

Motivering

TAM-Omgevingsplan “H22q Beemdstraat 4 te Rijsbergen”

Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	2026-04-03
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.TAMOPH22q-VS01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: TAM-Omgevingsplan
"H22q Beemdstraat 4 te Rijsbergen"

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III
Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Projectnummer: 241380

Rapportnummer: 241380.01

Datum: 3 april 2026

Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Het omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving huidige situatie	8
2.1	Bestaande situatie planlocatie	8
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Verkeer en parkeren	10
2.4	Groen- en waterstructuur	10
2.5	Functionele structuur	10
Hoofdstuk 3	Voorgenomen ontwikkeling	11
3.1	Het initiatief	11
3.2	Verkeer en parkeren	12
3.4	Landschappelijke inpassing	13
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Rijksbeleid en rijksregels	14
4.3	Provinciaal beleid en provinciale regels	16
4.4	Regionaal beleid	22
4.5	Beleid Waterschap	23
4.6	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	30
5.1	Cultuurhistorie	30
5.2	Archeologie	32
5.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	32
Hoofdstuk 6	Fysieke leefomgeving	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Geluid door activiteiten	34
6.3	Luchtkwaliteit	35
6.4	Geur	36
6.5	Bodem	40
6.6	Wegen, verkeer en parkeren	41
6.7	Omgevingsveiligheid	42
6.8	Natuur	45
6.9	Water en watersystemen	46
6.10	Bedrijfsmatige activiteiten	48
6.11	Kabels en leidingen	51
6.12	Trillingen	51
6.13	Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling	51
6.14	Gezondheid	52
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
Hoofdstuk 8	Belangenafweging en conclusie	57
8.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie?	57

Afzonderlijke bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek, Moerdijk bodemsanering
2. Landschappelijke inpassing
3. Omgevingsdialoog
4. Vooroverlegreacties
5. Nota van Zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de locatie aan de Beemdstraat 4 te Rijsbergen is momenteel een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De bebouwing die momenteel aanwezig is op de locatie bestaat uit een schuur en een woning. De initiatiefnemer is voornemens om hier de voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hierdoor moet de bestaande bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'.

De planlocatie Beemdstraat 4 is gelegen binnen het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' met de bijbehorende regels uit het tijdelijk bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert''. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. Ook kent de locatie de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. De planlocatie kent ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. De beoogde ontwikkeling op de planlocatie is binnen het vigerend bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

Allereerst heeft initiatiefnemer een initiatiefverzoek ingediend. Dit verzoek is behandeld in de intake tafel van de gemeente Zundert, waar initiatieven worden besproken op haalbaarheid en wenselijkheid. Op 14 oktober heeft de gemeente Zundert in een reactie laten weten dat het intakeverzoek aan de intake tafel besproken is en dat de gemeente hier in beginsel positief tegenover staat. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt middels onderhavige motivering de ruimtelijke procedure gevolgd middel de wijziging van het omgevingsplan via een TAM-IMRO plan zoals wordt verzocht in de besluitbrief.

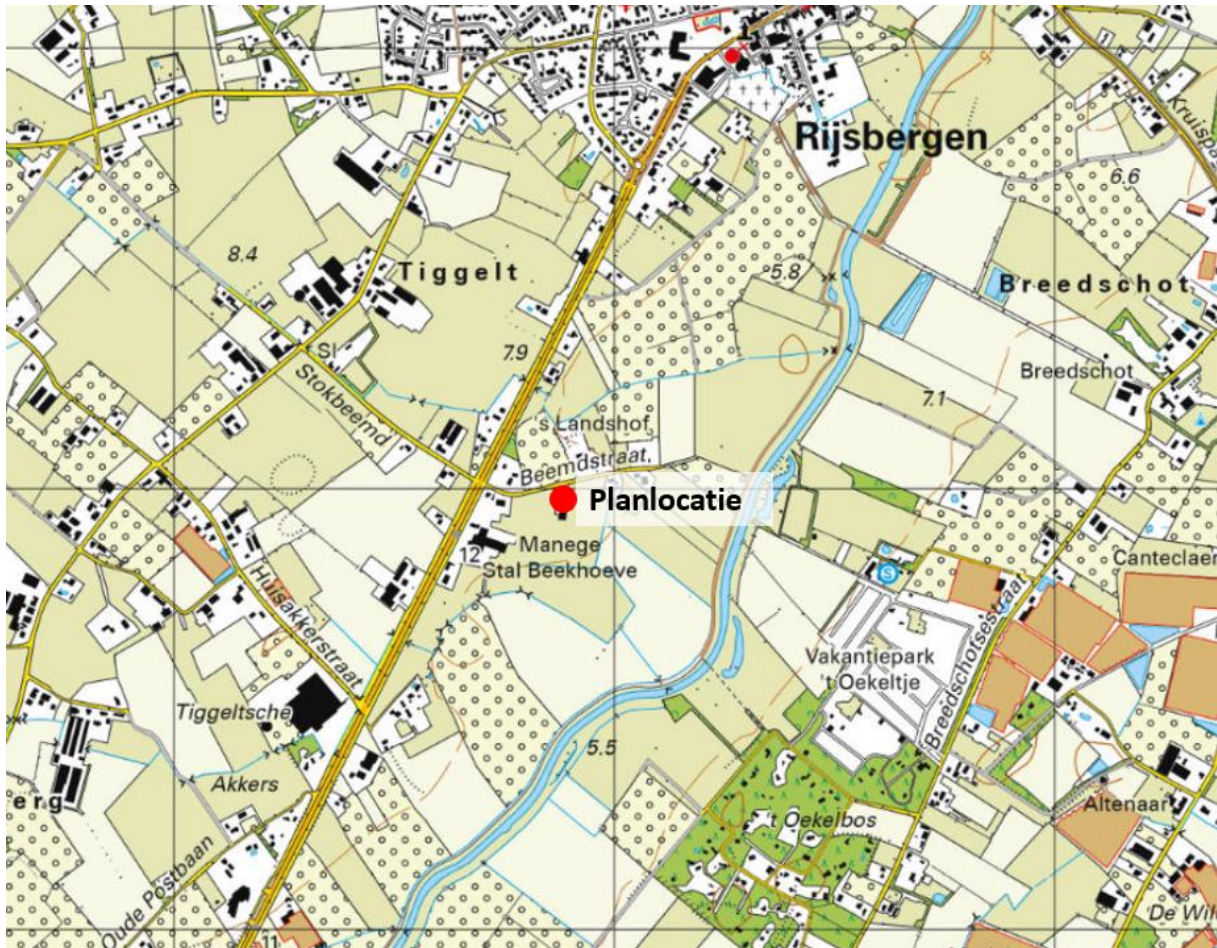


Figuur 1: Luchtfoto planlocatie Beemdstraat 4

1.2 Projectgebied

De planlocatie Beemdstraat 4 is gelegen in het buitengebied van Rijsbergen. De Beemdstraat is een doodlopende straat welke uitkomt op de parallelweg van de Antwerpseweg. De Antwerpseweg betreft een

provinciale verbindingsweg die de kernen van Zundert en Rijsbergen met elkaar verbind. Rijsbergen maakt deel uit van de gemeente Zundert, hieronder vallen ook de dorpskernen Wernhout, Klein Zundert, Achtmaal en Zundert. De gemeente Zundert is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het perceel is bij de gemeente kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente RBG, sectie I, onder het nummer 898. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 30.595 m². Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 2.162 m².



Figuur 2: Topografisch kaart met daarop de locatie aangemerkt

1.3 Het omgevingsplan

De planlocatie Beemdstraat 4 is gelegen binnen het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Op 24 september 2014 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast gelden de planregels van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'.

Op 11 juli 2017 is de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' vastgesteld. Het derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.

De wijziging van het omgevingsplan in de vorm van onderhavig TAM-omgevingsplan 'Beemdstraat 4 te Rijsbergen' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een motivering. Het voorliggend plan vormt het planologisch kader voor de omzetting van de agrarische bestemming naar een voor wonen bestemde locatie.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 worden de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden besproken. In hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In het laatste hoofdstuk komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Bestaande situatie planlocatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van Rijsbergen, het perceel is gelegen aan de Beemdstraat. Op de topografische kaart in figuur 1 is de ligging aangeven. Het perceel is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeentecode RBG01, sectie I, onder het nummer 898. Het perceel met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' heeft een oppervlakte van circa 2.162 m². In de huidige situatie heeft de schuur een oppervlakte van circa 400 m².

De huidige situatie is te zien in figuur 3. In figuur 4 zijn een aantal foto's van de bestaande situatie toegevoegd.



Figuur 3: situatietekening bestaande situatie





Figuur 4: foto's planlocatie en omgeving planlocatie

2.2 Ruimtelijke structuur

De planlocatie is gelegen aan de Beemdstraat 4 in het buitengebied van Rijsbergen. In de huidige situatie is er sprake van een gebied met zowel woningen, (agrarische) bedrijven en gronden. In westelijke richting komt de Beemdstraat uit op de parallelweg van de Antwerpseweg. De Antwerpseweg (N263) betreft een doorgaande weg tussen de kernen Rijsbergen en Zundert. In oostelijke richting loopt de Beemdstraat dood.

Op de planlocatie is het agrarisch bedrijf al enige tijd geëindigd en niet meer voortgezet. De bebouwing die momenteel aanwezig is op de locatie bestaat uit een schuur met een oppervlakte van ca. 400 m² en een woning. De planlocatie is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' binnen een bouwvlak met een oppervlakte van ca. 2.162 m².

Het gebied rondom de planlocatie bestaat met name uit agrarische gronden en woningen. Op onderstaande afbeelding is een overzicht van de bebouwingsstructuur schematisch weergegeven.



Figuur 5: Bebouwingsstructuur omgeving planlocatie

2.3 Verkeer en parkeren

De planlocatie ligt in het buitengebied van Rijsbergen aan de Beemdstraat. De Beemdstraat is een doodlopende straat met een snelheidsregime buiten de bebouwde kom van 60 km/h. De Beemdstraat komt aan de westzijde uit op de ventweg van de Antwerpseweg. Deze ventweg is een erftoegangsweg met een snelheidsregime van 60 km/h.

Op de in de omgeving gelegen kavels vindt het parkeren overwegend op eigen terrein plaats. Kavels hebben een dermate grote dat voldoende ruimte beschikbaar is om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.

2.4 Groen- en waterstructuur

De groenstructuur aan de Beemdstraat wordt bepaald door het agrarische landschap en de tuinen bij de woningen. Langs de Beemdstraat zijn bermen gelegen met gras. De tuin- en erfbepanting in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit robuuste groenelementen die vanaf de weg het beeld bepalen. Grenzend aan de berm van de Beemdstraat is voor een groot gedeelte een categorie B waterloop aanwezig. De luchtfoto met daarop de bestaande situatie is in figuur 1 weergegeven. De groen- en waterstructuur langs de planlocatie is in figuur 4 weergegeven.

2.5 Functionele structuur

2.5.1 Maatschappelijke voorzieningen sport en recreatie

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen recreatieve of sportvoorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde sportvoorziening is gelegen in de kern van Rijsbergen, betreffende sportpark de Laguiten. Ook de maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen in de kern van Rijsbergen.

2.5.2 Bedrijven, kantoren, horeca en detailhandel

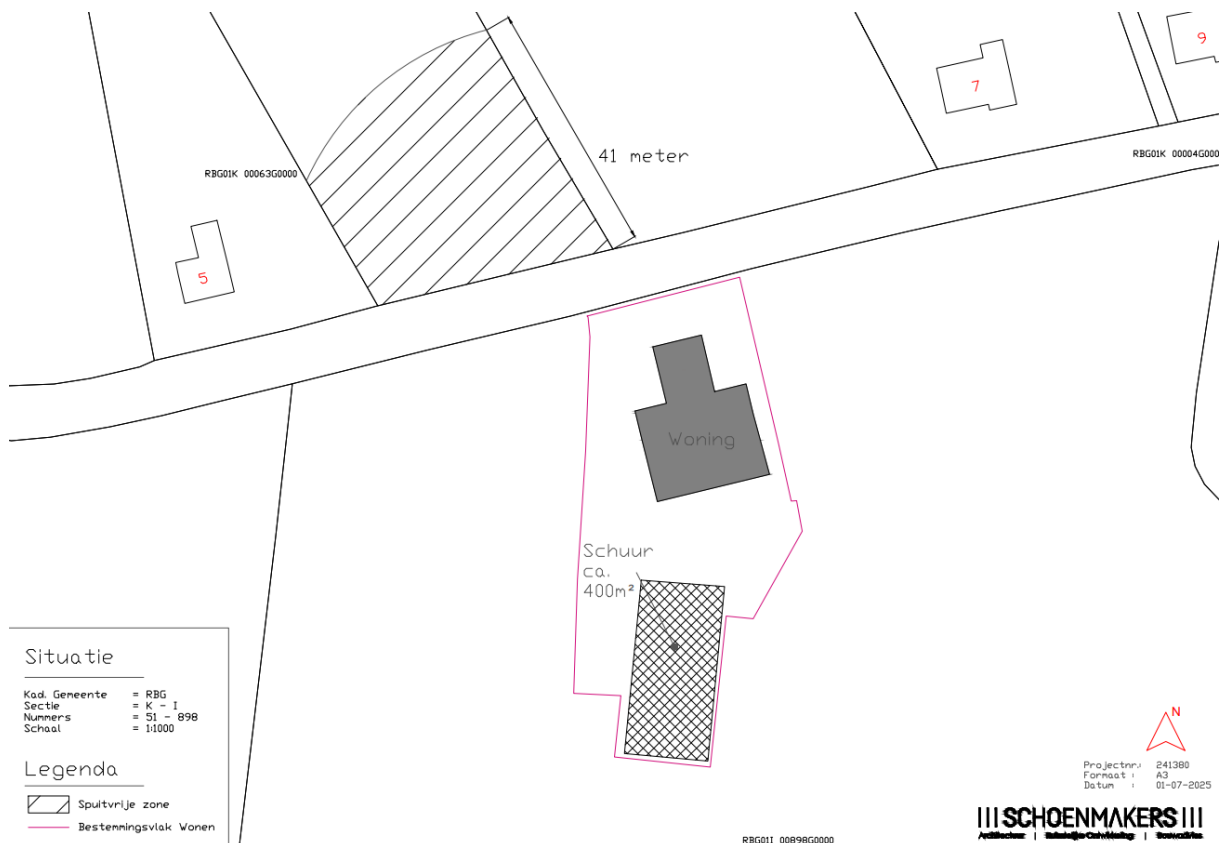
In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse bedrijven aanwezig. Dit betreffen voornamelijk agrarische bedrijven. Aan de noordzijde van de planlocatie is een agrarisch hulp- en nevenbedrijf betreffende het loon- en grondwerkbedrijf Huybregts. Verder zijn er in de omgeving agrarische bedrijven gevestigd.

