geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Op het onverdacht terreindeel, zijnde het weiland, 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 worden niet als asbestverdacht beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen het onverdacht gedeelte van 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.

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 dichtbij de bron en neemt af als de afstand tot de bron groter wordt.

Verschillende 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 voorzorgsbeleid 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 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.

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

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/>

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 8 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.

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 onbeheerste 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;
- 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.

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

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 'Sport' en 'agrarisch' naar 'Wonen', waarbij 40 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 2025) onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Laguitensebaan, De Waterman, Tiggeltsebergstraat, Amanduspad en Van Mensvoortpad.

De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 53 dB waarmee deze niet boven de standaardwaarde ligt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 53 dB. 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 scheidingsconstructie 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 geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In artikel 5.91 zijn geurgevoelige 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 geurgevoelige gebouw in de zin van artikel 5.91 van het Bkl. Er is sprake van de realisatie van gebouwen met een woonfunctie, namelijk 40 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 onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van agrarische activiteiten in de omgeving van het projectgebied. Het projectgebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zundert. In de nabijheid van het projectgebied komen agrarische percelen voor. Er zijn echter geen intensieve veehouderijen in de directe omgeving gelegen.

De intensieve veehouderijen zijn op aanzienlijke afstand gelegen, waarbij tussen deze veehouderijen en het projectgebied diverse gevoelige functies, zoals woningen, zijn gesitueerd. De afstand tussen het projectgebied en de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt ongeveer 500 meter (Heistraat 9). De afstandseis van 100 meter zoals opgenomen in het Bkl wordt dus ruimschoots gehaald. Er kan daarmee worden gesteld dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit blijkt ook uit de geurkaart van de Omgevingsdienst ten met hierop de achtergrondbelasting. Binnen het plangebied is een sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat in het kader van geur. Gelet op de grote afstand tussen veehouderijen en het projectgebied kan gesteld worden dat de ontwikkeling de veehouderijen niet beperken.

Op relatief korte afstand is 'Kinderboerderij de Leijhoeve' gevestigd. Bij de kinderboerderij worden kleine aantallen dieren hobbymatig gehouden en worden geen afstandsdieren aangenomen. Zoals reeds beschreven in paragraaf 4.1 'Activiteiten en Milieuzonering' wordt voldaan aan de minimale richtafstand omtrent geur bij een kinderboerderij. In combinatie met de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied kan worden gesteld dat het milieuaspect geur geen belemmeringen met zich meebrengt.

Ten noorden van het projectgebied blijft een gedeelte van de sportbestemming gehandhaafd. Deze wordt nu ook deels door de ponyvereniging gebruikt. Deze activiteiten zullen zich in de toekomst meer richting het noorden van het perceel moeten verplaatsen. Hierover worden afspraken gemaakt tussen de vereniging en de gemeente Zundert. Hiermee wordt overlast vanwege geur uitgesloten.



Figuur 4.4: Achtergrond geurbelasting ODZOB – inclusief afstand tussen projectgebied en veehouderijen (bron: Omgevingsdienst)

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het woon-en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied als 'zeer goed' gekwalificeerd kan worden mede gelet op de waarde van de achtergrondbelasting, en daarbij de grote afstand tussen het projectgebied en de dichtstbijzijnde veehouderij.

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. Bovendien bevordert de clustering van woningen rond een centrale groenzone de sociale cohesie.

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 8 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

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

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

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.
- 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 vergunningsplichtige 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 de tabel 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_235811	11,075	13,69	6	7,301	2030
51853876_209833	10,107	13,298	6	6,995	2030
17278718_10690433931816	10,299	13,136	6	6,905	2030
17278718_10807833936679	10,358	13,21	6	6,977	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 209 mvt/etmaal. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 4.5 NIBM-berekening PM

**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)	209
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

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 Rijks-omgevingswaarden 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.

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'.

	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

Tabel 4.6: Uitsnede bijlage V Omgevingsbesluit

4.10.2 Onderzoek

Gezien de omvang en locatie kan de voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van 40 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; en
- 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 aanvullingsspoor 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 omringende 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

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

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 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 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.

