

TAM-Omgevingsplan

H22r Molenweg 3a te Achtmaal

Gemeente Zundert



plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Plannaam: Molenweg 3a

Planstatus: vastgesteld

Datum: 15 januari 2026

Kenmerk Plannen-makers: PM25073

Opdrachtgever: Bouwkundig Teken,- Adviesbureau D. de Meijer



*Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK nummer: 84970502*

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.



Overzicht van aanpassingen 'Motivering wijziging omgevingsplan Zaanstad			
Datum aanpassing:	Reden aanpassing:	Aangepaste delen:	Aangepast door:
13-08-2025	Opstellen TAM-IMRO	Hfd 1 – 10	T. Ponse
01-09-2025	Aanpassen plan	Hfd 1 – 10	T. Ponse
15-01-2025	Definitieve versie		



Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	6
Paragraaf 1.1 Inleiding en aanleiding	6
Paragraaf 1.2 Ligging en begrenzing.....	6
Paragraaf 1.3 Leeswijzer.....	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
Paragraaf 2.1 Bestaande situatie.....	9
Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie.....	9
Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan	11
Paragraaf 3.1 Huidige regeling omgevingsplan	11
Paragraaf 3.2 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan.....	12
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	13
Paragraaf 4.1 Rijksbeleid	13
Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid	14
Paragraaf 4.3 Gemeentelijk beleid	16
Paragraaf 4.4 Conclusie	16
Hoofdstuk 5 Juridische kaders.....	17
Paragraaf 5.1 Juridische kaders Rijk	17
Paragraaf 5.2 Juridische kaders provincie	21
Paragraaf 5.4 Conclusie	22
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten.....	23
Paragraaf 6.1 M.e.r.-beoordeling.....	23
Kenmerken van het project.....	24
Plaats van het project.....	26
Kenmerk van het potentiële effect	27
Paragraaf 6.2 Bodem	28
Paragraaf 6.3 Cultuurhistorie en archeologie	29
Paragraaf 6.4 Duurzaamheid.....	30
Paragraaf 6.5 Externe veiligheid.....	31
Paragraaf 6.6 Geluid door activiteiten	35
Paragraaf 6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	36
Paragraaf 6.8 Geur.....	38



Paragraaf 6.9 Gezondheid	39
Paragraaf 6.10 Kabels en leidingen	40
Paragraaf 6.11 Klimaatadaptatie	41
Paragraaf 6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking	42
Paragraaf 6.13 Licht.....	43
Paragraaf 6.14 Luchtkwaliteit.....	43
Paragraaf 6.15 Mobiliteit.....	44
Paragraaf 6.16 Natuur en ecologie.....	46
Paragraaf 6.19 Trillingen	47
Paragraaf 6.20 Water	48
Hoofdstuk 7 Systematiek omgevingsplan / Planbeschrijving.....	51
Paragraaf 7.1 Inleiding.....	51
Paragraaf 7.2 Wijziging van het omgevingsplan.....	51
Paragraaf 7.3 Opbouw wijziging van het omgevingsplan	52
Paragraaf 7.4 Omgevingsplan gemeente Zundert	52
Hoofdstuk 8 Haalbaarheid.....	53
Paragraaf 8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid	53
Paragraaf 8.2 Nadeelcompensatie	53
Hoofdstuk 9 Maatschappelijke belangenafweging	54
Paragraaf 9.1 Participatie	54
Paragraaf 9.2 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners.....	54
Paragraaf 9.3 Inspraak, zienswijzen en vaststellingsprocedure	54
Paragraaf 9.4 Conclusie	54
Hoofdstuk 10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	55
Hoofdstuk 11 Bijlagen	56