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Het initiatief

Het voornemen is om de locatie te wijzigen naar een woonfunctie en daarmee de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hierdoor wordt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' omgezet naar 'Wonen'. Het bouwvlak wordt omgezet naar de nieuwe functie wonen, Initiatiefnemer is voornemen om alle bebouwing op de planlocatie te behouden. Op de planlocatie betreft dit enkel een grote schuur als bijgebouw. De oppervlakte van deze schuur betreft ca. 400 m². Bouwkundig gezien bestaat de schuur uit één geheel, waardoor het bouwkundig inefficiënt is om een gedeelte te slopen. Wanneer deze bebouwing gesloopt of gedeeltelijk gesloopt zal worden is er sprake van kapitaalvernietiging. 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 wil de eigenaar zelf de tuin onderhouden. Aangezien de tuin ca. 30.000 m² groot is heeft initiatiefnemer veel groot tuingeredschap nodig. Dit zal worden opgeslagen in het bijgebouw. Tot slot heeft initiatiefnemer een eigen bedrijf en wil hij binnen de bedrijfsbebouwing een 'kantoor aan huis' realiseren en vindt er als gevolg van behoud van de schuur een kwaliteitsverbetering (zie pagina 18) plaats. Er is daarom op de planlocatie geen sprake van overtollige bebouwing of veroudering. In figuur 6 is de beoogde situatie weergegeven.

Gelet op mogelijke drift vanuit omliggende agrarische percelen wordt ten aanzien van het tegenovergelegen perceel 50 meter afstand gehanteerd. Binnen deze 50 meter wordt er op de agrarische bestemming van het tegenovergelegen perceel een aanduiding 'spuitvrije zone' gelegd. Binnen deze aanduiding is het gebruik van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen niet toegestaan. In de paragraaf over drift wordt dit nader gemotiveerd.





Figuur 6: situatietekening nieuwe situatie

De burgerwoning wordt gezien als een woonboerderij. Een woonboerderij is een gebouw dat bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde ongelede gebouw opgenomen voormalige bedrijfsruimte, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher ongeleed aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld een langgevelboerderij of kortgevelboerderij). Deze eenheid is kenmerkend voor langgevelboerderijen, waarde de woning en de stal naast elkaar onder één dak verbonden zijn, zonder interne afsluiting in bouwkundige zin. Het woon- en stalgedeelte zijn vanuit vroeger direct met elkaar verbonden. Vanuit het woongedeelte waren er namelijk enkele deuren naar het stalgedeelte. Op de planlocatie is het type woonboerderij duidelijk te zien door: de oorspronkelijke interne doorgangen via deuren van het woongedeelte naar het stalgedeelte, de doorlopende kapconstructie over beide delen en de doorlopende voor- en achtergevel zonder uitspringende of ingesprongen massa's. Tevens is op de planlocatie te zien dat de structuur, maatvoering en materiaalgebruik passend is bij het beeld van een traditionele woonboerderij. Dit blijkt uit: de gelijke goot- en nokhoogtes over het gehele gebouw, één hoofdentree aan de voorzijde, traditionele materialen zoals baksteen metselwerk, oranje dakpannen en houten kozijnen met luiken. De gehele woning zal worden gebruikt als hoofdgebouw. Op de bovenstaande bouwtekeningen is te zien dat het woon- en stalgedeelte is gebouwd als één geheel. In figuur 6 is ook de nieuwe indeling van de burgerwoning te zien.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woning ontsluit aan de Beemdstraat. De nieuwe situatie is in feite niet veranderd in vergelijking met de huidige situatie. Aan beide zijden van het perceel is een inrit gelegen die behouden blijft.

Parkeren

De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan en is in december 2020 herzien. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen en het buitengebied van de gemeente Zundert te waarborgen.

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor een 'rest bebouwde kom', waarbij de gemeente Zundert gebruik maakt van haar eigen parkeernorm die zijn gebaseerd op de

algemene kencijfers van het CROW. Onderstaand de parkeernorm uit de nota parkeernormen van de gemeente Zundert.

Tabel 1: Parkeernorm 'Nota parkeernormen 2020, gemeente Zundert'

Functie	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers	Eenheid
Koop, huis, vrijstaand	2.3	0.3 pp per woning	Per woning

De parkeernorm schrijft voor dat er minimaal 2,3 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Op de planlocatie is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeernorm.

3.4 Landschappelijke inpassing

De planlocatie Beemdstraat 4 ligt in het buitengebied van Rijsbergen in de gemeente Zundert. Het buitengebied van Zundert bestaat uit een divers landschap van cultuurgronden en diverse natuurlijke landschapselementen. De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. De gemeente Zundert heeft een landschapsvisie opgesteld. In de Landschapsvisie van gemeente Zundert zijn landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, het toepassen van deze pakketten versterken het landschap. Verandering van het landschap is geen probleem, zolang het maar op een goede manier gebeurt. Het is belangrijk dat de verschillen tussen de belangrijkste landschapstypen herkenbaar dienen te blijven. Daarnaast dienen de basiskenmerken van elk landschapstypen (verschillen in openheid/beslotenheid, kleinschaligheid/grootschaligheid, richting, reliëf, natuurlijke gesteldheid etc.) op peil te blijven.

Voor de locatie Beemdstraat 4 te Rijsbergen is een landschapsplan opgesteld. In dit landschapsplan is de benodigde landschappelijke inpassing beschreven ten behoeve van de functiewijziging en het behoud van extra m² op de planlocatie.

De planlocatie zal aan de westzijde en een deel van de zuidzijde worden afgeschermd met een hakhoutsingel. Tevens zal er aan de oostzijde een deel hakhoutsingel worden gerealiseerd en aan de zuidzijde zal er een klein 'bosje' als hakhoutsingel worden gerealiseerd. Aan de noordzijde worden knotbomen en landschapsbomen in een rij gerealiseerd. Ook bevindt zich aan de noordoostzijde een knip-scheerheg van ca. 100 meter. Aan de zuidoostzijde zijn een tiental knotbomen ingetekend voor nog enige doorkijk richting het agrarisch gebied. Verder worden er verspreid over de locatie enkele landschapsbomen gerealiseerd.

Deze landschappelijke inpassing sluit aan bij het beleid van de provincie. 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 perceelrandbegroeiing 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.

Voor het volledige landschapsplan en de toelichting op de toegepaste landschapspakketten wordt korthedshalve verwezen naar het landschapsplan zoals is toegevoegd in bijlage 2 van onderhavige onderbouwing.

Hoofdstuk 4 **Beleid en regelgeving**

4.1 **Algemeen**

Bij het opstellen van een TAM-IMRO Omgevingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie, regio en gemeente uiteengezet. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het relevante ruimtelijke beleid voor de planlocatie Beemdstraat 4 te Rijsbergen opgenomen.

4.2 **Rijksbeleid en rijksregels**

4.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

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

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

4.2.2 *Instructieregels Rijk (AMvB's)*

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

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

De instructieregels binnen het Bkl vormen het beoordelingskader van een omgevingsplan. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat de instructieregels voor het omgevingsplan. Afdeling 5.1 betreft de instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);

- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. (paragraaf 5.1.5);
- behoud van ruimte voor toekomstige functies. (paragraaf 5.1.6);
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over;

- voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- bebouwingscontour jacht;
- bebouwingscontour houtkap.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

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

4.2.2 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

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

Weging van het waterbelang

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundige relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De weging van het waterbelang is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

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

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 6.9 komt het aspect water aan bod voor de planlocatie.

4.2.4 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd (Monumentenwet) en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een Wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente Zundert de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologiekartaal op te stellen samen met de beleidsnota archeologie. Deze vormen samen het beleidsinstrumentarium dat als onderlegger voor elk bestemmingsplan geldt.

Archeologie en cultuurhistorie worden behandeld in hoofdstuk 5.

4.3 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke op 1 januari 2024 in werking is getreden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen People, Planet en Profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:

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

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke

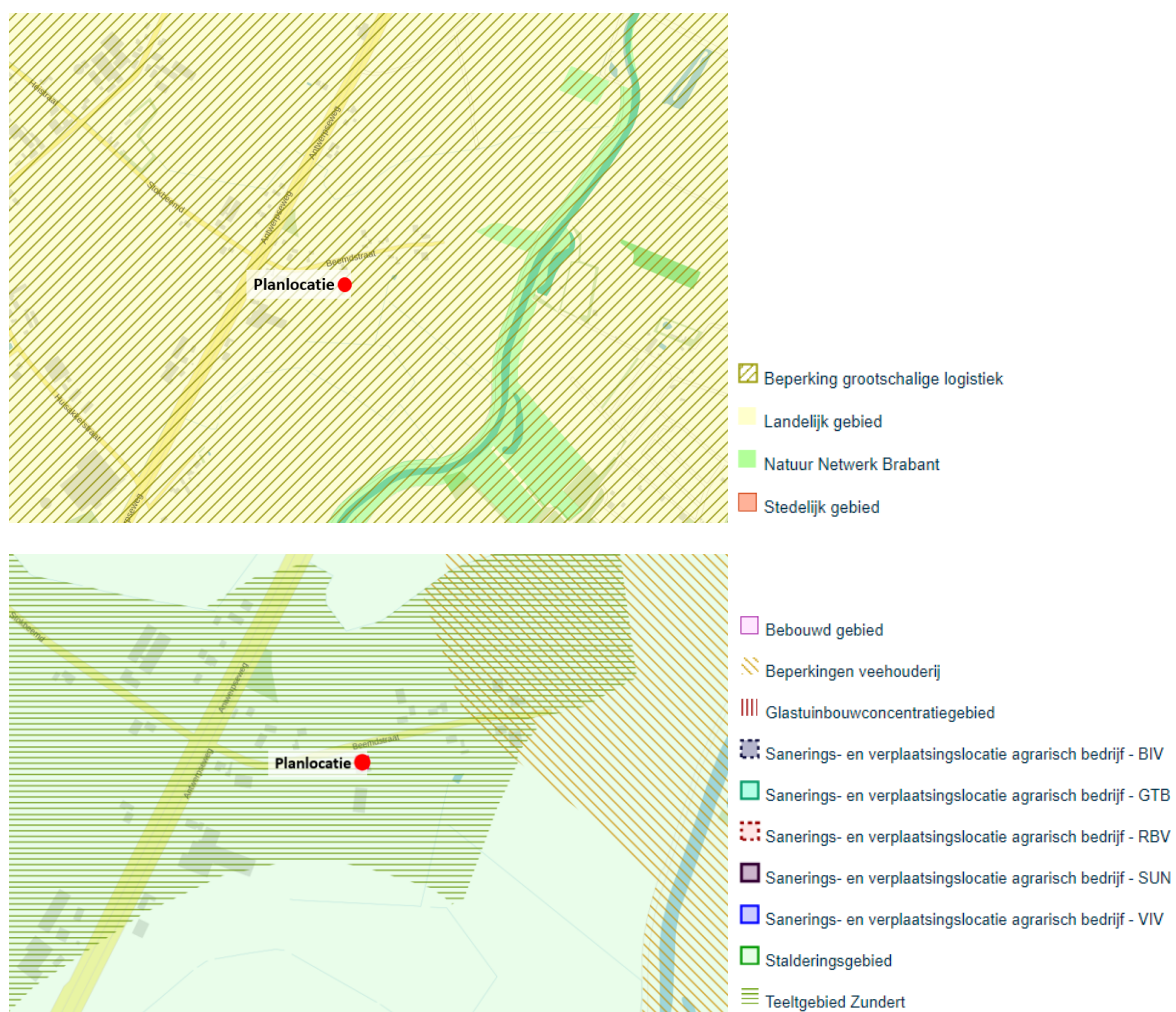
kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

4.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

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



Figuur 7: Uitsnede van de kaart behorende bij Omgevingsverordening Noord-Brabant

In figuur 7 zijn de uitsneden van de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven voor de planlocatie Beemdstraat 4. Uit de kaarten blijkt dat de planlocatie is gelegen in het 'Landelijk gebied'. Over de locatie liggen tevens de aanduidingen 'Teeltgebied Zundert', 'Stalderingsgebied' en 'Beperking grootschalige logistiek'.

Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Het initiatief betreft geen uitbreiding van een veehouderij. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief.

Teeltgebied Zundert

De boomteeltsector neemt in toenemende mate een belangrijke economische positie in binnen de provincie Noord-Brabant. Mede gelet op het belang van deze sector ondersteunt de provincie de ontwikkeling van het teeltgebied Zundert. Voor dit gebied wordt voorzien in verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teelt ondersteunende voorzieningen. De ontwikkelingen op de planlocatie Beemdstraat 4 heeft geen betrekking op het uitbreiden van permanente teelt ondersteunende voorzieningen of kassen. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het initiatief.

Landelijk gebied – Kwaliteitsverbetering

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in de omgevingsverordening.

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

Een 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 gebord 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 verbindingszone; 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.

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. Het behouden van 400 m² aan bijgebouwen is aanvaardbaar op de planlocatie aangezien de initiatiefnemer een gezien heeft 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.

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.

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.

Landelijk gebied

In de TAM-omgevingsverordening binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied biedt de provincie mogelijkheden aan de gemeente voor het stimuleren van het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 5.7 van de Omgevingsverordening.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie omvat het wijzigen van een agrarische functie met bijbehorend bouwvlak naar een functie voor wonen. In de Omgevingsverordening in paragraaf 5.6.4 zijn er specifieke regels opgenomen voor niet-agrarische activiteiten, waarvan in artikel 5.77 regels zijn opgesteld voor het wonen in landelijk gebied. Hieronder is artikel 5.77 weergegeven.