- 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 nachtgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

Daarnaast geldt op grond van de Omgevingswet een algemene zorgplicht voor beschermde soorten. Dit betekent dat bij de uitvoering van werkzaamheden voldoende zorg moet worden gedragen voor aanwezige dieren. In de praktijk houdt dit in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om verwonding of het doden van individuele dieren te voorkomen.

Met inachtneming van bovenstaande aandachtspunten kan worden gesteld 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 13,9 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 40 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 bouwphase 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 natuurschap 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 eerder genoemde 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

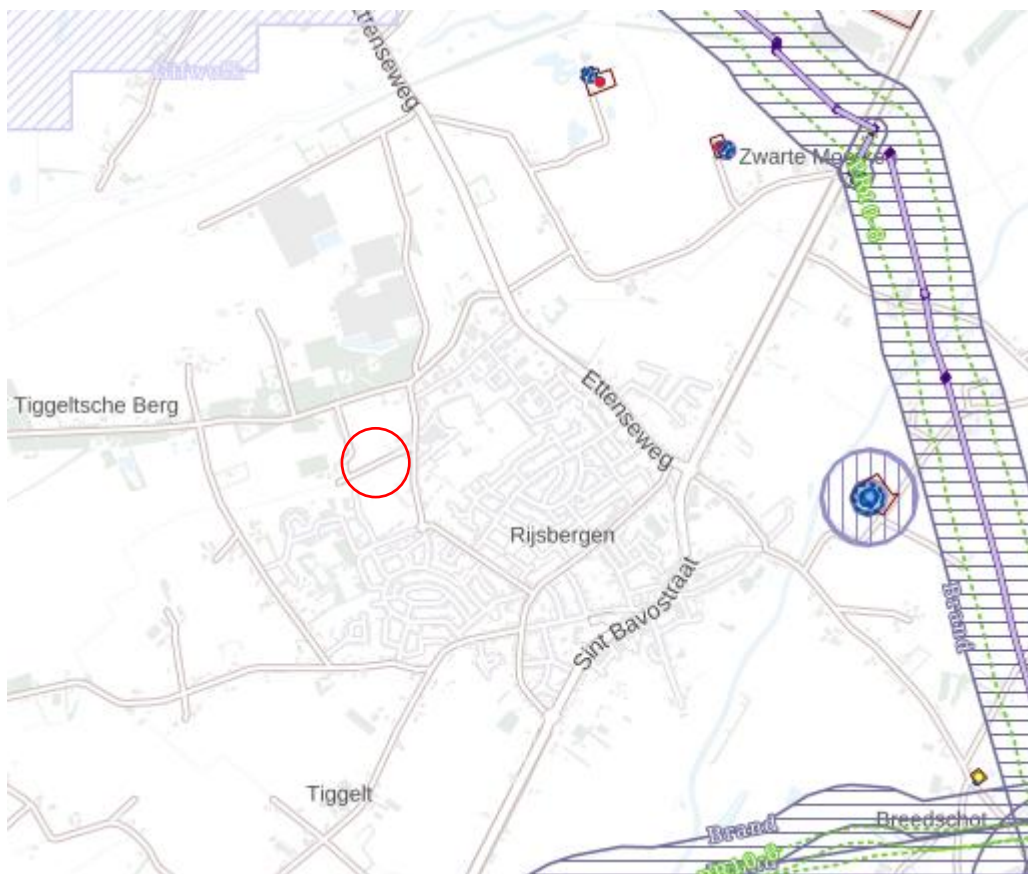
Beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als de genoemde maatregelen zijn genomen. Dit wordt geregeld met voorschriftengebieden. Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aan te wijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of 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 bouwweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouwweisen 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 40 flexwoningen, worden deze



Figuur 4.5: Uitsnede kaart 'Externe veiligheid' (bron: Atlas Leefomgeving)

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 4.5).

Risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven

De dichtstbijzijnde risicovolle activiteit met gevaarlijke stoffen bevindt zich ongeveer 1,3 kilometer ten noordoosten van de grens van het projectgebied. Deze risicovolle activiteit staat op de risicokaart vanwege de aanwezigheid van een propaanopslagtank. 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 1,9 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.