Hoofdstuk 1 Inleiding

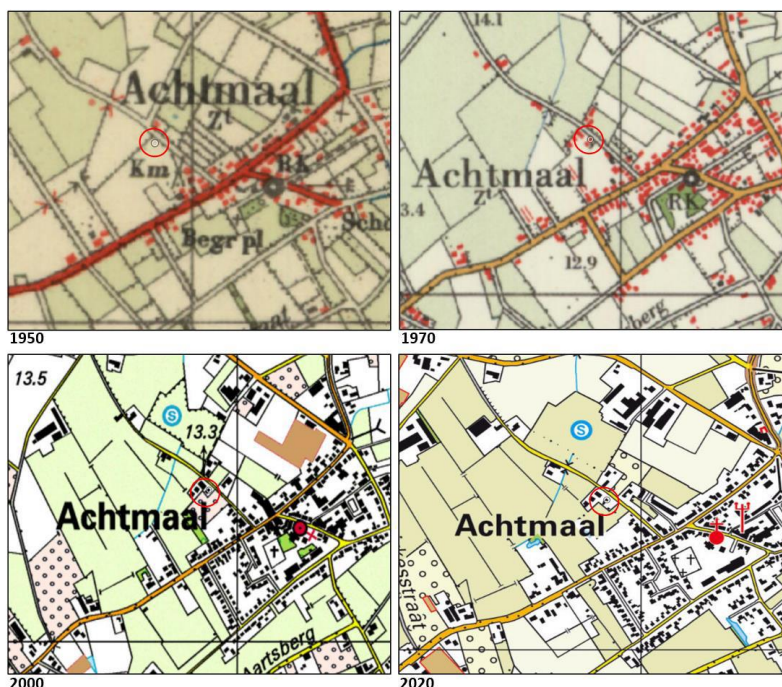
Paragraaf 1.1 Inleiding en aanleiding

Het initiatief voorziet het realiseren van een levensloopbestendige woning op het perceel naast Molenweg 3A te Achtmaal. In het voorheen geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Zundert” is het plangebied bestemd met de functies “Agrarisch” en “Wonen”. Het realiseren van een woning op gronden met deze functie is in principe niet toegestaan. Tevens voorzien de omliggende agrarische gronden in een belemmering omdat spuiten op de omliggende gronden toegestaan is. Het voornemen is dan ook om het plangebied te voorzien van de functie “Wonen”. Hiernaast worden de omliggende agrarische gronden voorzien van een aanduiding waarmee spuiten uitgesloten wordt.

De gemeente heeft een positieve houding aangenomen ten aanzien van het planvoornemen. De ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Zundert” (vastgesteld 24 september 2014, laatst geactualiseerd 2 november 2018). Om dit planologisch te borgen is besloten om een TAM-Omgevingsplan op te stellen. In dit omgevingsplan wordt onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals vereist wordt onder de omgevingswet.

Paragraaf 1.2 Ligging en begrenzing

Het voorgestelde plan omvat de realisatie van één woning op de percelen bekend als gemeente Zundert, sectie U, kadastraal perceelnummer 1006 en deels 1324. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 500 m² en strekt zich uit over twee verschillende percelen. Op de navolgende luchtfoto's is de globale ligging en kader van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 Plangebied en historische ontwikkelingen omgeving door de jaren heen (plangebied globaal aangeduid met rood kader) (bron: Topotijdreis)





Figuur 2 Globale ligging van het plangebied, planlocatie rood omkaderd (Bron: Google Earth)



Figuur 3 Globaal kader van het plangebied, planlocatie rood omlijnd (Bron: Google Earth)

Paragraaf 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de beoogde situatie in het plangebied uiteengezet. Hoofdstuk 3 gaat in op de toetsing van het omgevingsplan en de strijdigheden die er bestaan. De beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente worden vervolgens in hoofdstuk 4 uitgewerkt. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt op welke manier de voorgenomen wijziging aansluit bij de geformuleerde beleidsdoelstellingen en ambities. De juridische kaders vanuit het Rijk, de provincie en de gemeente worden in hoofdstuk 5 verder beschreven en beantwoord. Voor de specifieke omgevingsaspecten wordt dit gedaan in hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk worden voor de verschillende omgevingsaspecten de beleidskaders en juridische kaders samengevat, wordt hieraan getoetst en wordt beschreven of, en onder welke eventuele voorwaarden, sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In hoofdstuk 7 wordt de opbouw van de wijziging van het omgevingsplan uiteengezet en worden de opgelegde regels en werkingsgebieden verklaard. De economische haalbaarheid wordt besproken in hoofdstuk 8, evenals op welke wijze de door de gemeente te maken kosten worden verhaald. In hoofdstuk 9 wordt vervolgens ingegaan op de maatschappelijke belangenafweging waarbij ingegaan wordt op de uitgevoerde participatie en de belangen van de overige bestuurslagen en ketenpartners. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk nog ingegaan op de procedure en de bijbehorende eventuele inspraakreacties en zienswijzen. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 samengevat waarom er bij deze wijziging van het omgevingsplan sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Paragraaf 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Molenweg in Achtmaal. Achtmaal is een dorpskern van de gemeente Zundert (Noord-Brabant). Het dorp is ontstaan op het kruispunt van de wegen naar Zundert, Wernhout, Nieuwmoer en Roosendaal. De bebouwing is overwegend aaneengesloten gebouwd met als bijzonder element de kerk en de bijbehorende begraafplaats en pastorietaan. De Achtmaalseweg en Van Den Berghstraat vormen de twee belangrijkste lijnelementen in de kern.

Uitbreiding van de kern gebeurde in eerste instantie langs de historische landwegen. Van midden 19e eeuw werden percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Nu nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van woningen en/of beëindiging van (agrarische)bedrijven. Het gebied kent dan ook een rijke afwisseling in oude boerderijen vanaf midden 19e eeuw tot en met nu.