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 nadere 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 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. 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.

Ter plaatse van de locatie Beemdstraat 4 bevindt zich een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het agrarisch bedrijf is al enige tijd beëindigd en wordt niet meer voortgezet. De bebouwing die momenteel aanwezig is op de locatie bestaat uit een schuur en een woning. De initiatiefnemer is voornemens om hier de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Door de gemeente wordt benadrukt dat de ontwikkelingsrichting in grote lijnen helder is en aansluit bij het provinciale beleid voor het landelijk gebied. De gemeente Zundert staat positief tegenover ontwikkelingen waarbij een beëindigd agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een passende woonfunctie, waarmee de feitelijke situatie planologisch wordt vastgelegd. Dit draagt bij aan de planologische rechtszekerheid en aan een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Daarbij is onderbouwd dat de landschappelijke inpassing aansluit bij de ontwikkelingsrichting van het gebied, onder andere door het herstellen en toevoegen van

landschapselementen zoals perceelrandbeplanting, hakhoutsingels en landschapsbomen, waarmee de landschappelijke structuur wordt versterkt.

Ten aanzien van de bestemmingssystematiek is verduidelijkt dat bewust is gekozen om niet het gehele perceel als 'Wonen' te bestemmen, maar een deel de agrarische bestemming te laten behouden. Hiermee wordt voorkomen dat het gehele perceel bebouwd kan worden en wordt verrommeling van het landschap tegengegaan. Tegelijkertijd is binnen deze agrarische bestemming expliciet ruimte geboden voor gebruik als tuin en voor hobbymatig agrarisch gebruik, zoals het houden van enkele dieren. Hiermee wordt voorzien in een passende en heldere invulling van het gebruik, die aansluit bij zowel de feitelijke situatie als de uitgangspunten voor een goede omgevingskwaliteit.

Bij het wijzigen van de bestemming worden geen extra woningen of bijgebouwen opgericht. Daarnaast worden bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen uitgesloten. In de huidige situatie wordt de voormalige bedrijfswoning bewoont door de initiatiefnemer. Van een andere gebruiksactiviteit dan wonen is geen sprake binnen het beoogde initiatief. Het initiatief wordt passend geacht binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk. Het plan is niet in strijd met de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 5.7 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie;

Artikel 5.8 zorgvuldig ruimtegebruik

Doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in:

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

Op de planlocatie is er geen sprake van het wijzigen van de fysiek bestaande situatie. De bestemming op de locatie wordt omgezet van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bestaande situatie blijft gewaarborgd. Met onderhavig initiatief kan er gesteld worden dat de bestaande bebouwde situatie optimaal wordt gebruikt, en het de kwaliteiten en openheid van het buitengebied behoudt. Zo wordt er ook voorkomen dat er in de toekomst leegstand plaatsvindt op de planlocatie. In paragraaf 5.3 wordt nader onderbouwd hoe er toepassing is gegeven aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er wordt met voorgaande invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 5.9 toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

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

Artikel 5.10 meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Hoewel er geen fysieke aanpassingen plaatsvinden op het perceel, is er sprake van een evenwichtige benadering van economische, ecologische en sociale aspecten. De herbestemming zorgt ervoor dat het perceel een passende functie krijgt in lijn met het feitelijke gebruik, waarmee leegstand en mogelijk verval van bebouwing wordt voorkomen. Dit draagt bij aan een zorgvuldig en toekomstbestendig ruimtegebruik.

Daarnaast levert de ontwikkeling een bijdrage aan bredere ruimtelijke opgaven. Door de agrarische bestemming om te zetten naar wonen, wordt de agrarische druk op de omgeving verminderd, wat de leefkwaliteit in het buitengebied ten goede komt. Ook wordt invulling gegeven aan de behoefte aan woonruimte, zonder dat daarvoor extra ruimtebeslag nodig is of nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. De bestaande situatie wordt op deze manier duurzaam bestendigd, met behoud van de huidige landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten, en door het realiseren van een landschappelijke inpassing op basis van bijlage 2. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met meerwaardecreatie zoals bedoeld in artikel 5.10 van de verordening.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een Omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De motivering bij een Omgevingsplan bevat een toelichting:

- a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is vastgelegd;
- b. dat de verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

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

Op het Brabantse platteland komen verschillende grote uitdagingen bij elkaar. Groeiende (agrarische) leegstand, demografische veranderingen, klimaatverandering en de omschakeling naar duurzame energie en landbouw vragen om een nieuw toekomstperspectief. Inzicht in de omvang en met name de samenhang van deze (en meer) opgaven ontbreekt. Wel is duidelijk dat ze op elkaar ingrijpen en niet sectoraal opgelost kunnen worden, zonder dat het ten koste gaat van andere opgaven. Het vraagt om integrale afwegingen en samenwerking, samen met ondernemers, burgers en organisaties in het gebied.

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdiende het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken werden gemaakt. Deze regeling is de resultante van het regionale overleg hoe om te gaan met deze kwaliteitsverbetering. De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- de mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd;
- een eenduidige regionale methodiek;
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

In de notitie zijn een drietal categorieën opgesteld:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De kwaliteitsverbetering moet resulteren in een fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Uit een opgesteld landschapsplan moet duidelijk blijken hoe en met welke natuur- en/of landschapselementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Hierbij wordt aangesloten bij de STIKA-normen voor minimale oppervlakten van landschapselementen en sortimenten.

Kijkende naar de voorwaarden gekoppeld aan kwaliteitsverbetering van het landschap, conform provinciaal beleid, zal de ontwikkeling aangemerkt kunnen worden als een categorie 2 ontwikkeling.

Daarnaast is initiatiefnemer voornemen om 200 m² extra aan bijgebouwen te behouden op de locatie. De gemeente Zundert heeft hiervoor forfaitaire bedragen opgesteld, in samenwerking met de provincie, die kunnen worden gehanteerd voor het maken van een waardebeoordeling in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook de waarde voor het behoud van extra m² aan bijgebouwen bovenop de 200 m² welke mogelijk is in het vigerend bestemmingsplan, is opgenomen in de forfaitaire bedragen. Voor het behoud van extra m² aan bijgebouwen is de gemeentelijke regeling dat er per 50 m² extra bebouwing die behouden blijft, 250 m² gesloopt dient te worden. Dit is gelijk te stellen aan een investering van € 125,- per m².

Voor de extra te behouden 200 m² dient 200 m² x € 125,- = € 25.000,- extra geïnvesteerd te worden in het landschap. Dit is ook uitgewerkt in de landschappelijke inpassing.

De planlocatie zal aan de westzijde en een deel van de zuidzijde worden afgeschermd met een hakhoutsingel. Tevens zal er aan de oostzijde een deel hakhoutsingel worden gerealiseerd en aan de zuidzijde zal er een klein 'bosje' als hakhoutsingel worden gerealiseerd. Aan de noordzijde worden knotbomen en landschapsbomen in een rij gerealiseerd. Ook bevindt zich aan de noordoostzijde een knip-scheerheg van ca. 100 meter. Aan de zuidoostzijde zijn een tiental knotbomen ingetekend voor nog enige doorkijk richting het agrarisch gebied. Verder worden er verspreid over de locatie enkele landschapsbomen gerealiseerd. Met de landschappelijke inpassing worden de landschapselementen 'Knip- scheerhaag', 'Knotboom', 'Hakhoutsingel' en 'Landschapsbomen in bomenrij' gebruikt.

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

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

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

De visie gaat over het samen werken aan het waarborgen van kwaliteiten, het oplossen van (toekomstige) knelpunten en het verantwoord uitnuttigen van potenties vanuit een actieve houding. De visie is opgetekend in twee delen: visie en inspiratie. Het visiedeel bevat de gezamenlijke wilsuitingen van de samenwerkingspartners, de 19 betrokken gemeenten, waterschappen en het sociaal economisch samenwerkingsverband West-Brabant (SES).

Het verklaart de koers van de regio in tien stellingen:

1. Centraal wat moet, decentraal wat kan.
2. West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
3. Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
4. Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
5. Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
6. Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
7. Economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties.
8. Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
9. Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
10. Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

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

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie geeft invulling aan meerdere doelstellingen. De ontwikkeling kent namelijk de toevoeging van één ruimte voor ruimte woning waarbij er wordt bijgedragen aan een aantrekkelijke woonregio. Voor het initiatief is een landschapsplan opgesteld waarmee de kwaliteit van de planlocatie en de omgeving wordt verbeterd. Tevens wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met duurzaamheid.

Voor het plangebied betekent het dat er vanuit de regio West-Brabant geen eisen of restricties geformuleerd zijn waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie is passend binnen de doelstellingen van het regionale beleid.

4.5 Beleid Waterschap

4.5.1 Waterschapsverordening

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

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

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

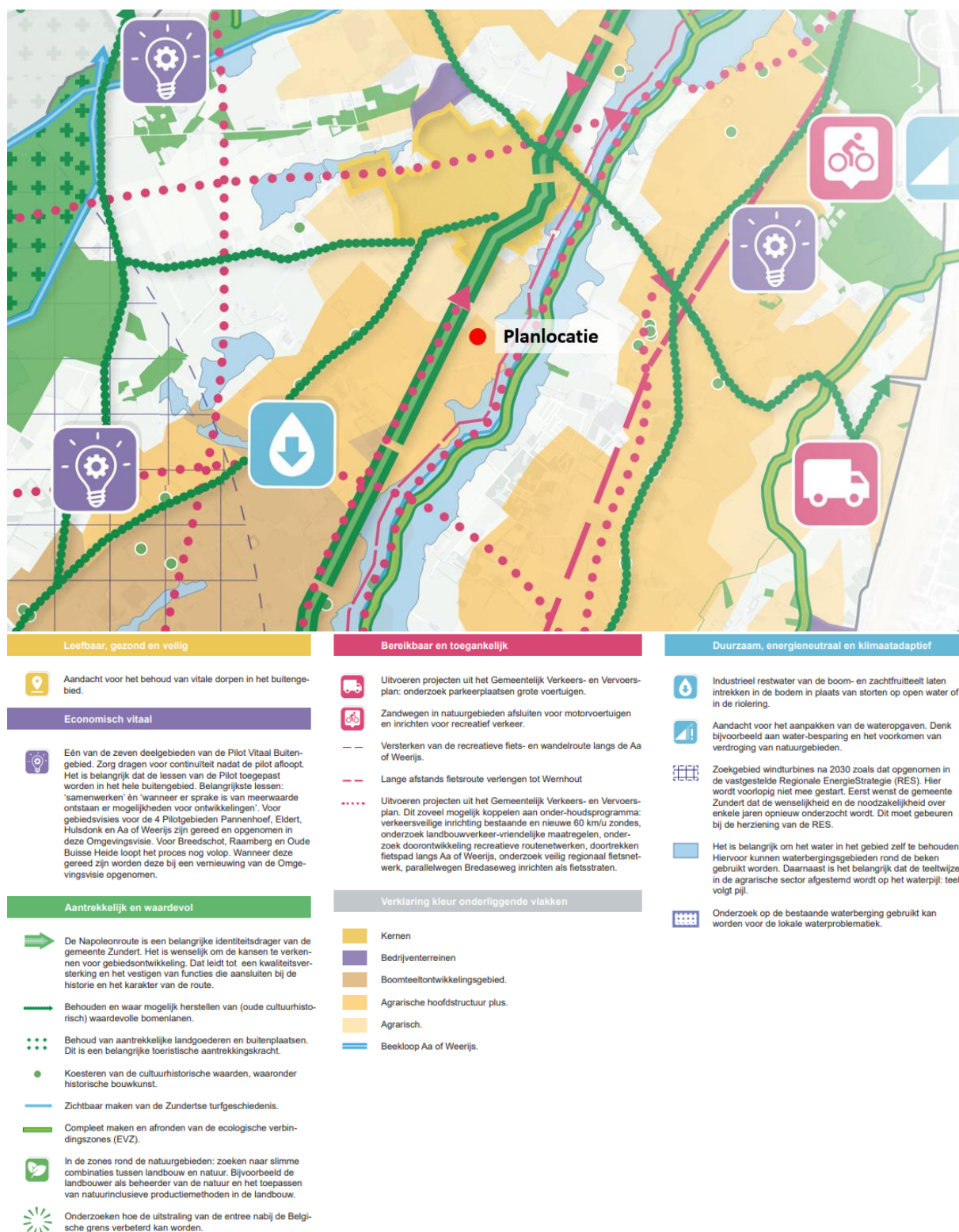
Weging van het waterbelang

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundige relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De weging van het waterbelang is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

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

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Omgevingsvisie Zundert



Figuur 8: Uitsnede Ideekaart Buitengebied

Voor het buitengebied is door gemeente Zundert een Idee kaart opgesteld. De Idee kaart geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Met de omgevingsvisie geeft de gemeente richting aan de ruimtelijke ontwikkeling op het hele grondgebied van Zundert. De omgevingsvisie is een integraal document, waarbij ruimtelijke, programmatische en plan economische aspecten in direct verband met elkaar worden gebracht. De visie van Zundert is vertaald in een Idee kaart. Op de Idee kaart is de planlocatie gelegen in het gebied 'agrarische hoofdstructuur plus'.

De Omgevingsvisie is de uitkomst van een interactief participatietraject met inwoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties en ketenpartners. Van april tot en met juni 2021 zijn gesprekken gevoerd en enquêtes uitgezet. Inwoners deden mee aan een fotowedstrijd en een fietstocht. In oktober werden de tussenresultaten gepresenteerd.

De Omgevingsvisie geeft de kaders om ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving 'op z'n Zunderts' te laten gebeuren. Er is volop ruimte voor eigen initiatief en eigen verantwoordelijkheid. De gemeente wil dit mogelijk maken en stimuleren, gericht op oplossingen en vernieuwend. Als er initiatieven en plannen komen die niet in het bestemmingsplan of in het nieuwe omgevingsplan passen, dan gebruikt gemeente Zundert de Omgevingsvisie om die ideeën af te wegen.