Windturbines

In de omgeving van het projectgebied zijn geen windturbines, die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit, gelegen. De dichtstbijzijnde windturbine ligt op ongeveer 4,3 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 zuidzijde, noordwestzijde en de noordoostzijde van het project gebied bevinden zich agrarische gronden, volgens 'Bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. In werkelijkheid zijn de dichtstbijzijnde percelen aan de zuidzijde, noordwestzijde en de noordoostzijde in gebruik als grasland (zie figuur 4.6). Voor grasland geldt geen spuitzone. Het meest nabij gelegen agrarische perceel ligt op ongeveer 250 meter afstand van het projectgebied. Hier wordt maïs geteeld. Bij maïs kan er echter sprake zijn van (beperkt) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

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.

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



Figuur 4.6: Graslanden groen omlijnd, projectgebied rood omlijnd en maisveld geel omlijnd. (bron: Google Maps)

4.13.3 Conclusie

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

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 slooptactiviteiten. 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.

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 hier aan 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 4.7 en 4.8) 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.

Tabel 4.7: 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

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

Soort	Standaardwaarde	Standaardwaarde
A2 trillingssterkte $V_{\max}$	0,4	0,2
A3 trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Tabel 4.8: Standaardwaarden toelaatbare herhaald voorkomende trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87a Bkl)

Soort	Standaardwaarde	Standaardwaarde
Tijdsperiode	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).

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 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 4 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.

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 omgevingsplanactiviteiten.

¹⁴ <https://spoorkaart.mwnn.nl/>

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 grondgebonden huizen (duo en family) uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 pp. In de berekening is voor appartementen uitgegaan van een lagere norm van 1,4 pp per appartement. In verband met het relatief kleine woningtype (dus een eenpersoonshuishoudens), vanwege de beperkte verkeersaantrekkende werking van de doelgroep.

Op basis van gemeentelijke beoordeling van de tekeningen en het feit dat hierop geen opmerkingen zijn ontvangen, mag worden aangenomen dat de gehanteerde parkeernormen acceptabel zijn binnen het geldende beleid.

Tabel 4.9: Minimale parkeernorm 'Wonen' (bron: Beleidsregels parkeernormen Zundert)

Wooneenheid	Norm rest bebouwde kom
Huur, appartement	1,4 parkeerplaatsen per appartement
Huur, huis, sociale huur	1,6 parkeerplaatsen per woning

1,4 * 12 huur, appartement, (incl. sociale huur) = 17 parkeerplaatsen

1,6 * 28 huur, huis, sociale huur = 45 parkeerplaatsen

+

62 parkeerplaatsen (afgerond)

Uit voorgaande berekening blijkt dat er 62 parkeerplaatsen voor auto's benodigd zijn. Binnen het plangebied zijn 79 parkeerplaatsen ingetekend ten behoeve van de flexwoningen. Dit betekent een overcapaciteit van 17 parkeerplaatsen ten opzichte van de behoefte. Daarnaast wordt aan de westzijde van het plangebied nog een groenstrook ingericht tot 16 parkeerplaatsen. Deze groenstrook dient dan met name als extra parkeercapaciteit voor omliggende functies zoals de scouting en kinderboerderij. Er worden daarmee 95 parkeerplaatsen

gerealiseerd. Daarmee is sprake van een ruime overcapaciteit van 33 parkeerplaatsen ten opzichte van de berekende behoefte. De gerealiseerde overmaat biedt dus voldoende flexibiliteit om te voldoen aan eventuele maximale parkeernormen.

De parkeervoorziening voldoet ruimschoots aan de minimale parkeernormen. Met een overcapaciteit van circa 33 parkeerplaatsen ten opzichte van de totale parkeerbehoefte (incl. extra ruimte voor omliggende functies) is sprake van een robuust plan dat ruim voldoet aan de gemeentelijke beleidsregels. Eventuele parkeerproblemen in de omgeving kunnen hiermee zelfs opgelost worden.