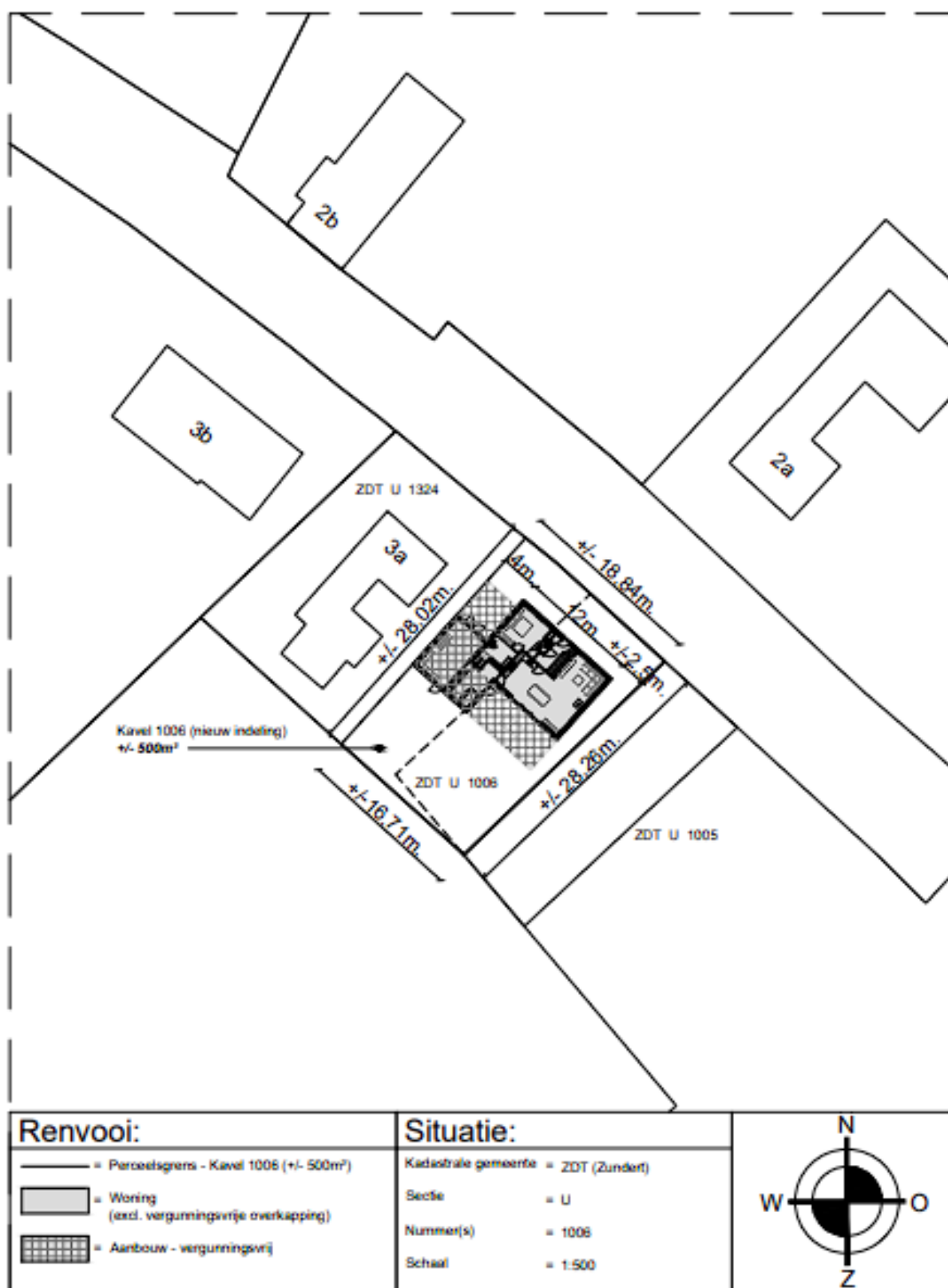
Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke kant van Achtmaal op de grens tussen de kern en het buitengebied. De Molenweg is een aftakking van de Buntweg en komt uit op de Achtmaalseweg. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 500 m² en omvat de smalle strook agrarische gronden naast de woning Molenweg 3a. Deze strook is deels als 'Agrarisch' en deels als 'Wonen' bestemd. De woning aan de Molenweg 3a betreft een vrijstaande woning uit 1958 parallel gesitueerd aan de Molenweg. Achter de woning is in dezelfde stijl een schuur met verbinding naar het woonhuis aanwezig. De woning is opgetrokken uit bakstenen en rode dakpannen.

De directe omgeving van het plangebied valt te kenmerken als een gemengd gebied met woonbestemmingen, agrarische bedrijvigheid en sportfuncties. Aan de overzijde (noordzijde) van het plangebied zijn woningen gesitueerd. Schuin achter deze woningen liggen agrarische gronden (boomteeltontwikkelingsgebied) en sportfuncties. Aan de oostelijke en zuidelijke kant van het plangebied liggen agrarische gronden. Aan de westzijde is de woning Molenweg 3a en 3b gesitueerd.

Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie

Het plan behelst de realisatie van één woning met een voorgevel aan de Molenweg. De woning heeft een totale oppervlakte van 140,8 m² en een inhoud van 599 m³. De beoogde locatie voor de woning is centraal op het perceel, omgeven door zowel een voortuin als een achtertuin. Aan de zijkant van de woning wordt een parkeerplaats gerealiseerd. De woning krijgt een hoogte van ongeveer 7 meter, met een goothoogte van 3,15 meter. Het dak zal een helling hebben van 39/48 graden.