Zundert heeft zich ontwikkeld tot een zelfstandige, welvarende grensgemeente. Met bloeiende bedrijven in de boom- en zacht fruit. Het is er aantrekkelijk wonen, werken en recreëren. Je kunt er genieten van natuur en recreatie. Er is veel cultuur te bewonderen. En Zundert heeft een rijk verenigingsleven, waar de eigenschappen gedreven en gemeenschapszin goed tot uitdrukking komt.

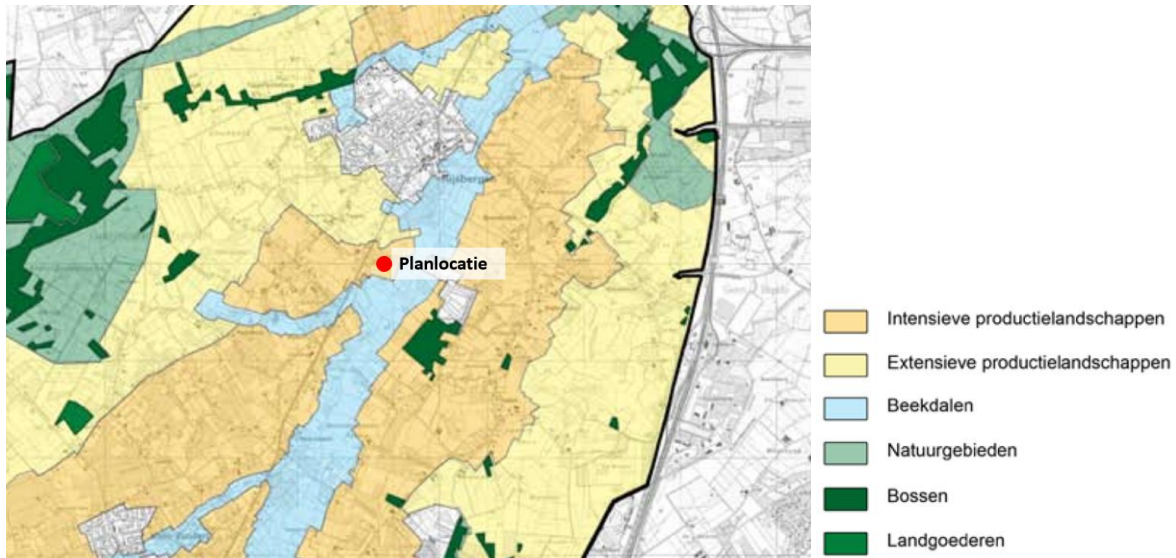
De gemeente Zundert ambieert levendige dorpskernen met genoeg woningen. Een florerende boomteelt en zacht fruit sector, waar innovatie voorop staat. En waar er genoten kan worden van waardevolle natuurgebieden. In de omgevingsvisie is een gebiedsgericht deel opgenomen. Het gebiedsgerichte deel behandelt zeven deelgebieden. Per dorpskern is een kaart gemaakt met daarop de belangrijkste punten. Ook voor het buitengebied en de bedrijventerreinen is dit gedaan. Per thema benoemd gemeente Zundert de opgaven en aandachtspunten voor dat gebied.

Op dit moment betreft de planlocatie een voormalig agrarisch bedrijf aan de Beemdstraat 4. Het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' is passend binnen de omgeving. Ten oosten westen van de planlocatie bevinden zich meerdere burgerwoningen met de bestemming 'Wonen'. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling sluit aan op de visie zoals verwoord in de omgevingsvisie.

4.6.2 Landschapsvisie Zundert

In de landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapsvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het landschap in Zundert is de laatste decennia sterk veranderd. Toch zijn nog op veel plaatsen de verschillen tussen de samenstellende landschapstypes herkenbaar. Dat zorgt voor afwisseling en herkenbaarheid, wat het landschap kwaliteit geeft. Landschappen met kwaliteit worden over het algemeen gewaardeerd.



Figuur 9: Uitsnede kaart deelgebieden Landschapsvisie Zundert

De planlocatie ligt in het deelgebied 'Intensieve productielandschappen', zie figuur 10. Ten aanzien van nieuwe landschapontwikkelingen is opgenomen dat het in stand houden en aanvullen van de laanbeplantingen een essentiële maatregel is in dit deelgebied. Daarnaast het in stand houden (verplicht) en indien mogelijk (vrijwillig) aanvullen van de nog aanwezige perceel rand beplantingen.

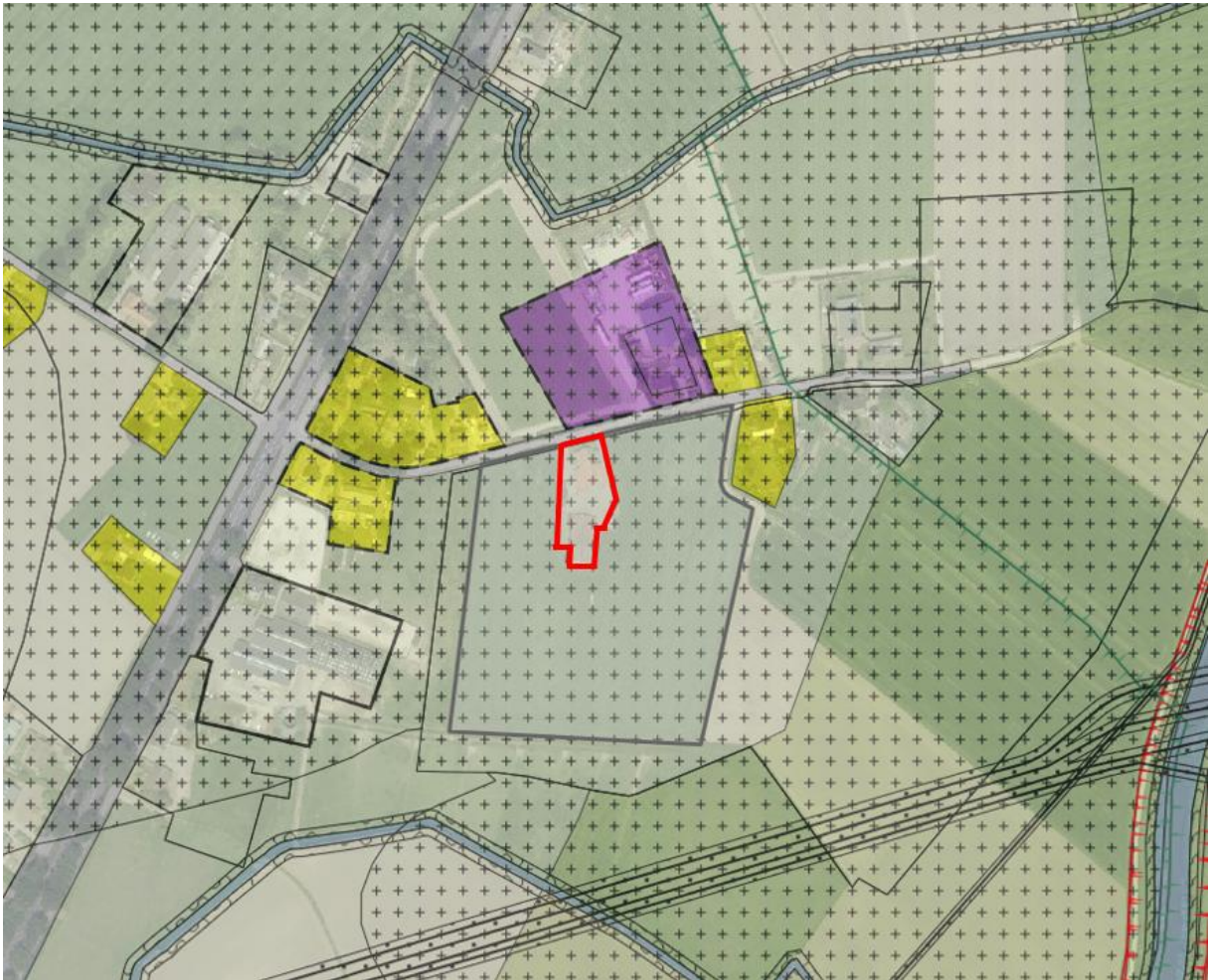
Door alle deelgebieden heen lopen wegen. De wegen met begeleidende beplanting zijn voor het landschap belangrijk omdat het lijnen zijn die vaak al heel lang onveranderd op dezelfde plaats liggen terwijl het landschap eromheen sterk veranderd is. Ze zijn de dragers van de ruimtelijke structuur: in de oude ontginningen zijn het de lijnen waarlangs veel van de boerderijtjes gesitueerd zijn, in de jonge ontginningen zijn ze vaak de basis van de ontginningsstructuur.

Opgaande beplanting als lanen, houtwallen en bomenrijen zorgen er met hun coulissewerking voor dat het landschap niet in een keer is te overzien. Schuren, stallen, dorpsranden e.d. worden er door uit zicht genomen en een landschap met veel opgaande bomen oogt groener. Staan gebouwen voor een bosrand, laan of houtwal dan zorgt de groene achtergrond ervoor dat de uitstraling niet puur stenig is.

Belangrijk voor het beeld van het intensieve productielandschap is de manier waarop de bouwblokken worden ingedeeld. De schaal/korrelgrootte van het oorspronkelijke landschap, het beeld vanaf de wegen, en het beeld vanuit de omliggende landschappen zijn daarbij criteria. Voor zowel het kampenlandschap en de oude bouwlanden als voor de jonge ontginningen is een inrichtingsprincipe ontwikkeld.

De planlocatie wordt landschappelijk ingepast. Voor de volledige landschappelijk invulling en kwaliteitsverbetering van het landschap wordt korthedshalve verwezen naar het landschapsplan welke is toegevoegd als bijlage aan de regels. Hierin worden de toe te passen landschapselementen nader omschreven.

4.6.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan Buitengebied Zundert

Op de planlocatie Beemdstraat 4 te Rijsbergen is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' van kracht. Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 24 september 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Daarnaast gelden op de planlocatie de regels uit de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. Zij vervangen de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. De 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' is op 11 juli 2017 vastgesteld. Het derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van destijds de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.

In figuur 10 is een uitsnede de huidige bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' weergegeven. De planlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Over de planlocatie bevindt zich de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. De planlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. Ook ligt er over de planlocatie de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Voor de beoogde ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder voorwaarden te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4.7.13. Hieronder staat de volledige wijzigingsbevoegdheid met de voorwaarden en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 4.7.13 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfslocatie de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet met de

aanduiding 'twee aaneen', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar 'Agrarisch', 'Agrarisch-AHS plus', 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden-Beekdal', 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
De agrarische activiteiten op de planlocatie zijn al enige tijd beëindigd en worden niet meer voortgezet.
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
De planlocatie grenst niet aan de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'.
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' mag nooit meer bedragen dan 5.000 m²;
Het bestaande agrarisch bouwvlak van de locatie Beemdstraat 4 bedraagt circa 2.162 m². Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt een oppervlakte van 2.162 m².
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 1. maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden mag blijven;
 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' mogen niet worden gesloopt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaande voormalige bedrijfsgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits:
 - er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 - voldaan wordt aan de regels voor kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;
 4. ten behoeve van hetgeen onder 1. of 3. is bepaald wordt een maatvoeringsaanduiding op de planverbeelding opgenomen;
Op de planlocatie zal in totaal maximaal 400 m² aan (voormalig bedrijfsgebouw) bijgebouwen aanwezig 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.
- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
Op de locatie is één wooneenheid aanwezig. De wooneenheid blijft behouden middels de bestemmingswijziging en wordt niet vermeerderd.
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
 1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
 2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden;
 3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m³;
 4. de aanduiding 'twee aaneen' zal worden opgenomen;
De woning wordt niet gesplitst. Er is geen aanduiding 'cultuurhistorische waarde' opgenomen.
- g. indien de aanduiding 'twee aaneen' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een (twee-)aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
Is niet van toepassing. Er is geen sprake van (twee)aaneengebouwde woningen.
- h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;

De bestemmingswijziging naar 'Wonen' levert geen onevenredige beperking op voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. In paragraaf 6.10 Bedrijfsmatige activiteiten is dit nader onderbouwd.

- i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in artikel 22 Wonen zijn overeenkomstig van toepassing. *De bouw- en gebruiksregels van artikel 22 'Wonen' worden in acht genomen.*

Hoofdstuk 5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

5.1 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

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

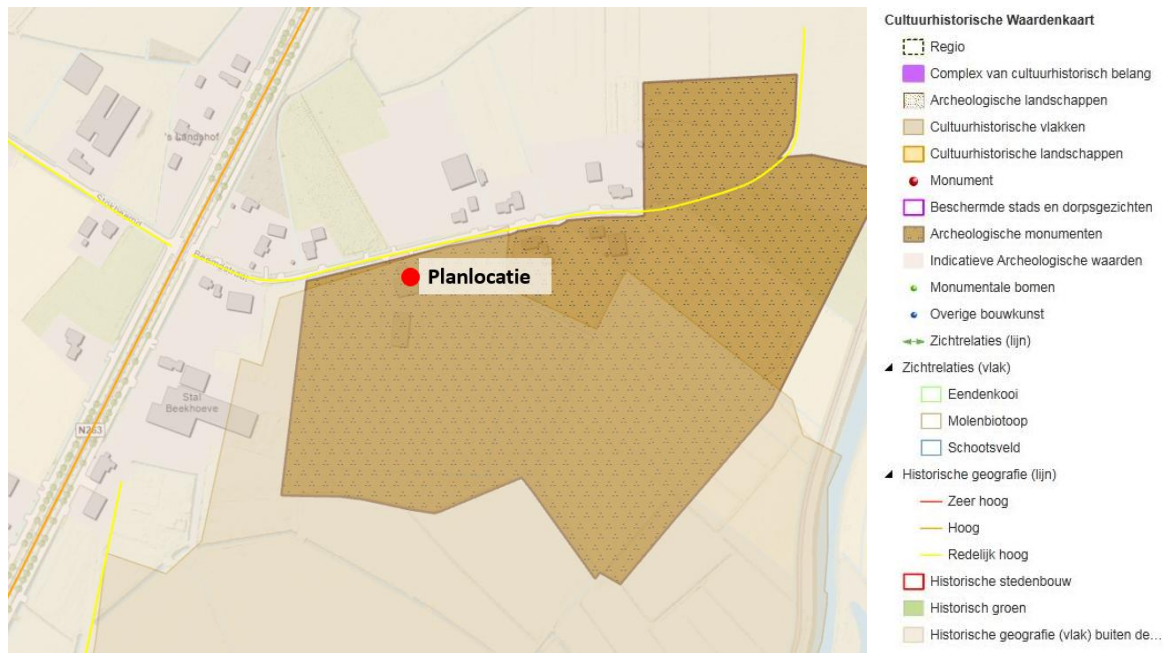
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht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

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

Beleid provincie Noord-Brabant

Voor het bepalen van de cultuurhistorische elementen van het plangebied is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Deze kaart is eveneens via de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 11) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de planlocatie is gelegen in een cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. Daarnaast is de planlocatie gelegen binnen de historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen 'Beekdal Aa of Weerij's' en kent de locatie de aanduiding 'archeologische monumenten'. De Beemdstraat is gemarkeerd als 'historische geografie – lijn van hoge waarde'.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024

Cultuurhistorische landschappen

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. Het gebied bevat tal van sporen van vroegere turfwinning, onder meer in de vorm van tal van turfvaarten. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het cultuurhistorisch gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. Binnen dit gebied staat de provincie voor behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een landgoed. Binnen het plangebied vinden er geen ontwikkelingen plaats die van negatieve invloed kunnen zijn op deze cultuurhistorische landschappen.