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 voorgenumen 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 4.10: Verkeersgeneratie planvoornemen (CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering')

Soort woning	Typen woning (CROW)	Aantal	Min. – max. CROW-norm*	Totaal min. – max. CROW-norm
Appartement van het type PMC 2/3 (twee bouwlagen gestapeld)	Huur, appartement, sociale huur, <75 m ² bvo	12	3,19 – 4,07	38,28 – 48,84
Family-woning met drie slaapkamers (eveneens twee bouwlagen) + Barli duo+-woningen (twee bouwlagen)	Huur, huis, sociale huur	28	4,84 – 5,72	135,52 – 160,16
Totaal			173,8 – 209	

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

Uitgaande van 40 flexwoningen in het sociale huur segment komt de totale verkeersgeneratie op een minimum van 173,8 mvt/etmaal en een maximum van 209 mvt/etmaal (zie tabel). 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 ervoor 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 40 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 voorgenomen planontwikkeling geeft aanleiding om op het perceel een infiltratieonderzoek te doen. Tijdens het veldwerk zijn in totaal 4 metingen geplaatst, verdeeld over verschillende lagen. Door de diepere ligging van het grondwater kan zowel boven- als ondergrondse hemelwaterverwerking middels infiltratie plaatsvinden. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies beschreven, voor het gedetailleerde onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gezien de gemeten infiltratiewaardes is de toepassing van een infiltratievoorziening ter plaatse toepasbaar. Hierbij wordt opgemerkt dat de verticale infiltratiesnelheid beperkt is. De voorkeur gaat uit naar een bovengrondse infiltratievoorziening. Omdat voornamelijk sprake is van horizontale infiltratie wordt geadviseerd om een voorziening met een groot wandoppervlak te voorzien om een vlotte lediging te bekomen. Indien niet genoeg wandoppervlak ingepast kan worden, is een vertraagde leegloop naar het nabijgelegen oppervlaktewater geadviseerd.

Verder wordt bij ondergrondse voorzieningen een zandvanger en ontluchting geadviseerd en dient afdoende gronddekking voorzien te worden. Voor boven normatieve 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 in zuidwestelijke richting naar het nabijgelegen oppervlaktewater plaatsvinden. Het omliggend groen en 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 waterbelang

De aanleiding voor het opstellen van deze weging van het waterbelang is de voorgenomen herontwikkeling ter plaatse. Men is voornemens ter plaatse 40 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. 7,6 zuid naar 8,4m +NAP centraal/noordelijk. Binnen het plangebied wordt de gemiddelde hoogste grondwaterstand verwacht op ca. 6,8 m +NAP. Door het aanhouden van een geadviseerd bouwpeil van 30 cm boven de kruin van de (toekomstige) weg of bestaand maaiveld (bouwpeil op minimaal 8,1 m +NAP of hoger) worden er geen problemen verwacht in verband met grondwater en/of afstromend hemelwater.

Vuilwater

Bij de nieuwbouw wordt een geheel gescheiden stelsel aangelegd. Door de woningbouw zal de vuilwaterhoeveelheid in totaal ca. 1,2 m³/u bedragen. Dit zal naar verwachting via een pompgemaal op het bestaand stelsel verwerkt worden. Voor de nieuwe rioolaansluiting 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 weg ligt een A-watergang (OVKo1935; de Goudbergsche Leij) die onder het beheer van het waterschap Brabantse Delta valt. Deze A-watergang heeft een beschermingszone van 5 meter gemeten vanuit de insteek. Westelijk rondom de Scouting bevindt zich een B-watergang. Het is verboden zonder omgevingsvergunning 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. De bestaande parkeervakken westelijk van en het Amanduspad zelf zijn buiten beschouwing gelaten in het overzicht. 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: 2.098 Bergingen: 230 (0 want groendak)	125,9 0	293,7 0
Overig verhard ca.	0	Straat: 933 Parkeervakken: 1.073 (536,5 want halfverhard) Overig: 777	56 32,2 46,6	130,6 75,1 108,8
Totaal verhard	0	5.111	261	608,2

Tabel 4.11: 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 bijkomende compensatieplicht. Conform het beleid van het waterschap dient bij nieuwbouw 60 mm hemelwater per m² nieuw verhard oppervlak geborgen te worden. De benodigde hemelwaterretentie bedraagt ca. 261 m³.