Figuur 4 Beoogde situatie met nieuwe woning (bron: TekeBouwkundig teken- en adviesburo D. de Meijer)



Hoofdstuk 3 Toetsing aan omgevingsplan

Paragraaf 3.1 Huidige regeling omgevingsplan

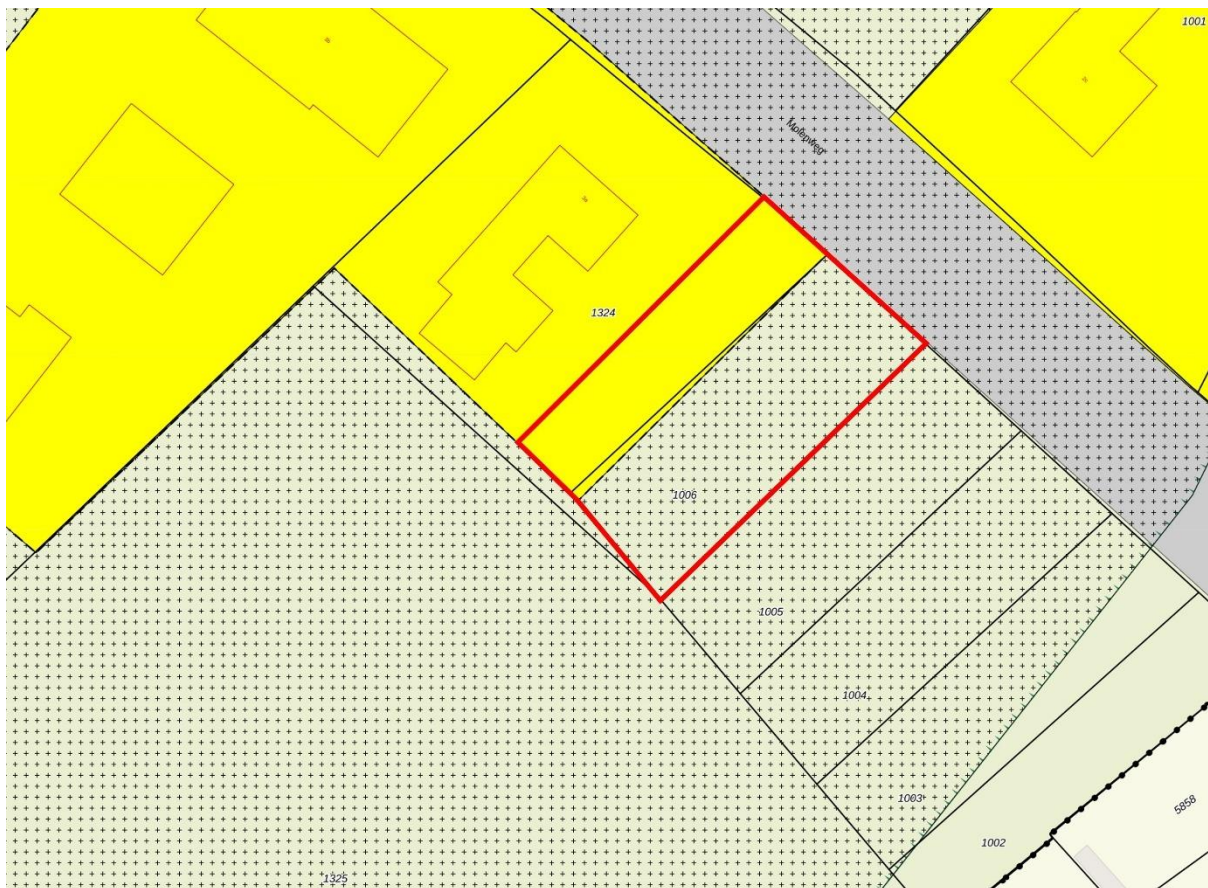
Het tijdelijke deel van het omgevingsplan omvat de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de regels vanuit Rijk, die bij invoering van de Omgevingswet overgedragen zijn aan gemeenten, ook wel genaamd bruidsschat. Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Dit bestemmingsplan is door de raad op 24 september 2014 vastgesteld en geheel onherroepelijk inwerking. Het bestemmingsplan is enkele keren herzien en de meest actuele regels zijn opgenomen in de 'Vierde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert', vastgesteld op 2018-01-31.

De gronden in het plangebied bestaan uit de bestemming Agrarisch. Voor een deel geldt de bestemming Wonen (zie ook navolgende afbeelding). Binnen de woonbestemming zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan. Binnen dit bestemmingsvlak bevinden zich thans twee woningen (Molenweg 3a en 3b). Een nieuwe woning is daarmee niet toegestaan. Tevens is de beoogde nieuwe woning ook deels op de agrarische bestemming gepositioneerd. Binnen deze bestemming mogen geen woningen worden gerealiseerd.

Voor het plangebied geldt ook voor een deel de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied ehs' (ter plaatse van de agrarische bestemming). De gronden aangeduid met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie en gericht op het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden. Op de gronden mag gebouwd worden, maar bij een toename van het verhard oppervlak is 'hydrologisch neutraal bouwen' het uitgangspunt. Daarnaast is bij een toename van meer dan 250 m² in verharding advies van het waterschapsbestuur vereist. In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

Ten slotte geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Een extensiveringsgebied is een gebied langs kernen en natuur waar de intensieve veehouderij niet mag groeien (in tegenstelling tot de zogenaamde verwevingsgebieden).