Daarnaast is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'archeologische monumenten'. Dit betreft een terrein met mogelijk sporen van bewoning uit de periode ijzertijd-late middeleeuwen. Op de planlocatie vinden er geen wijzigingen plaats die van invloed kunnen zijn op archeologische monumenten. De bestemming wordt enkel omgezet van agrarisch naar wonen.

Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen de historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen 'Beekdal Aa of Weerij's'. Het dal van de Aa of Weerij's bestaat uit kleine onregelmatige percelen met grasland, bouwland en boomteelt. Op de planlocatie vinden geen wijzigingen plaats die van invloed kunnen zijn op het beekdal van de Aa of Weerij's.

Historische geografie

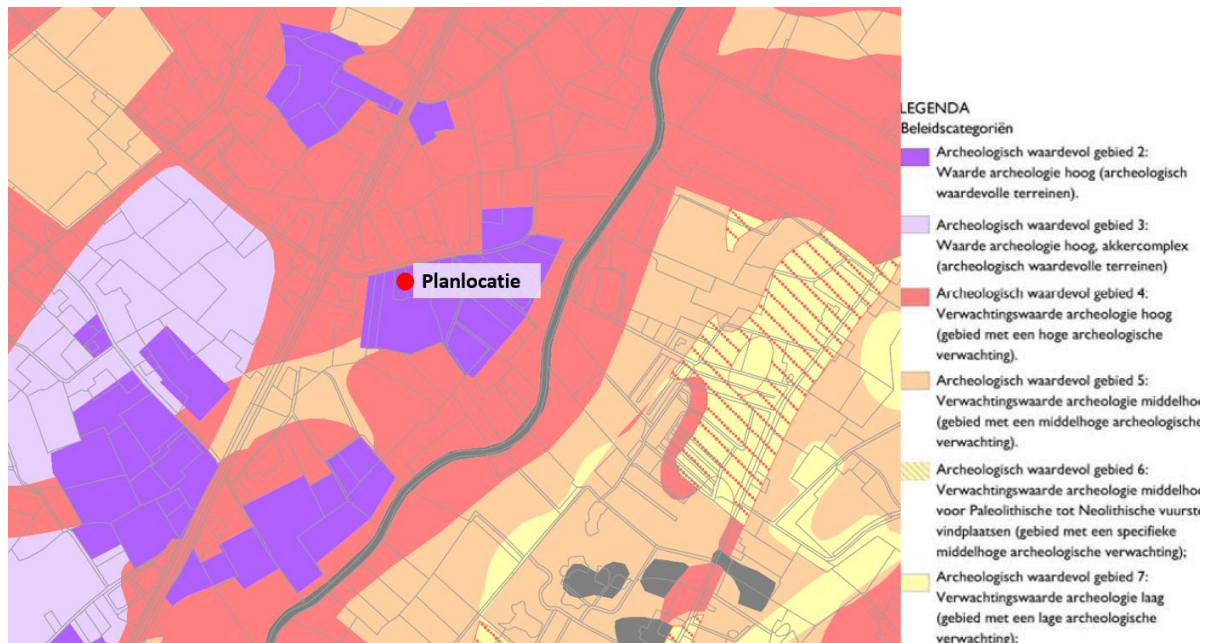
De Beemdstraat is aangeduid als historische geografie (lijn) van hoge waarde. Deze weg betreft een herkenbare en relatief gave elementen van het historisch landschap. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant. De provincie wil de geografische lijnen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. De historische lijnen blijven door de ontwikkelingen op de planlocatie onaangeroerd. Het initiatief voorziet niet in een wijziging die van invloed is op de aanwezige structuren, er vinden geen wijzigingen plaats die van invloed kunnen zijn op de historische geografie van de Beemdstraat. Op de planlocatie wordt namelijk enkel de bestemming omgezet naar een woonfunctie.

Met de beoogde ontwikkeling op de planlocatie worden de cultuurhistorische waarden en historische geografie niet aangetast.

5.2 Archeologie

Beoordeling

Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming in staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden. In figuur 12 is ter plaatse van de Beemdstraat 4 een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat de planlocatie is gelegen in het archeologisch waardevol gebied 2 'Verwachtingswaarde archeologie hoog'.



Figuur 12: Uitsnede Archeologische beleidskaart Zundert (bron: Nota Archeologie Gemeente Zundert)

Archeologisch waardevol gebied 2: Verwachtingswaarde archeologie – hoog

Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudens waardige archeologische waarden. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 100 vierkante meter;
- diepte bodemingreep tot 40 centimeter onder maaiveld.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is de archeologische verwachting door vertaald en is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Het voorliggende plan heeft betrekking op het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er is hierbij enkel sprake van een bestemmingswijziging zonder fysieke wijzigingen. Er worden geen gebouwen gesloopt of nieuwe gebouwen gerealiseerd waarbij er grondwerkzaamheden plaatsvinden. Voor het onderhavig initiatief is een archeologisch onderzoek niet benodigd.

5.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

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

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de Beemdstraat 4 betreft het wijzigen van de agrarische bestemming op de planlocatie naar een woonfunctie. Hierbij worden er feitelijk gezien geen woningen toegevoegd. Daarmee kan het plan, conform vaste jurisprudentie, niet gezien worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden aangemerkt. Gelet hierop is het plan niet in strijd met artikel 5.129 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en is de ontwikkeling niet Ladderplichtig.

Hoofdstuk 6 Fysieke leefomgeving

6.1 Algemeen

Voor het ontwikkelen en in stand houden van de fysieke leefomgeving dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door de planlocatie en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden behaald. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor de ontwikkeling aan de Beemdstraat 4 te Rijsbergen nader toegelicht.

6.2 Geluid door activiteiten

Wegverkeerlawaaï

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral het gemeentelijk bestemmingsplan en daarnaast in de Omgevingswet, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

In artikel 3.20 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden de geluidsgevoelige gebouwen en ruimte aangewezen welke beschermd zijn tegen wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en omgevingslawaaï. Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan: woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie met bedgebied, bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van alle eerder genoemde functies. Geluidsgevoelige ruimten zijn verblijfsruimte of verblijfsgebieden van bovenstaande functies.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonfunctie. De functie (wonen) wordt dus niet gewijzigd en daarbij wordt er dus geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. In het Bkl wordt géén onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning of een burgerwoning. Hier wordt alleen gesproken over een geluidgevoelig gebouw. Zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning is een geluidgevoelig gebouw¹. Dit betekent dat hier artikel 5.78r lid 2 van het Bkl van toepassing is: "Deze subparagraaf is niet van toepassing op geluidgevoelige gebouwen voor zover die op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan".

In het tijdelijk deel van het Omgevingsplan zijn in paragraaf 22.3.4 geluidnormen opgenomen voor het geluid vanwege activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Aangezien zowel een agrarische bedrijfswoning als een burgerwoning als een geluidgevoelig gebouw worden beschouwd, is er geen sprake van een verschil in beschermingsniveau ten opzichte van het geluid van de Antwerpseweg (N263). Aangezien er in de bestaande situatie al voldaan wordt aan de geluidsnorm, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

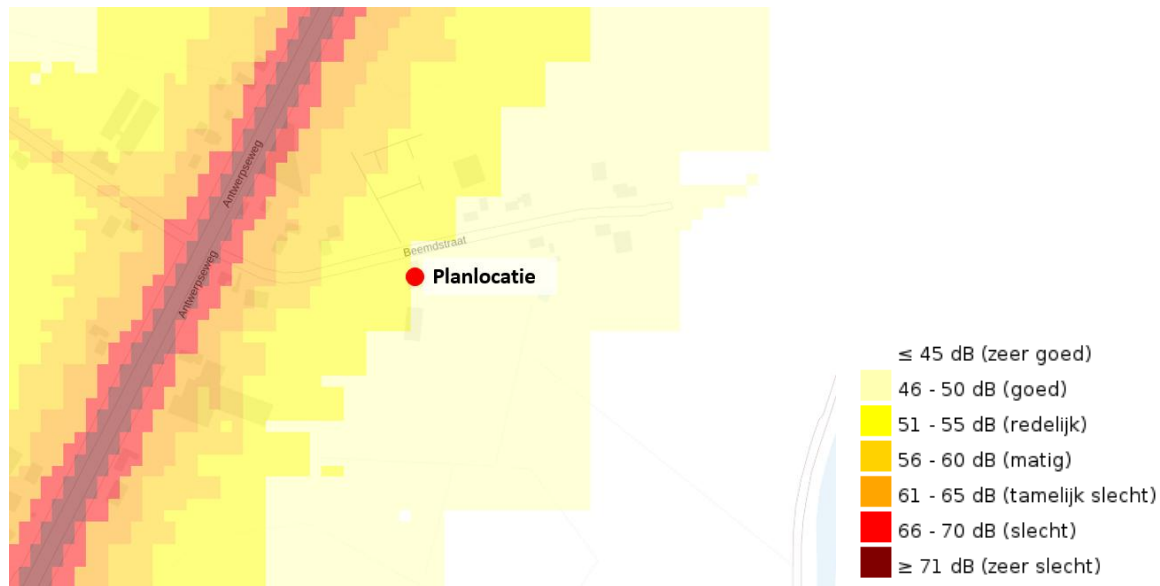
Op de planlocatie wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. De feitelijke situatie op de planlocatie blijft hetzelfde, hierdoor verandert het beschermingsniveau van de woning niet. Om de genoemde redenen wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

¹) Gebouwen met een woonfunctie zijn geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl).

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' wordt aanvullend nog wel een indicatie gegeven van de geluidsbelasting ter plaatse van de woning. Daar een nader onderzoek niet benodigd is (zoals hiervoor beschreven) wordt voor de indicatie gebruik gemaakt van de kaart 'Geluid van wegverkeer (Lden)' van Atlas van de Leefomgeving. Deze kaart geeft een ruwe inschatting van de geluidkwaliteit rondom alle rijkswegen, provinciale en gemeentelijke wegen in Nederland. Op basis van deze kaart (figuur 13) blijkt dat het verkeer op de Antwerpseweg en Beemdstraat leidt tot een geluidbelasting van 51-55 dB op de westgevel van de woning. De rest van de woning kent een geluidbelasting van 46-50 dB ter plaatse van de bedrijfswoning. De geluidkwaliteit is hiermee met 'goed' tot 'redelijk' aangeduid. Dit wordt veroorzaakt door het relatief grote aantal verkeersbewegingen wat over de Antwerpseweg beweegt. De voornaamste geluidsbelasting is dan ook

hiervan afkomstig. De woning bevindt zich op een ruime afstand, betreffende hemelsbreed ca. 160 meter, van de Antwerpseweg.

Gelet op voorgaande is er ten behoeve van de bedrijfswoning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.



Figuur 13: Uitsnede kaart Atlas van de Leefomgeving - Geluid wegverkeer

6.3 Luchtkwaliteit

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

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Op de planlocatie Beemdstraat 4 is het voornemens om de bestemming 'Agrarisch' met bijhorend bouwvlak te wijzigen in een bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Er is bij het wijzigen van de bestemming geen sprake van het toevoegen van woningen. De bestaande situatie blijft fysiek gehandhaafd. En plan wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied een 'niet in betekende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling in het plangebied zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Beemdstraat te Rijsbergen. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3 %. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling op de planlocatie zal naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3 % grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Omdat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een nieuwe woonfunctie, dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties. De coördinaten van de planlocatie aan de Beemdstraat 4 zijn bij benadering:

- X = 106882

- Y = 390993

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

- 2024: PM10: 14,47 µg/m³; NO₂: 10,40 µg/m³ en PM_{2,5}: 8,296 µg/m³
- 2030: PM10: 14,02 µg/m³; NO₂: 8,943 µg/m³ en PM_{2,5}: 7,118 µg/m³
- 2035: PM10: 12,98 µg/m³; NO₂: 7,11 µg/m³ en PM_{2,5}: 6,219 µg/m³

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit in het plangebied te bepalen wordt gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN). Hieruit volgt dat ter plaatse van de planlocatie zowel in de huidige situatie als voor 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Ter plaatse van de planlocatie geldt ook voor de concentratie PM_{2,5} de jaargemiddelde concentratie ruimschoots onder de grenswaarden van 25 microgram per kubieke meter lucht liggen. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied.