Verwerking hemelwater

De keuze voor een voorziening is afhankelijk van de eigen voorkeur, optredende GHG, lokale infiltratiesnelheid, het toekomstige planvoornemen (gewenste terreinvulling en type verharding) en hiermee samenhangend de benodigde bergingscapaciteit. Bij voorkeur vindt hemelwaterberging bovengronds plaats. 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.

Door de toepassing van groene daken op de berging wordt dit oppervlak niet als reductie op de compensatievoorziening gerekend, maar wordt dit oppervlak wel als onverhard beschouwd. Het oppervlak aan groendak en de opbouw dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag. Aanvullend kan voor de paden voor een open / doorlatende verharding gekozen worden waardoor een retentievoorziening minder groot moet zijn.

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 maar dit heeft wel een ruimtelijke opgave. Andere mogelijkheden worden hieronder kort beschreven.

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 6,8 m +NAP zijn afhankelijk van de ligging binnen het plangebied enkele types mogelijk. Denk hierbij aan infiltratiekragen, rockwool, IT-riool, IT-putten, regenput etc.

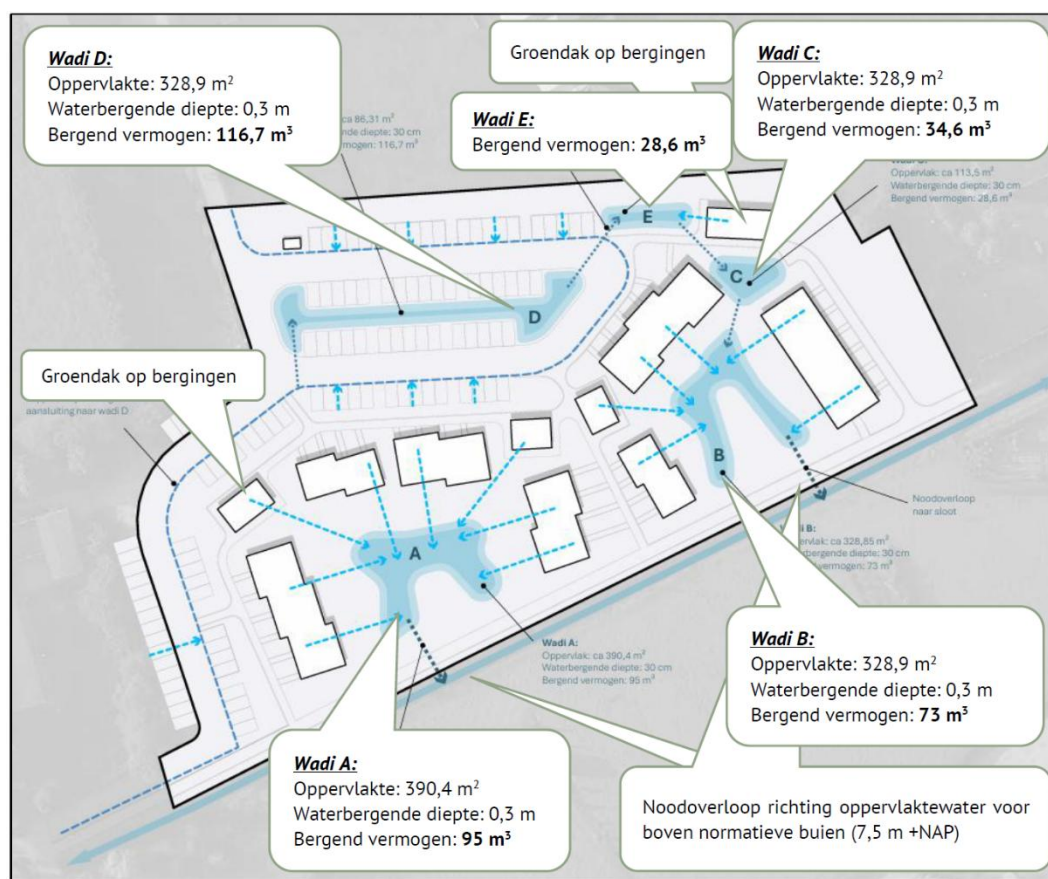
Onderstaande afbeelding geeft een voorstel van een mogelijke inpassing van de toekomstige hemelwaterverwerking weer. Bij een gemiddelde waterbergende hoogte van 30 centimeter kan in de wadi's ca. 347,9 m³ hemelwater geborgen worden. Dit resulteert in een overschot van ca. 86,9 m³. Er is in de voorzieningen een waakhoogte aanwezig van 20 cm. Bij een bui van 140 mm kan hierdoor ca. 545 m³ geborgen worden voordat een noodoverloop over maaiveld naar het oppervlaktewater westelijk optreedt. Ter plaatse van de bebouwing is hierbij geen overlast te verwachten.