Figuur 5 Uitsnede van het voorheen vigerende bestemmingsplan (bron: Omgevingsloket)

Paragraaf 3.2 Strijdigheid activiteit(en) en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan

Het initiatief is strijdig met het omgevingsplan op meerdere punten. Ten eerste voorziet het initiatief in het realiseren van een woning op gronden waar reeds het maximum aantal woningen aanwezig zijn. Tevens komt de beoogde woning deels op gronden met de bestemming “Agrarisch” te staan. In het omgevingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om het beoogde initiatief mogelijk te maken, derhalve dient om de ontwikkeling mogelijk te maken door middel van een buitenplanse omgevingsvergunning afgeweken te worden van het omgevingsplan.



Hoofdstuk 4 Beleidskaders

Paragraaf 4.1 Rijksbeleid

Subparagraaf 4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Als integraal strategisch beleidsdocument bepaalt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk op de fysieke leefomgeving van Nederland.

Uit de Ow volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. De NOVI is in de plaats gekomen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR; behalve paragraaf 4.9). Ook zijn de relevante strategische delen van het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 opgenomen (samen met het Nationaal Milieubeleidskader), en geldt de NOVI als wijziging van onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP).

In aanloop naar de inwerkingtreding van de Ow heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 11 september 2020 de eerste Nationale Omgevingsvisie – NOVI – vastgesteld, als één rijksvisie op de fysieke leefomgeving van Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland bestaat uit:

- Een klimaatbestendige delta;
- Duurzaam, concurrerend en circulair;
- Kwaliteit van leven in stad en dorp;
- Nabijheid en betrouwbare verbindingen;
- Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.



Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit. Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

Het initiatief is dermate klein van aard en invloed dat deze geen direct effect hebben op de NOVI. Wel voorziet het initiatief in het realiseren van nieuwe woningen die aansluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Zundert. Hiermee wordt er aangesloten op de derde ambitie van de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor het initiatief.

Paragraaf 4.2 Provinciaal beleid

Subparagraaf 4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie “Kwaliteit van Brabant” is opgesteld vooruitlopend op de Omgevingswet en is vastgesteld op 14 december 2018. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Het beleid en maatregelen van de Omgevingsvisie zullen worden uitgewerkt in programma's en de eveneens uit de Omgevingswet voortkomende omgevingsverordening. Onderstaand is voor het relevante beleid ten aanzien van het plan daarom de Structuurvisie uit 2014 aangehaald.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Provinciale Staten hebben op 19 maart 2014 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vier rollen:



1. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming in vier regio's. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio's en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

2. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

3. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

4. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant. De provincie heeft de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant geordend in vier robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige wonen-werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

Het huidige plan voor de bouw van een woning naast Molenweg 3a sluit aan bij de visies en ambities van de provincie Brabant. De geplande woning wordt beschouwd als een duurzame stedelijke ontwikkeling, wat overeenkomt met het duurzame beleid van de provincie. Daarnaast voorziet het in een behoefte en betreft het zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan draagt ook bij aan de versterking van de bestaande kernen in het gebied.



Paragraaf 4.3 Gemeentelijk beleid

Subparagraaf 4.3.1 Omgevingsvisie Zundert

De Omgevingsvisie van de gemeente Zundert is vastgesteld op 31 januari 2023. De Omgevingsvisie bevat per kern gebiedsgerichte opgaven. Voor de kern Achtmaal bestaan de grootste opgaven uit:

- voldoende woningen voor senioren en starters;
- Het levensloopbestendig maken van de bestaande woningen en van de woon- en leefomgeving;
- Onder andere door gebruik te maken van technische mogelijkheden (domotica);
- Behoud en versterking van het karakter van Achtmaal;
- Behoud en waar mogelijk versterken van de voorzieningen;
- Verkenning mogelijkheden voor het verbeteren van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- Behoud van de onderlinge binding en het dorpsgevoel (sociale cohesie);
- Werken aan een verkeersveilig buitengebied.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van een levensloopbestendige woning en is gelegen in een groter ontwikkelgebied voor woningbouw. De ontwikkeling van de woning zal waar mogelijk in deze fase rekening kunnen houden met de eventuele verdere ontwikkeling van het gebied. Het planvoornemen betreft een vraag gestuurd initiatief en draagt bij aan het realiseren voor woningen voor senioren. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Omgevingsvisie.

Paragraaf 4.4 Conclusie

Het initiatief past binnen de nationale-, provinciale en gemeentelijke visies en programma's. Het initiatief draagt bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad op een degelijke manier zonder dat de omgeving aangetast wordt.