Figuur 14: Uitsnede kaart luchtkwaliteit, fijnstof 2023 PM10

6.4 Geur

6.4.1 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

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

In paragraaf 22.3.6 staan de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De regels hebben tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming

tegen geurhinder. Met de in de bruidsschat opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De bruidsschat vormt vanaf 1 januari 2024 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect hebben de regels in de bruidsschat ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie Beemdstraat 4 acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op de planlocatie door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

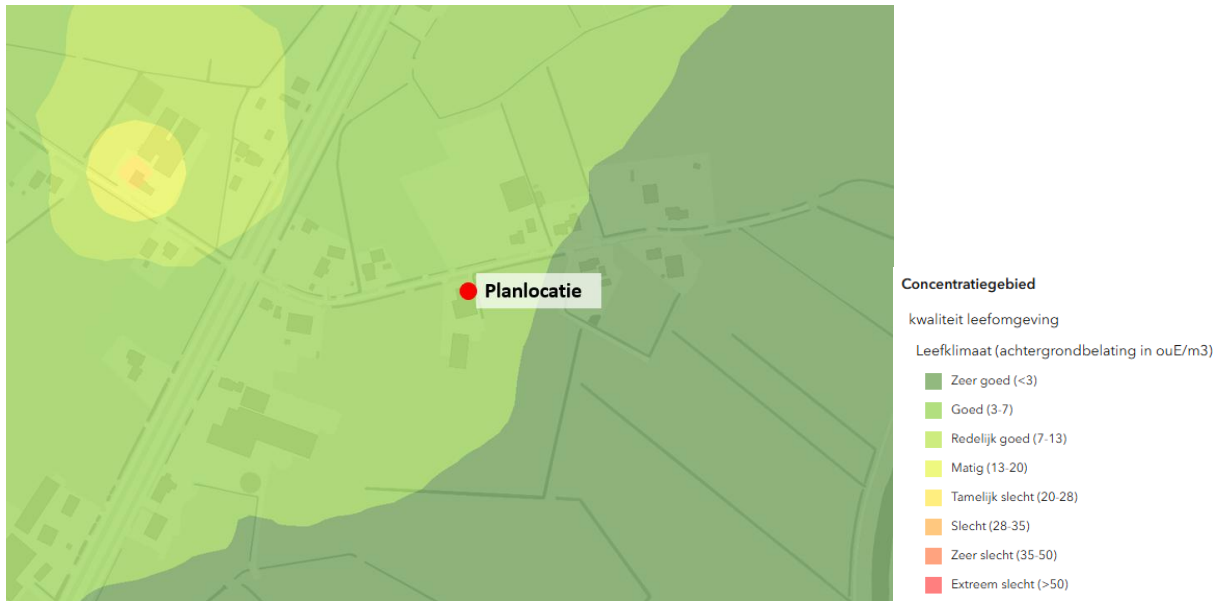
De bruidsschat geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Zundert kent voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen geurverordening, voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat worden daarom de geurnormen uit de bruidsschat gehanteerd.

Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

In de bruidsschat zijn in artikel 22.98 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Zundert is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De planlocatie Beemdstraat 4 is gelegen buiten de bebouwde kom waardoor conform artikel 22.98, lid 1 van de bruidsschat een geurbelasting van 14 odour units ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$) op een gevoelig object is toegestaan.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 14 $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de bruidsschat. Dan geldt een vaste afstand. De woning aan de Beemdstraat 4 kan gezien worden als geurgevoelige object in het kader van de bruidsschat voor omliggende bedrijven. Gekeken moet worden of op de planlocatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling op de planlocatie (het omzetten van de huidige bestemming naar 'Wonen') geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit Web-BVB met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van het jaar 2023 en zijn daarmee recent en actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het Web-BVB is ingevoerd. Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er overbelaste situaties aan de orde zijn, is een gedetailleerde achtergrondberekening benodigd.



Figuur 15: Uitsnede achtergrondbelastingkaart, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Uit bovenstaande figuur, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving op basis van de achtergrond belasting als 'goed' is aan te merken. Op de planlocatie is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Aan de Beemdstraat 4 is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te verwachten is dat er op basis van de voorgrondbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.

Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

In de bruidsschat worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 22.101 van de bruidsschat gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het diervverblijf en geurgevoelige objecten. De minimale afstand buiten de bebouwde kom betreft 50 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 22.103 van de bruidsschat een minimale afstand aangehouden te worden van 25 meter van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object.

Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn, is het veehouderijbedrijf aan de Antwerpseweg 65 te Rijsbergen. Het betreft een paardenhouderij waar paarden gehouden wordt. De locatie kent een pension-, training- en africhtingsstal. De paardenhouderij ligt op een afstand van 105 meter afstand ten zuidwesten van de Beemdstraat, berekent vanaf beide bouwvlakken, en ligt daarmee op een grote afstand van de planlocatie. Alle overige veehouderijen met dieren waarbij de vaste afstanden gelden zijn op een grotere afstand vanaf de planlocatie gelegen. De ontwikkelingen op de planlocatie Beemdstraat 4 vinden hierdoor plaats op een ruime afstand van bestaande veehouderijbedrijven. De hiervoor genoemde afstanden worden hiermee ruimschoots behaald. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van de vaste afstanden.

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

6.4.2 Gezondheidsaspecten

Toetsingskader

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönose. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of

schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönose zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenveehouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof zoals deze staan beschreven in paragraaf 6.4.1 en 6.3. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Beoordeling

Doormiddel van het bovenbeschreven stappenplan is bekeken of er voor de planlocatie een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit GGD wenselijk is.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting erg laag. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. De planlocatie aan de Beemdstraat 4 is niet gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenhouderij. De dichtstbijzijnde betreft de geitenhouderij aan de Stuivezandseweg 57 te Klein Zundert welke op ca. 2,4 km afstand is gelegen. Daarnaast is de planlocatie niet gelegen binnen een cirkel van 1 km van een pluimveehouderij. De dichtstbijzijnde betreft de pluimveehouderij aan Akkerstraatje 4 te Rijsbergen welke op 1,1 km afstand is gelegen. De planlocatie is daarnaast niet gelegen binnen 250 meter van overige intensieve veehouderijbedrijven.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' laat overigens geen nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van meer of ander type veehouderijen dan reeds in het bestemmingsplan bestemd die eventueel zouden kunnen bijdragen aan een verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat ter plaatse van de planlocatie. De ontwikkeling op de planlocatie kent een beperkte omvang.

In voorliggend buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting erg laag. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. De bestaande intensieve veehouderijen hebben in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' slechts beperkt de ruimte om uit te breiden, namelijk alleen binnen hun geldende bouwvlak. Gezondheid en duurzame ontwikkeling zijn daarbij belangrijke voorwaarden, die al in de BZV zijn verwerkt. Ook voor de melkveehouderijen geldt dat deze moeten voldoen aan de BZV. In geval van twijfel over eventuele gezondheidsrisico's wordt de Handreiking veehouderij en volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht gehanteerd en de daarin opgenomen stappenplan.

Conclusie

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

Alles in ogenschouw nemende en de ruime afstand tot aan de veehouderijbedrijven wordt de ontwikkeling aan de Beemdstraat 4 op gebied van gezondheid passend geacht. Door het stappenplan te doorlopen, blijkt dat er geen verhoogde gezondheidsrisico's te verwachten zijn en ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te garanderen is op basis van de gezondheidsaspecten. Er is gezien bovenstaande motivatie geen advies van de GGD benodigd voor onderhavige planlocatie. Het aspect volksgezondheid zal dan ook niet leiden tot een belemmering voor het beoogde initiatief. Op de locatie worden geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt.

6.5 Bodem

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

Op de planlocatie is het voornemens om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijhorend bouwvlak te wijzigen in een bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Omdat er sprake is van een wijziging van activiteiten is er een bodemonderzoek opgesteld. Het rapport van het bodemonderzoek is toegevoegd

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

Onderzoekslocatie, 8.250 m²

In bovengrondmengmonsters M01 is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. Daarnaast is in grondwatermonster GW01 een licht verhoogde concentratie aan xylenen aangetroffen. Voor het overige zijn in de grond en het grondwater geen verhogingen aangetroffen. De tevoren gestelde hypothese heterogeen verdachte locatie dient formeel te worden geaccepteerd. De verhogingen in de grond en het grondwater benaderen de interventie/signaalwaarden echter niet.

Druppellijnen schuur t.a.v. asbest en PCB, circa 53 m²

- In toplaagmengmonster AM01 ter plaatse van de proefgaten 101 en 102 is een sterk verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen. De interventiewaarde wordt overschreden. Er zijn tevens respirabele vezels aangetroffen, de risiconorm van 10 mg/kg d.s. (SRC-arbo en SRC-humaan) wordt niet overschreden.
- In toplaagmengmonster AM02 ter plaatse van de proefgaten 103 en 104 is een licht verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen. De interventiewaarde wordt wel benaderd. Er zijn tevens respirabele vezels aangetroffen, de risiconorm van 10 mg/kg d.s. (SRC arbo en SRC-humaan) wordt niet overschreden.
- In toplaagmengmonster M04 is geen verhoogd gehalte aan PCB aangetroffen.

De tevoren gestelde hypothese ‘verdachte’ locatie dient te worden geaccepteerd aangezien een grondverontreiniging met asbest is aangetroffen.

Dergelijke verontreinigingen met asbest (in toplagen afkomstig van asbestdaken) dienen bestempeld te worden als ‘nieuw’ geval van bodemverontreiniging (veroorzaakt na 1993), waardoor sprake is van een zorgplichtsanering.

Formeel dient nader onderzoek verricht te worden om de exacte omvang te bepalen, echter wordt het aannemelijk geacht dat de verontreiniging zich beperkt tot de toplaag in de nabijheid van het asbestdak. De omvang wordt geschat op circa 53 m² x gemiddeld 0,4 m = circa 20 m³.

Eindconclusie:

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de functiewijziging naar ‘wonen’, behoudens de aangetroffen grondverontreiniging met asbest nabij het asbestdak (druppellijnen schuur).

Gezien sprake is van een ‘nieuw geval van (bodem)verontreiniging’ is op basis van de zorgplicht (Wet bodembescherming; dit omdat de verontreiniging hoofdzakelijk veroorzaakt is in de periode 1993-2025) sprake van een saneringsverplichting. Voorafgaand aan de sanering dient een plan van aanpak ingediend te worden bij het bevoegd gezag. De bodemsanering dient uitgevoerd en begeleid te worden door respectievelijk een BRL 7000- erkend en BRL 6000- erkend bedrijf.

Tijdens (graaf)werkzaamheden dienen de veiligheidsmaatregelen volgens de CROW publicatie 400 “Werken in en met verontreinigde bodem” genomen te worden. De (voorlopige) veiligheidsklasse “zwart niet vluchtig” is van toepassing, de definitieve veiligheidsklasse dient door een veiligheidkundige te worden bepaald.

6.6 Wegen, verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woning ontsluit aan de Beemdstraat. Op beide hoeken van het perceel is een inrit aanwezig die behouden blijft. De situatie met betrekking tot het verkeer verandert niet.

Parkeren

De Nota parkeernormen Zundert is een bijlage van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan en is in december 2020 herzien. In de Nota worden de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert vastgesteld. De normen zijn vastgesteld om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen en het buitengebied van de gemeente Zundert te waarborgen.

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor een ‘rest bebouwde kom’, waarbij de gemeente Zundert gebruik maakt van haar eigen parkeernorm die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Onderstaand de parkeernorm uit de nota parkeernormen van de gemeente Zundert.

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

Functie	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers	Eenheid
Koop, huis, vrijstaand	2.3	0.3 pp per woning	Per woning

De parkeernorm schrijft voor dat er minimaal 2,3 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Er is op de planlocatie voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte ten behoeve van het wonen te voorzien.

Verkeersgeneratie

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

Tabel 3: Verkeersgeneratie 'Nota parkeernormen 2020, CROW'

Uitgangspunt: Wonen	Eenheid	Min. norm	Max. norm	mvt/etmaal (min. – max)
Koop, huis, vrijstaand	Per woning	7,8	8,6	7,8 – 8,6

In de huidige- en beoogde situatie kent de planlocatie voor het wonen een verkeersgeneratie van ca. 8 tot 9 mvt/etmaal. Met onderhavige herbestemming blijft dit ongewijzigd gehandhaafd. Er kan met zekerheid gesteld worden dat de verkeersgeneratie geen problemen voorziet voor de beoogde ontwikkeling.

6.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets misgaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.7.1 Wettelijk toetsingskader

Omgevingsveiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets misgaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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

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

Binnen het aspect omgevingsveiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongeval voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Onder de Omgevingswet is er gekozen voor de benadering van het groepsrisico aan de hand van aandachtsgebieden. Volgens artikel 5.12 van het

Besluit kwaliteit leefomgeving hebben risicovolle activiteiten van rechtswege aandachtsgebieden. Deze aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

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

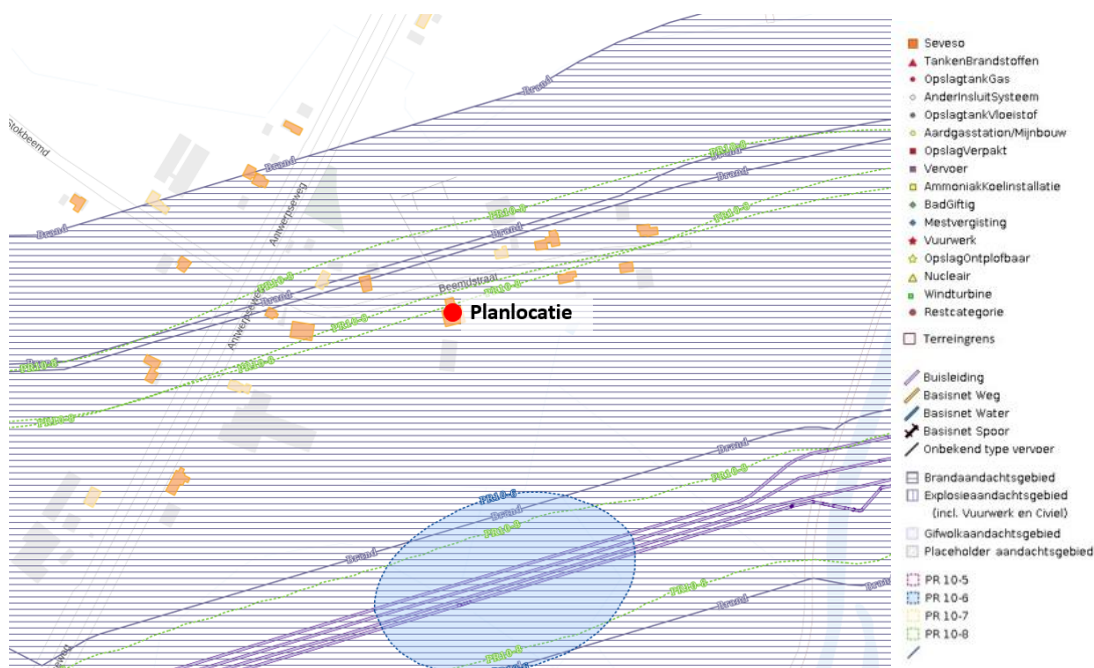
Kwetsbare functies

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

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

Volgens bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt een woning aangemerkt als kwetsbaar gebouw. Met deze reden dient het aspect omgevingsveiligheid te worden beoordeeld.