Door het grote infiltratie oppervlak en de eerder aangetoonde goede infiltratiesnelheid van 0,8-1,4 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.

Door de ophoging van het terrein ter plaatse van de aanduiding 'reservering waterberging' dient er compensatie plaats te vinden voor de reservering waterberging die verloren gaat (169,4 m³). Binnen het plangebied zijn er vier verlaagde wadi's met bodempeil van 7,4-7,2 m +NAP voorzien voor de opvang van hemelwater. Door deze verlagingen in open verbinding te brengen met het zuidelijke watersysteem kunnen deze bij verhoogde waterstanden vanuit de aangrenzende oppervlaktewateren tijdelijk inunderen. Wadi A en B hebben een gezamenlijk bergend vermogen van 281 m³. Hierdoor ontstaat er voldoende hemelwaterberging binnen het plangebied die het verlies aan waterberging als gevolg van ophogingen binnen de reserveringszone compenseert.

Het bestaand maaiveld is reeds aflopend in zuidelijke richting. Aandachtspunt voor de verdere planuitwerking en realisatie is het maaiveldprofiel zuidelijk waar de nieuwbouw verhoogd aangelegd dient te worden.

Figuur 4.7: 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 bouwhoogtes en oppervlakkige afstroom 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 weg van het waterbelang 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 het Van Mensvoortpad worden flexwoningen gerealiseerd, ofwel 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 donderdagavond 27 maart 2025 is er door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente een inloopsessie georganiseerd om de plannen te presenteren aan de genodigden. Tijdens de inloopavond is er de mogelijkheid voor omwonenden om informatie op te halen over de locatie, het type woning en de doelgroep. Ook was er de mogelijkheid om vragen te stellen en hun wensen en zorgen te uiten over de bovengenoemde onderwerpen. Tijdens de inloopsessie waren ongeveer 30 personen aanwezig.

Met name de bereikbaarheid en het parkeren ten aanzien van de scouting en de kinderboerderij kwam ter sprake. Men gaf aan dat er voldoende ruimte moet komen om de parkeerbehoefte van de scouting en kinderboerderij op te vangen.

De genoemde opmerkingen zijn door initiatiefnemer gedeeld met het stedenbouwkundige bureau. In het stedenbouwkundig plan is het plan verder uitgewerkt en zijn voor zover mogelijk de wensen en zorgen in het definitieve plan meegenomen. Wanneer het definitieve ontwerp gereed is zal dit wederom gedeeld worden met de omwonende.

De tweede inloopsessie heeft plaatsgevonden op 10 juni 2025. De resultaten en verslagen zijn reeds opgenomen in de bijlagen. Hierbij werd hoofdzakelijk ingegaan op de parkeren/mobiliteit, de locatiekeuze, woningtype en aantallen en geluid.

In de bijlagen van de ruimtelijke motivering is het participatieverslag geanonimiseerd opgenomen.

5.2.2 Vaststellingsprocedure

Een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt decentrale overheden de mogelijkheid om, vooruitlopend op volledige aansluiting op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), wijzigingen in het omgevingsplan door te voeren via de bestaande IMRO-standaard en publicatie op ruimtelijkeplannen.nl. Deze werkwijze is uitsluitend toegestaan voor (urgente) gebiedsontwikkelingen en geldt tot uiterlijk 1 januari 2026.