Hoofdstuk 5 Juridische kaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische kaders die een rol spelen bij het omgevingsplan. Op grond van de Ow (artikel 1.2), hebben de regels die in het omgevingsplan worden opgenomen betrekking op:

- de fysieke leefomgeving (dit omvat in ieder geval: bouwwerken, infrastructuur, water en watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel en werelderfgoed);
- activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving (dit omvat in ieder geval: het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt en het nalaten van activiteiten; als gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden ook aangemerkt gevolgen voor de mens, voor zover deze worden of kunnen worden beïnvloed door of via onderdelen van de fysieke leefomgeving).

De regels in het omgevingsplan hebben hiermee een brede reikwijdte, maar deze reikwijdte is dus beperkt tot de fysieke leefomgeving (en activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving). De ruimte die de gemeente heeft om in het omgevingsplan regels te stellen, wordt daarnaast beperkt door kaders die door andere bestuursorganen zijn gegeven.

Paragraaf 5.1 Juridische kaders Rijk

Subparagraaf 5.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is de grondslag voor het opstellen van het omgevingsplan. De wet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Ow werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- Omgevingsbesluit.

De Ow bepaalt (artikel 2.28 e.v.) dat het Rijk instructieregels stelt over hoe bepaalde onderwerpen in een omgevingsplan moeten worden geregeld. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Bkl. Hoe dit in zijn werk gaat wordt in het vervolg van deze paragraaf beschreven. Naast de instructieregels gelden op rijksniveau ook algemene regels voor de fysieke leefomgeving, die worden hierna ook kort besproken.

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de inhoud van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nagegaan wordt welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn voor de Noordeindseweg 180-182 en welke daarvan een doorvertaling verdienen in de planregels.

Subparagraaf 5.1.2 Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, die gelden voor burgers, bedrijven en overheden. Deze regels gelden naast het omgevingsplan en moeten altijd in acht worden genomen op het moment dat bepaalde activiteiten in de fysieke leefomgeving worden uitgevoerd.



De regels van het Bal zijn afkomstig uit een tiental AmvB's en wetten (o.a. het voormalige Activiteitenbesluit). Het Rijk stelt deze regels vanwege de aan haar toebedeelde taken (bijvoorbeeld met betrekking tot watersystemen en bepaalde infrastructuur), met het oog op een gelijk speelveld en gelijk beschermingsniveau (bijvoorbeeld bij bepaalde milieubelastende activiteiten), of in verband met internationaalrechtelijke verplichtingen (bijvoorbeeld bij werelderfgoed en Natura-2000 activiteiten).

Onder voorwaarden is het toegestaan om aanvullend op de regels uit het Bal, regels in het omgevingsplan op te nemen. Daarnaast is het toegestaan om in het omgevingsplan onder voorwaarden af te wijken van de regels uit het Bal. Hoofddregel daarbij is dat deze decentrale regels geen verruiming mogen inhouden ten opzichte van het beschermingsniveau dat het Bal biedt. Het Bal bepaalt niet dat zaken in het omgevingsplan geregeld moeten worden. Het Bal bevat regels waaraan (met name de zwaardere milieubelastende) activiteiten moeten voldoen, en bepaalt voor welke activiteiten een melding of een omgevingsvergunning (op grond van het Bal) nodig is. Afwijken van of aanvullen op het Bal is alleen mogelijk als dit uitdrukkelijk in het Bal is opgenomen (via maatwerkregels, maatwerkvoorschriften of een gelijkwaardige maatregel).

Subparagraaf 5.1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

De regels uit het Bbl komen veelal overeen met regels uit het Bouwbesluit 2012. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende regels, algemene rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, en regels over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl regelt met name de technische aspecten van een bouwwerk. Het ruimtelijke deel van het bouwen wordt met name in het omgevingsplan geregeld. De onderwerpen waarover rijksregels gesteld zijn, zijn uitputtend geregeld. Dit betekent dat indien over een onderwerp geen rijksregels gesteld zijn, de gemeente de bevoegdheid heeft om daar regels over te stellen.

Met de Omgevingswet is de omgevingsvergunning voor bouwen in een 'technisch' en 'ruimtelijk' deel opgedeeld. Dit is de zogenoemde knip, wat maakt dat de activiteit voor bouwen feitelijk uit twee afzonderlijke activiteiten bestaat: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken.

De technische bouwactiviteit

Deze activiteit gaat over de toets van een aanvraag aan de regels voor de technische bouwkwaliteit uit het Bbl, denk bijvoorbeeld aan de constructieve veiligheid van een bouwwerk. Het is niet mogelijk af te wijken van de regels over de technische bouwactiviteit uit het Bbl in het omgevingsplan.

De omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk

Deze activiteit gaat over de toets van het bouwen van een bouwwerk voor het ruimtelijk bouwen, het in stand houden en het gebruiken van een bouwwerk aan het omgevingsplan. Deze omgevingsplanactiviteit bestaat dus uit het juridisch mogelijk maken van de feitelijke bouwactiviteit. Hierbij gaat het onder andere om regels over de omvang van het bouwwerk (hoogte, oppervlakte en dergelijke), alsmede om het uiterlijk van een bouwwerk (welstand). Deze regels zijn niet alleen opgenomen in het Bbl (zoals de van rechtswege vergunningsvrije bouwwerken), maar staan ook in de Bruidsschat. In de Bruidsschat staan regels die door het Rijk zijn gedecentraliseerd richting gemeenten. Van de regels in de Bruidsschat kan worden afgeweken in het omgevingsplan. Door de knip bepaalt de



gemeente nu zelf in het omgevingsplan voor welke omgevingsplanactiviteiten een vergunningplicht geldt en onder welke voorwaarden.