6.7.2 Beoordeling



Figuur 16: Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat de planlocatie in een brandaandachtsgebied is gelegen. Er is echter geen sprake van een ligging binnen een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar). Dit betreft het aandachtsgebied van een buisleiding welke is gelegen op een afstand van ca. 250 meter. De ontwikkeling op de planlocatie betreft enkel een planologische wijziging. De feitelijke situatie op de planlocatie verandert niet. Voor de ontwikkeling op de planlocatie is gebruik gemaakt van het Stappenplan omgevingsveiligheid van de provincie Noord-Brabant. Dit stappenplan omvat de volgende onderdelen:

- Basis risicocommunicatie

De gemeente Zundert draagt op grond van artikel 46 Wvr zorg voor risicocommunicatie aan bewoners binnen aandachtsgebieden. De bewoners van Beemdstraat 4 worden geïnformeerd over:

- de aanwezigheid van een buisleiding met brandgevaarlijk medium op ca. 250 m afstand;
- het handelingsperspectief bij incidenten (vluchten haaks op de leiding, ramen/deuren sluiten, 112 bellen).

Deze communicatie wordt opgenomen in de gemeentelijke risicocommunicatie-uitvoering.

- Toepassing beste beschikbare technieken (BBT)

Voor de buisleiding gelden de technische en veiligheidsnormen uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit buisleidingen gevaarlijke stoffen.

De initiatiefnemer voert geen activiteit met gevaarlijke stoffen uit. De woning zelf kent geen risicobronnen. Aanvullende maatregelen aan de zijde van de woning zijn niet vereist.

- Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening

De woning is bereikbaar via de Beemdstraat, die geschikt is voor brandweervoertuigen (rijbaanbreedte $\geq 3,5$ m, obstakelvrije hoogte $> 4,2$ m).

Uit het advies van de brandweer blijkt dat de dichtstbijzijnde ondergrondse brandkraan is gelegen op een afstand van 200 meter, in de Antwerpseweg ter hoogte van het kruipunt met de Beemdstraat. Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat de aanwezige bluswatervoorzieningen niet voorzien in de behoefte aan bluswater, conform scenario 20, zoals is beschreven in de Adviesleidraad. De brandweer adviseert om de bluswatervoorzieningen in dit plangebied af te stemmen conform het voorgestelde scenario en de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken in overleg met ons (en Brabant Water).

- Bedrijfs hulpverlening (BHV)

Voor een reguliere woning is geen bedrijfs hulpverlening vereist. De bewoners zijn volledig zelfredzaam en kunnen zich bij een calamiteit zelfstandig in veiligheid brengen.

- Constructieve veiligheidsklasse (Bbl)

De woning valt onder constructieve veiligheidsklasse CC1 volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (laag risico, beperkt aantal personen, niet-publiekstoegankelijk).

De bestaande bouw voldoet hieraan; bij eventuele verbouwingen wordt dezelfde klasse aangehouden.

- Grenswaarde plaatsgebonden risico

Binnen de planlocatie ligt geen PR 10^{-6} -contour van een buisleiding of andere risicobron. De grenswaarde van artikel 5.15 Bkl wordt niet overschreden. De afstand tot de leiding (ca. 250 m) is aanzienlijk groter dan de 100 %-letaliteitsafstand voor brandscenario's.

- Aanwijzing bedrijfsbrandweer

Er is geen risicovolle inrichting aanwezig en dus geen aanleiding voor aanwijzing van een bedrijfsbrandweer conform artikel 31 Wet Veiligheidsregio's.

- Bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid

Incidenten aan de buisleiding zijn door de ligging en aard van de leiding goed bestrijdbaar. De brandweer heeft een advies geschreven voor de locatie aan de Beemdstraat 4. Uit dit advies blijkt het volgende. De brandweer kan het gebied vanaf de Beemdstraat en de Antwerpseweg bereiken. De planlocatie is bereikbaar via één ontsluitingsweg, de Beemdstraat betreft namelijk een doodlopende weg. Hiermee is de bereikbaarheid van het plangebied voldoende. De woning wordt bewoond door zelfredzame personen. Er zijn meerdere vluchtmogelijkheden via voor- en achterzijde; er is geen ondergrondse verblijfsruimte. De aanwezigheid van rookmelders en een tweede vluchtroute waarborgt een goed niveau van zelfredzaamheid.

Uit bovenstaande onderbouwing blijkt dat er sprake is van een zeer laag groepsrisico, aangezien:

- er slechts één woning (maximaal 5 personen) aanwezig is;
- de afstand tot de leiding 250 meter bedraagt;
- er geen concentratie van personen plaatsvindt.

Er blijven slechts beperkte restrisico's over:

- een brand aan de buisleiding met tijdelijke warmte-straling ($> 15 \text{ kW/m}^2$) binnen het aandachtsgebied;
- kortdurende rook- of hittestralingseffecten bij windrichting naar de woning.

Deze restrisico's kunnen niet verder worden gereduceerd door redelijke bron- of bouwmaatregelen. Het bevoegd gezag accepteert dit restrisico als aanvaardbaar gezien de bestaande bebouwingssituatie, de afstand tot de leiding, de lage personendichtheid en de mogelijkheid tot zelfredzaam vluchten.

6.8.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het omzetten van de bestemming op de locatie aan de Beemdstraat 4 te Rijsbergen. De planlocatie ligt binnen een brandaandachtsgebied, maar buiten relevante risicocontouren. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van het plaatsgebonden of groepsrisico.

6.8 Natuur

6.8.1 Algemeen

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Omgevingswet. Daarnaast is het beleid van de omgevingsverordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving van belang.

6.8.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Omgevingswet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Omgevingswet regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk Nederland / EHS. Het dichtst nabije Natura 2000-gebied betreft in oostelijke richting de 'Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop'. Dit gebied ligt op ca. 5,8 km afstand op Belgisch grondgebied. Op Nederlands grondgebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in Ulvenhout. Het betreft het 'Ulvenhoutse Bos' en bevindt zich op ca. 9,0 km in noordoostelijke richting vanaf de planlocatie. De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand.

Op de planlocatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar wonen. Op de planlocatie kunnen na de wijziging van de bestemming geen agrarische activiteiten meer plaats vinden waardoor de invloed op de Natura 2000 gebieden en op speciale beschermingszones afneemt.

Juist doordat er geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd zal worden op locatie heeft dit positieve ontwikkelingen in het kader van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De ontwikkelingen zijn beperkt tot het plangebied zelf en met dit omgevingsplan is slechts sprake van het omzetten van de bestemming. Gelet op de kleinschaligheid en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 gebieden, kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarde geheel uitgesloten worden. Een nader onderzoek naar de invloed op Natura 2000 gebieden is voor onderhavig omgevingsplan niet benodigd.

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

6.8.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. Dit kunnen verschillende

dier- en plantensoorten betreffen, bijvoorbeeld zoogdiersoorten, amfibieën, reptielen, vissen, vogels en vleermuizen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen. Op de planlocatie zijn geen fysieke veranderingen. Er vinden geen bouwwerkzaamheden, graafwerkzaamheden of andere activiteiten plaats die effect kunnen hebben op de aanwezige natuurwaarden. De feitelijke situatie ter plaatse blijft volledig ongewijzigd, waardoor uitgesloten kan worden dat beschermde soorten of hun leefgebieden worden verstoord of aangetast.

Daarnaast ligt het plangebied op ruime afstand van beschermde natuurgebieden, waardoor negatieve effecten op deze gebieden niet aan de orde zijn. Gezien het ontbreken van fysieke ingrepen en de afwezigheid van impact op natuurwaarden of natuurgebieden, is ecologisch vervolgonderzoek of een omgevingsvergunning op grond van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk. Wel blijft de algemene zorgplicht, zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming, onverminderd van kracht. Deze verplicht initiatiefnemers om nadelige effecten op beschermde soorten te voorkomen of te beperken, ongeacht of een vergunning vereist is.

6.9 Water en watersystemen

6.9.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

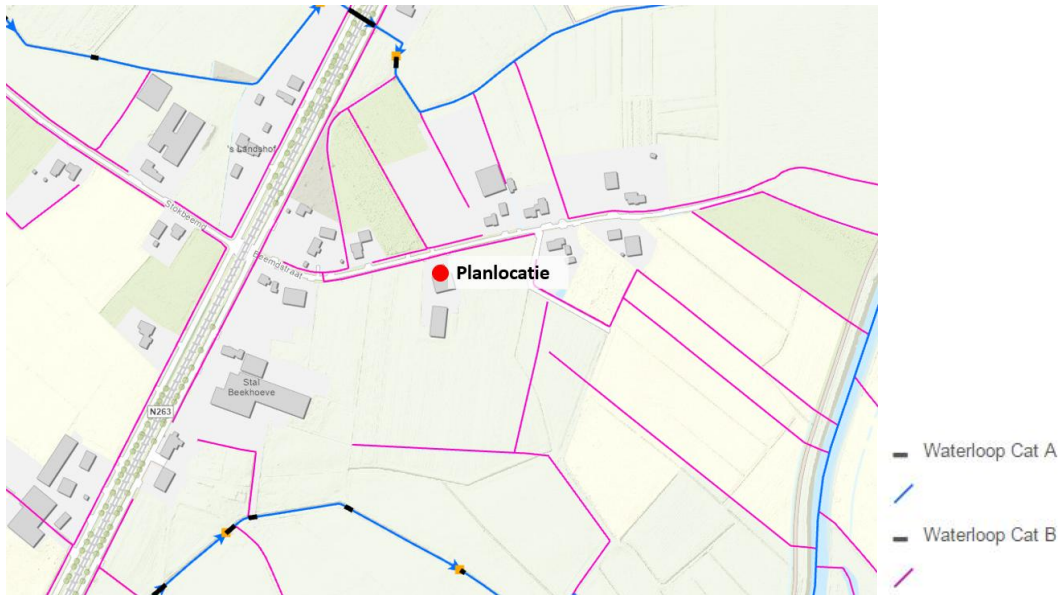
Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De waterschapsverordening en de Legger.

De waterschapsverordening bevat alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De waterschapsverordening en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

6.9.2 Waterlopen

Uit beoordeling van de Leggerkaart blijkt dat aan de noordzijde van de planlocatie, langs de Beemdstraat, een categorie B waterloop is gelegen. De bestaande waterlopen in de omgeving blijven behouden en worden niet belemmerd door de beoogde ontwikkeling op de planlocatie.



Figuur 17: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

6.9.3 Riolering en infiltratie

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

Voor de geprojecteerde bebouwing geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van de Bredaseweg. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via de drukriolering wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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

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

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

De fysieke situatie in het onderhavige initiatief blijft ongewijzigd. Er worden geen gebouwen toegevoegd of gesloopt. Er zal daarom geen toename ontstaan van verharding. Er zal dus ook niet meer dan 500 m² aan

verhard oppervlak worden toegevoegd op de planlocatie. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

6.9.4 *Weging van het waterbelang*

De weging van het waterbelang proces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De weging van het waterbelang is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap.

6.10 **Bedrijfsmatige activiteiten**

6.10.1 *Wettelijk kader*

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

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

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

In het omgevingsplan dient de gemeente voor haar grondgebied op basis van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl milieuwaarden en regels op te nemen. Deze milieuwaarden en regels gaan als standaard gelden voor de toegelaten milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten binnen de gemeente. Daarnaast kan er in aanvulling op de standaardregels, aanvullende regels voor bedrijventerreinen en werkterreinen, in het bijzonder voor geluid en geur. De aanvullende regels komen voort uit de systematiek voor milieuzonering zoals omschreven in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' van de VNG van oktober 2024.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Dit aangezien het oude recht nog geldt voor de bedrijven in de omgeving, waar deze VNG-publicatie destijds voor is gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De richtafstanden binnen deze publicatie zijn ook de maximaal planologische mogelijkheden.

De Beemdstraat 4 ligt in het buitengebied van Rijsbergen. Hierdoor valt de planlocatie in het gebied 'rustig buitengebied'.

Richtafstanden

In de omgeving zijn diverse bedrijven gevestigd. Alle bedrijven gelegen binnen een straal van circa 200 meter van de planlocatie zijn geïnventariseerd. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van het plangebied, uitgaande van een gebiedstypering 'rustig buitengebied'. Een uitsnede van het tijdelijke omgevingsplan, betreffende het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is weergegeven in figuur 10.

Tabel 4: Richtafstanden omliggende bedrijven, omgevingstype 'rustig buitengebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afstand van bouwvlak planlocatie tot bouwvlak locatie
Agrarisch hulp- en nevenbedrijf, >500 m ²	Beemdstraat 7	3.1	30	10	50	10	9 m
Manege	Antwerpseweg 65	3.1	50	30	30	0	106 m
Agrarisch – agrarisch bedrijf	Beemdstraat 10	3.2*	100	30	30	0	130 m
Agrarisch – agrarisch bedrijf	Beemdstraat 11	3.2	100	30	30	0	150 m
Agrarisch – agrarisch bedrijf	Antwerpseweg 28	3.2	100	30	30	0	173 m

*binnen de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' betreft de hoogste milieucategorie die van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Een grondgebonden agrarisch bedrijf kent maximaal milieucategorie 3.2.