De vaststellingsprocedure van een TAM-plan verloopt als volgt:

- Voorbereiding: De eerste stap is het opstellen van een ontwerp-TAM op, inclusief een toelichting en de juridische regels, conform de IMRO-systematiek.
- Terinzagelegging: Het ontwerp wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben om zienswijzen in te dienen.
- Behandeling zienswijzen: De ingediende zienswijzen worden beoordeeld en, indien nodig, verwerkt in het definitieve plan.
- Vaststelling: De gemeenteraad stelt het TAM-plan vast.
- Publicatie en inwerkingtreding: Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd via ruimtelijkeplannen.nl en treedt in werking op het moment dat dit in het besluit is bepaald. Via de overbruggingsfunctie zijn deze plannen ook in het Omgevingsloket te vinden, onder Regels op de Kaart.

Deze procedure wijkt in beperkte mate af van de reguliere procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan, met als doel de continuïteit van gebiedsontwikkeling te waarborgen in situaties waarin het DSO nog niet volledig functioneel is.

6 Belangenafweging en conclusie

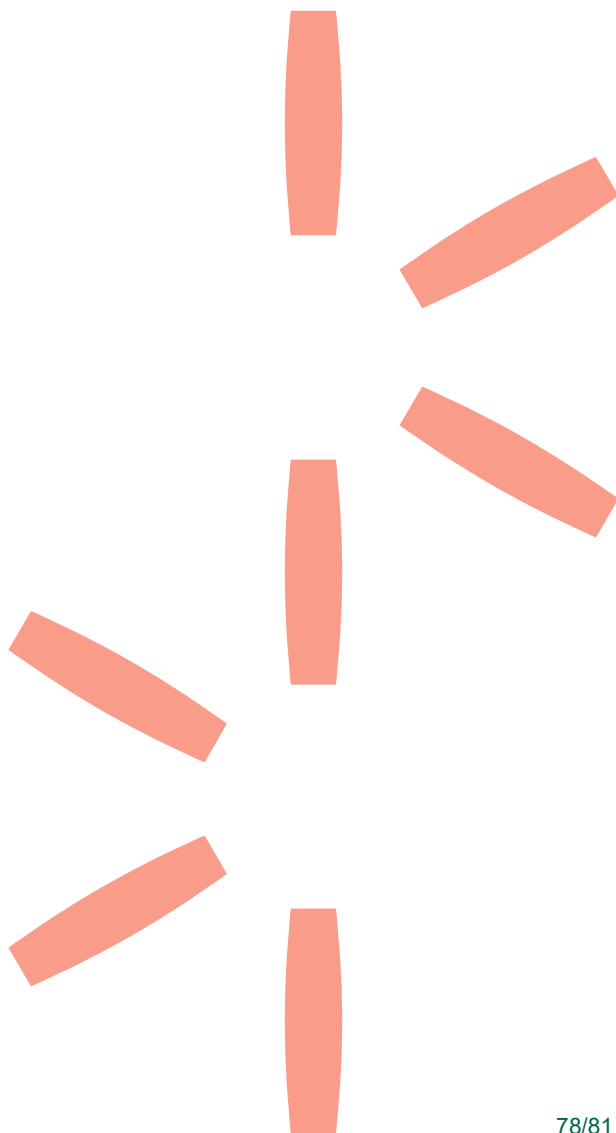
6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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 6	Mer-aanmeldnotitie
Bijlage 5	Woonladder
Bijlage 6	Mer-aanmeldnotitie
Bijlage 7	Notitie toetsing duurzame afronding van stedelijk gebied
Bijlage 8	Verslag inloopsessie
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 10	Weging van het waterbelang
Bijlage 11	Plantekeningen
Bijlage 12	Nota van zienswijzen

Colofon

Opdrachtgever	Thuisvester
Uitgave	Movares BRO Adviseurs B.V. Industriestraat 94
Telefoon	+31 (0)73 - 208 91 55
Ondertekenaar	Tim Schalkx tim.schalkx@movares.nl
Projectnummer	P08336
Kenmerk	TSC-26007051

© 2026, Movares Nederland B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, 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