Vergunningvrij bouwen

Zowel voor de technische bouwactiviteit als voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk heeft het Rijk vergunningvrije gevallen aangewezen in het Bbl. Hier kan lokaal niet van worden afgeweken. Voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk zijn ook vergunningvrije gevallen aangewezen in de Bruidsschat. De Bruidsschat werkt hierin aanvullend op het Bbl. Voor deze gevallen kan in het omgevingsplan worden bepaald welke daarvan in het (nieuwe) deel van het omgevingsplan worden opgenomen.

Subparagraaf 5.1.4 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen voor de uitoefening van hun taken en bevoegdheden. Het Bkl bevat onder andere instructieregels voor omgevingsplannen. Deze instructieregels zijn opdrachten aan de gemeente over hoe zij bepaalde onderwerpen in het omgevingsplan moet regelen. Ze kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen. De instructieregels hebben bijvoorbeeld betrekking op milieuaspecten zoals geluid, veiligheid en geur. De instructieregels voor omgevingsplannen zijn in hoofdstuk 5 van het Bkl opgenomen. Daarbij is bepaald (artikel 8.0b) dat deze instructieregels ook van toepassing zijn op de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Er zijn drie typen instructieregels, die ieder iets zeggen over de mate waarin de gemeente afwegingsruimte heeft bij het opstellen van het omgevingsplan:

- 'Betrekken bij': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente een grote bestuurlijke afwegingsruimte heeft. Deze instructieregel geeft de opdracht aan de gemeente om bepaalde (verwachtingen van) feiten te betrekken bij de besluitvorming.
- 'Rekening houden met': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente een bestuurlijke afwegingsruimte binnen de bandbreedte van de instructieregel. Er geldt een standaardwaarde waarvan kan worden afgeweken. Die afwijking moet worden gemotiveerd.
- 'In acht nemen': deze instructieregel geeft aan dat de gemeente geen afwegingsruimte heeft en dat de gemeente aan deze instructieregel moet voldoen.

De instructieregels die in het Bkl voor omgevingsplannen (en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) zijn gesteld, hebben betrekking op verschillende onderwerpen. In het algemeen stelt het Bkl instructieregels over de volgende aspecten:

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp
5.1.1	Algemene bepalingen	Dienstenrichtlijn.
5.1.2	Waarborgen van de veiligheid	(Omgevings)veiligheid.
5.1.3	Beschermen van de waterbelangen	Waterkwaliteit en waterveiligheid.
5.1.4	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	Luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en



		industrieterreinen, trillingen, slagschaduw van windturbines, bodemkwaliteit, geur.
5.1.5	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ladder voor duurzame verstedelijking, cultureel erfgoed en werelderfgoed.
5.1.6	Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Reserveringsgebieden voor autowegen, autosnelwegen, hoofdspoorwegen en buisleidingen.
5.1.7	Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Landsverdediging en nationale veiligheid, radar, vliegroutes, elektriciteit, vaarwegen.
5.1.7a	Gebruik van bouwwerken	Aanwijzing van woningbouwcategorieën.
5.1.8	Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Bevorderen van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.
5.2	De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving	Voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur, rijkswegen en lokale spoorwegen, Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool onder voorwaarden, bebouwingscontouren jacht en houtkap.
5.3	Ontheffingsmogelijkheden van instructieregels omgevingsplan	

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

In voorliggend plan is in hoofdstuk 6 in de paragrafen over veiligheid, weging van het waterbelang, veiligheid en gezondheid, luchtkwaliteit, trilling, geluid, geur, bodem en archeologie, cultuurhistorie en landschap beschreven hoe voldaan wordt aan de vereisten die volgen uit het Bkl. In hoofdstuk 2 is beschreven hoe aangesloten wordt op de aanwezige landschappelijk en stedenbouwkundige waarden. Op basis van de informatie uit de hoofdstukken 2 en 6 kan gesteld worden dat er geen strijd is met de instructieregels uit het Bkl.

Subparagraaf 5.1.5 Omgevingsbesluit

In het Omgevingsbesluit (Ob) zijn procedurele bepalingen opgenomen ten aanzien van de besluitvorming rondom omgevingsvergunningen, bevoegdheden, adviseurs, etc. Omdat deze regels geen gevolgen hebben voor de inhoud van het omgevingsplan, wordt daarop in deze toelichting niet nader ingegaan.



Subparagraaf 5.1.6 Rijks voorbeschermingsregels

Het rijk heeft voorbeschermingsregels opgesteld tegen het oprichten van hyperscale datacentra en windmolens die het radarbeeld kunnen verstoren. Het initiatief voorziet enkel in het realiseren van woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet strijdig is met de rijks voorbeschermingsregels.