Enkel voor de locatie Beemdstraat 7 wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Dit wordt hieronder nader onderbouwd.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie betreft het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het agrarisch hulp- en nevenbedrijf aan de Beemdstraat 7. Het bouwvlak is gelegen op een afstand van ca. 9 meter tot het bestemmingsvlak aan de Beemdstraat 4. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het gaat over een al bestaande situatie aan de Beemdstraat 4 waar feitelijk niets aan veranderd. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt door middel van de TAM-IMRO procedure omgezet naar een burgerwoning. De functie (wonen) wordt dus niet gewijzigd. In het Bkl wordt géén onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning of een burgerwoning. Hier wordt alleen gesproken over een geluidgevoelig gebouw. Zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning zijn een geluidgevoelig gebouw¹. Dit betekent dat hier artikel 5.78r lid 2 van het Bkl van toepassing is: "Deze subparagraaf is niet van toepassing op geluidgevoelige gebouwen voor zover die op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan".

In het tijdelijk deel van het Omgevingsplan zijn in paragraaf 22.3.4 geluidnormen opgenomen voor het geluid vanwege activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Aangezien zowel een agrarische bedrijfswoning als een burgerwoning als een geluidgevoelig gebouw worden beschouwd, is er geen sprake van een verschil in beschermingsniveau ten opzichte van de nabijgelegen bedrijven. In de huidige situatie mag het bedrijf aan de Beemdstraat 7 50 dB(A) aan geluid produceren volgens het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Aangezien er in de bestaande situatie al voldaan wordt aan deze geluidsnorm en er feitelijk niets veranderd op de planlocatie is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Volgens onderstaande tabel is ook te zien dat er bij 50 dB(A) sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. Dit betekent ook dat de bedrijven door voorliggend plan niet extra in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Milieukwaliteitsmaat gecumuleerd geluid (bron: Miedema)

Geluidbelasting	Kwalificatie
≤ 45 L _{cum}	Zeer goed
46 – 50 L _{cum}	Goed
51 – 55 L _{cum}	Redelijk
56 – 60 L _{cum}	Matig
61 – 65 L _{cum}	Tamelijk slecht
66 – 70 L _{cum}	Slecht
≥ 71 L _{cum}	Zeer slecht

Naast het aspect geluid dient er ook gekeken te worden naar mogelijke hinder door stof, geur en gevaar. Het tegenover de planlocatie gelegen perceel Beemdstraat 7 betreft een agrarisch hulp- en nevenbedrijf (loon- en grondwerkbedrijf). De activiteiten op deze deellocatie bestaan hoofdzakelijk uit:

- stalling van machines en werktuigen;
- op- en overslag van grond, zand, groen- en bouwstoffen;
- incidenteel laden en lossen en beperkte buitenopslag.

De bedrijfsloods heeft een oppervlakte van circa 562 m² binnen een bouwvlak van circa 1.307 m². De afstand tussen het bestemmingsvlak Beemdstraat 4 en de bedrijfsbebouwing aan de Beemdstraat 7 bedraagt circa 65 meter; de afstand tussen de woning aan Beemdstraat 4 en het bestemmingsvlak van Beemdstraat 7 bedraagt circa 15 meter. Tussen beide percelen liggen een openbare weg (Beemdstraat), een sloot en een haag, die tezamen een fysieke en visuele afscherming vormen.

Volgens de VNG-publicatie valt een loon- en grondwerkbedrijf > 500 m² onder milieucategorie 3.1, met een richtafstand van respectievelijk tot 50 meter (cat. 3.1) in een *rustig buitengebied* voor het aspect geluid. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de woning (ca. 65 meter) voldoet ruimschoots aan deze richtafstand. De buitenopslag bevindt zich op kortere afstand, maar betreft geen continu bron van hinder: er vinden geen productie- of verwerkingsactiviteiten plaats en het terrein is overwegend in gebruik als stalling en tijdelijke opslag. Er zijn bovendien geen geur- of gevaaraspecten aan de orde; het bedrijf beschikt niet over opslag van gevaarlijke stoffen of emissiebronnen en er zijn geen klachten of overtredingen bekend.

Wat betreft stofemissie is de belasting beperkt. Het gebruik van het terrein leidt slechts tot incidentele verkeersbewegingen en korte laad- en losmomenten. Gelet op de aard van de werkzaamheden (overdag, geen avond- of nachtactiviteiten) en de aanwezige afschermende elementen (weg, sloot en haag) is de stofoverlast minimaal. Hiermee wordt een toedeling van functies aan locaties gewaarborgd.

6.10.2 *Spuitzones van omliggende boomkwekerijpercelen*

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloei stof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terechtkomt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in de open fruitteelt (appels en peren) dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In relatie tot achtergelegen gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomteeltbedrijven een richtafstand van 30 meter. De minimale afstand tussen boomgaarden en nabijgelegen gevoelige objecten is niet wettelijk vastgelegd. Door het ontbreken van wetgeving is, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische bedrijven, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, niet onredelijk is. Deze 50 meter richtafstand is afkomstig van de open fruitteelt uit de Betuwe en is inmiddels al meer dan 20 jaar oud. Volgens vaste rechtspraak kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt op basis van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden betreffen onder andere het type gewasbeschermingsmiddel, de spuittechniek, de windrichting, de bladsituatie van de fruitbomen (vol of kaal), gehinderde (beperkt of kort van duur), een windhaag, groen haag, sloot en dergelijke. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen. Verder is het relevant om te melden dat in de tijd van het bepalen van de 50 meter richtafstand veel minder rekening gehouden werd met de toepassing van drift reducerende spuitmethoden en dat de toelatingsprocedure van (schadelijke) gewasbeschermingsmiddelen veel minder streng was. De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. De les in de praktijk is dus dat de richtafstand van 50 meter die ooit in de jurisprudentie is opgenomen al lang niet meer in beton gegoten is.

De locatie Beemdstraat 4 betreft in de huidige situatie een voormalig agrarisch bedrijf. De locatie waarbij in de feitelijke situatie geen agrarische activiteiten meer aanwezig zijn. De locatie moet worden omgezet naar burgerwoonlocatie en krijgt daarbij de bestemming 'Wonen'. De landbouwgronden die ten oosten, zuiden en westen rondom de planlocatie zijn van de initiatiefnemer zelf. Ten noorden van de planlocatie bevindt zich een agrarisch perceel. Het perceel ligt op een afstand van 10 meter, hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Het agrarisch perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Ahs plus'.

De initiatiefnemers zijn in gesprek geweest met de bewoners van Beemdstraat 7 over de nieuwe plannen voor de planlocatie en de betreffende spuitzones. De bewoners van de Beemdstraat 7 hebben aangegeven geen bezwaar te maken tegen de beoogde ontwikkeling in verdere planprocedure. Voor deze ontwikkeling is een overeenkomst getekend waaruit blijkt dat de eigenaar van het bedrijf aan de Beemdstraat 7 een spuitvrije zone laat leggen op een deel van zijn perceel. Middels de spuitvrije zone wordt de afstand van 50 meter tot het woonvlak van de woning aan de Beemdstraat 4 behaald. Deze overeenkomst is gedeeld met de gemeente Zundert. De spuitvrije zone betreft het gebied wat in figuur 6 gemarkeerd staat.

6.11 Kabels en leidingen

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de ontwikkeling op de planlocatie bestaat uit het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De feitelijke situatie op de planlocatie zal daarom onveranderd blijven. Er worden daarmee geen werkzaamheden uitgevoerd waarvoor eventuele kabels of leidingen in beeld gebracht dienen te worden.

6.12 Trillingen

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

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

Gelet op bovenstaande omstandigheden zijn er geen aanleidingen om het aspect trillingen als belemmering te beschouwen voor de voorgenomen omzetting van agrarisch naar wonen.

6.13 Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling

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

Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

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

De ontwikkeling op de planlocatie betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijhorend bouwvlak in een bestemmingsvlak voor 'Wonen'. Deze ontwikkeling staat niet omschreven in bijlage V van het omgevingsbesluit. Hieruit kan worden opgemaakt dat het initiatief op de planlocatie niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

6.14 Gezondheid

6.14.1 Wettelijke normen

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

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

Onder de Omgevingswet adviseert de GGD als de ketenpartner over gezondheidskundige aspecten. Om gezondheid op een goede manier mee te nemen in ruimtelijke ontwikkelingen heeft de GGD het portaal GGD Omgevingsadvies ontwikkeld. De volgende onderwerpen komen uit het advies naar voren: Luchtkwaliteit, geur, geluid & trillingen, bodem, elektromagnetische velden (straling) en klimaat, groen & water. De adviezen zijn voornamelijk gericht op nieuw te bouwen woningen of nieuwe situaties. Het plan betreft enkel het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Hierbij is er geen sprake van een nieuw te bouwen woning of nieuwe situatie.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er op de planlocatie sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Voor het milieuaspect bodem is er zelfs een onderzoek uitgevoerd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 *Financieel economische haalbaarheid*

Ter plaatse van de locatie Beemdstraat 4 te Rijsbergen is het agrarisch bedrijf al enige tijd geëindigd en wordt niet meer voortgezet. De bebouwing die momenteel aanwezig is op de locatie bestaat uit een schuur en een woning. De initiatiefnemer is voornemens om hier de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hierdoor moet de bestaande bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'.

Het project kan mogelijk worden gemaakt door het wijzigen van het omgevingsplan middels een TAM-omgevingsplan. De gemeente Zundert dient in het toekomstige omgevingsplan voor het buitengebied het nieuwe bestemmingsvlak en bouwvlak op te nemen. De gemeente Zundert zal ten behoeve van het voorliggende plan een anterieure overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

7.1.2 *Kostenverhaal*

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

7.1.3 *Nadeelcompensatie*

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

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

Schade komt alleen voor vergoeding in aanmerking als:

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

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

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

Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

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

De schadeoorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeoorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeoorzaken mogelijk dan die in de

Omgevingswet staan. Staat een schadeoorzaak niet in artikel 15.1 dan is voor taken en bevoegdheden van de Omgevingswet ook de Awb-regeling niet mogelijk. Schadeoorzaken zijn bijvoorbeeld:

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

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

7.1.4 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen. Aanleiding voor het starten van een (omgeving)dialoog is het moment dat een initiatiefnemer een ruimtelijk ontwikkelingsproject wil uitvoeren dat niet past in het geldende bestemmingsplan.

Voor het initiatief aan de Beemdstraat 4 is aan de hand van de participatieleidraad van gemeente Zundert een omgevingsdialoog gehouden. Omwonenden zijn geïnformeerd over de planontwikkelingen. Het communicatie- en participatietraject heeft in de maand juli plaats gevonden en is uitgevoerd door de initiatiefnemer. De reacties van geïnformeerde betrokkenen waren positief.

De gemeente beoordeelt, aan de hand van het verslag van de omgevingsdialoog en als onderdeel van de procedure, uitsluitend of de omgevingsdialoog zorgvuldig heeft plaatsgevonden. De resultaten van het omgevingsdialoog zijn in bijlage 3 opgenomen.

6.2.2 Voorbereiding

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

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

Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant heeft enkele vragen gesteld over de argumentatie voor het behouden van 400 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing en de grond die een agrarische bestemming behoudt. Deze opmerkingen zijn zijn beantwoord en door de gemeente besproken met de provincie.

Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen op het vooroverleg omgevingsplan Beemdstraat 4 te Rijsbergen hebben. Daarbij hebben zij een positief advies afgegeven.

Brandweer Midden- en West-Brabant

Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft een opmerking over de aanwezige bluswatervoorziening. Het is aan de gemeente om deze situatie te accepteren of in overleg met Brabant Water ervoor zorgen dat er ook bluswatervoorzieningen aan de oostkant van de Antwerpseweg worden aangebracht.

6.2.3 Ontwerp

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

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

6.2.3.1 Hoofdpzet

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

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit drie hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Regels voor functies en activiteiten;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

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

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

In hoofdstuk 2 (Regels voor functies en activiteiten) wordt ingegaan op de functies en de bijbehorende gebruiksactiviteiten. Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en/of overige regels.

Het laatste hoofdstuk ('Overgangs- en slotregels') bestaat uit het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik.

6.2.3.2 Regels voor functies en activiteiten

Agrarisch – AHS plus

De voor 'Agrarisch – AHS plus' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. tuinen bij (burger)woningen;

- f. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – spuitvrije zone’;
1. is het gebruik van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen niet toegestaan; een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.

Groen – Landschapselement

Het voor ‘Groen – Landschapselement’ aangewezen gebied is, naast de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de inrichting en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Wonen

In het voor ‘Wonen’ aangewezen gebied is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan.

Verder is binnen de regels van de functie vastgelegd dat het landschapsplan als onderdeel van de vereiste kwaliteitsverbetering voor de woning binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan moet zijn aangelegd en in stand worden gehouden.

Waarde – Archeologie

Het voor ‘Waarde – Archeologie’ aangewezen gebied is, naast de andere daar voorkomende functies, mede bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

6.2.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “TAM-omgevingsplan ‘H22q Beemdstraat 4 te Rijsbergen’” heeft van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 ter inzage gelegen. 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 1 zienswijzen ingediend.

De Nota van Zienswijzen is als afzonderlijke bijlage toegevoegd (bijlage 5). Korte tijdshalve wordt hierna toe verwezen.

Hoofdstuk 8 Belangenafweging en conclusie

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

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

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

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

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

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

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

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

Ter plaatse van de locatie Beemdstraat 4 te Rijsbergen is het agrarisch bedrijf al enige tijd geëindigd en wordt niet meer voortgezet. De bebouwing die momenteel aanwezig is op de locatie bestaat uit een schuur en een woning. De initiatiefnemer is voornemens om hier de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hierdoor moet de bestaande bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' omgezet worden naar de bestemming 'Wonen'. Voor de beoogde ontwikkeling dient er een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden door middel van onderhavig TAM-omgevingsplan.

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