

Nota van Zienswijzen

Behorende bij de omgevingsplanwijziging
"TAM-omgevingsplan H22q Beemdstraat 4 te Rijsbergen"

1. Inleiding

De omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22q Beemdstraat 4 te Rijsbergen" maakt de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning mogelijk op de locatie Beemdstraat 4 te Rijsbergen.

De ontwerp-omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22q Beemdstraat 4 te Rijsbergen" heeft van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) en in de Zundertse Bode. Gedurende deze periode was het plan online in te zien via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en www.ruimtelijkeplannen.nl en in fysieke vorm op het gemeentehuis in Zundert. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is in totaal één zienswijze ingediend.

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

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 22 januari 2026. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

De ontwikkelingsrichting is nog niet compleet.

Beantwoording 1.1

De gemeente Zundert stelt zich op het standpunt dat de ontwikkelingsrichting in grote lijn helder is. Onze gemeente staat positief tegenover een ontwikkeling waarbij een gestopte agrariër zijn agrarische bestemming wil aanpassen aan de feitelijke situatie. Dit komt de planologische rechtszekerheid ten goede en dient daarmee het algemeen belang. In de zienswijze wordt de ontwikkelingsrichting vooral gekoppeld aan de landschappelijke kenmerken van het gebied in relatie tot de gemaakte keuzes qua landschappelijke inpassing.

Het plangebied vormt, volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, de noordelijkste begrenzing van het dal van Aa of Weerij. In de tekst behorende bij de waardenkaart is benoemd dat het landschapsbeeld in de loop der tijd grote wijzigingen heeft ondergaan. Zo staat er: "*Door veranderingen in het bodemgebruik (veel percelen zijn in gebruik als boom- en plantenkwekerij) en het verdwijnen van perceelrandbegroeiing is het kleinschalige en besloten graslandgebied sterk veranderd*". De beoogde landschappelijke inpassing bij dit initiatief speelt in op deze verdwenen perceelsrandbegroeiing door deze weer terug te brengen. Op bladzijde 6 van bijlage 2 is de gewenste koppeling met de ontwikkelingsrichting van het landschap gelegd. Vervolgens is op bladzijde 7 van bijlage 2 weergegeven dat dit gebeurt door de realisatie van landschapsbomen, hakhoutsingels en kruidenrijk grasland. Op deze wijze wordt met oog voor landschap, ecologie en duurzaamheid een kwaliteitsverbetering gerealiseerd.

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

Reactie 1.2

Er wordt door indiener opgemerkt dat tussen de bestemming 'Groen-Landschapselement' en de bestemming 'Wonen' agrarische gronden overblijven waarbij niet duidelijk is hoe deze gronden worden gebruikt.

Beantwoording 1.2

In algemene zin is bij de planologische hoofdopzet van het plan rekening gehouden met het beperkt houden van de bestemming 'Wonen'. Hoewel het hele kavel privaat in gebruik is, is het ongewenst om het hele kavel een woonbestemming te geven. Dit zou immers betekenen dat ook verder van de woningen nog bouwwerken zouden kunnen worden opgericht. Met het oog op het tegengaan van verrommeling van het landschap en de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit achten wij dit ongewenst. Daarom is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Tegelijkertijd is in de regels van de agrarische bestemming opgenomen dat de gronden als tuin mogen worden gebruikt en ten behoeve van agrarische bodemexploitatie, conform het 'moederplan'. Hiermee wordt agrarisch en hobbymatig agrarisch gebruik, zoals het houden van enkele dieren, mogelijk gemaakt. De gemeente Zundert stelt zich dan ook op het standpunt dat voldoende helder is hoe de gronden worden gebruikt.

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

Reactie 1.3

Indiener geeft aan dat er een goede motivatie ontbreekt waarom er meer dan 200 m² aan bedrijfsbebouwing behouden blijft.

Beantwoording 1.3

In de zienswijze wordt benoemd dat in het omgevingsplan alleen kapitaalvernietiging en de onmogelijkheid van gedeeltelijke sloop als argument voor behoud van de bedrijfsbebouwing benoemd worden. Dit is niet juist. In het ontwerp plan staat op pagina 18: "Op de planlocatie wordt er gedaan aan kwaliteitsverbetering van het landschap. De bestaande schuur op de locatie blijft in zijn totaliteit behouden, dit betreft 400 m². Volgens het bestemmingsplan mag er echter maar 200 m² behouden blijven. Om de 200 m² aan bijgebouw extra te behouden zal er € 25.000,- extra geïnvesteerd moeten worden in het landschap. Op de planlocatie worden daarom ook landschapselementen toegevoegd die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur. Deze landschapselementen worden gerealiseerd op het perceel wat in eigendom is van de initiatiefnemer, namelijk het kadastrale perceel met nummer 898". Daarnaast is ons inziens geen sprake van een 'overtollig gebouw' zoals benoemd in de Omgevingsverordening. De initiatiefnemer heeft een gezin met 4 kinderen. Zij hebben allen een rijbewijs en allemaal een auto. Het bijgebouw zal dan ook gebruikt worden voor de stalling van minimaal 4 auto's. Daarnaast wilde eigenaar zelf de tuin onderhouden. Aangezien de tuin ca. 30.000 m² groot is heeft opdrachtgever veel groot tuingereedschap nodig. Dit zal worden opgeslagen in het bijgebouw. Tot slot heeft de opdrachtgever een eigen bedrijf en wil hij binnen de bedrijfsbebouwing een 'kantoor aan huis' realiseren. Gezien de genoemde praktische invulling van het vrijstaande bijgebouw en een royale kwalitatieve verbetering van het landschap anderzijds is er voldoende basis om het bestaande vrijstaande bijgebouw te behouden.

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

Reactie 1.4

In de plantoelichting worden verouderde artikelen uit de interim omgevingsverordening aangehaald.

Beantwoording 1.4

De artikelen zijn doorgenomen en geactualiseerd.

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

3. Wijzigingen van het TAM-omgevingsplan

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

Motivering:

- Op basis van zienswijze 1.4 zijn in de motivering de diverse artikelnummers uit de provinciale omgevingsverordening geactualiseerd. Inhoudelijk heeft dit geen gevolgen.