Paragraaf 5.2 Juridische kaders provincie

Subparagraaf 5.2.1 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben de omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Hierbij wordt getoetst aan de Omgevingsverordening van 12 augustus 2025. In de verordening worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening ruimte, gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet

De omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Relatie tot de omgevingsplanwijziging

Om te beoordelen of er vanuit de provinciale verordening ruimtelijke randvoorwaarden voortvloeien die van toepassing zijn op het plan is de digitale kaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat het initiatief raakvlak heeft met meerdere artikelen van de Omgevingsverordening. Dit raakvlak wordt hiernavolgend beschouwd.

Stedelijk gebied

Het plangebied is onderdeel van het stedelijk gebied zoals aangewezen door de provincie. Hierbij zijn enkel stedelijke ontwikkelingen mogelijk indien er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. De geplande woning draagt bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat de woning landschappelijk wordt ingepast. Bovendien voldoet de woning aan duurzaamheidsnormen door geen gebruik te maken van aardgas, wat in lijn is met de Wet VET en is in lijn met het anticiperen op klimaatverandering. De keuze voor een stedelijk gebied en de transformatie van de tuin van Molenweg 3a naar een woning getuigen van zorgvuldig ruimtegebruik.



Subparagraaf 5.2.2 Provinciale voorbeschermingsregels

Op het plangebied zijn geen voorbeschermingsregels van toepassing.

Paragraaf 5.4 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief past binnen het beleid op nationaal en provinciaal niveau.



Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

Paragraaf 6.1 M.e.r.-beoordeling

Subparagraaf 6.1.1 Kaders

Juridische kaders

Onder de Omgevingswet geldt een plan-m.e.r.-plicht wanneer een besluit wordt voorbereid dat het kader schept voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit of wanneer een besluit wordt voorbereid waarvoor een zogenaamde passende beoordeling is vereist. Het planMER brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt het planMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie.

Of sprake is van een kaderstellend plan voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit blijkt uit bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Subparagraaf 6.1.2 Toetsing

Het voorgestelde plan betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor de volgende aspecten van toepassing zijn:

Stedelijk ontwikkelingsproject

Gebaseerd op bijlage V van het Omgevingsbesluit J11 valt een Stedelijk Ontwikkelingsproject niet onder de verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage (mer). Echter, voor stedelijke ontwikkelingsprojecten zoals aanleg, wijziging of uitbreiding geldt wel de verplichting tot een mer-beoordeling. Deze verplichting is van toepassing op situaties waarin aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, conform artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet. In dergelijke gevallen moet tijdens de besluitvormingsvoorbereiding een milieueffectrapport worden opgesteld, waarbij de bevoegde instantie beoordeelt of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten, tenzij de initiatiefnemer van het project al een milieueffectrapport opstelt tijdens de besluitvormingsvoorbereiding.

Bij de beoordeling door het bevoegd gezag worden relevante criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn in overweging genomen. Deze criteria zijn als volgt:

1. **Kenmerken van de Projecten:** Bij het beschouwen van de kenmerken van de projecten dienen met name de volgende aspecten in overweging te worden genomen:
 - a. Omvang van het project;
 - b. Cumulatie met andere projecten;
 - c. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
 - d. Productie van afvalstoffen;
 - e. Verontreiniging en hinder;
 - f. Risico van ongevallen, met specifieke aandacht voor gebruikte stoffen of technologieën.



2. **Plaats van de Projecten:** Bij het evalueren van de kwetsbaarheid van het milieu in gebieden die mogelijk beïnvloed worden door de projecten, dienen met name de volgende factoren in beschouwing te worden genomen:
- a. Bestaand grondgebruik;
 - b. Relatieve rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied;
 - c. Opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met speciale aandacht voor:
 - i. Wetlands;
 - ii. Kustgebieden;
 - iii. Berg- en bosgebieden;
 - iv. Reservaten en natuurparken;
 - v. Gebieden aangeduid of beschermd door nationale wetgeving;
 - vi. Speciale beschermingszones aangewezen volgens EU-richtlijnen;
 - vii. Gebieden waar milieunormen van de EU worden overschreden;
 - viii. Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid;
 - ix. Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
3. **Kenmerken van het Potentiële Effect:** De potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in overweging worden genomen. Hierbij moet met name worden gekeken naar:
- a. Het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
 - b. Grensoverschrijdend karakter van het effect;
 - c. Orde van grootte en complexiteit van het effect;
 - d. Waarschijnlijkheid van het effect;
 - e. Duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Er wordt onder de Omgevingswet 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. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Onderstaand is nader ingegaan op de relevante criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn.

Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het initiatief voorziet in het realiseren van één woning



Cumulatie met andere projecten	De ontwikkeling betreft een op zichzelf staande ontwikkeling en derhalve is cumulatie met andere projecten niet aan de orde.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Er wordt zorgvuldig omgegaan met natuurlijke hulpbronnen, waaronder bouwmaterialen zoals hout, en energie, passend bij het beoogde gebruik en de schaal van het voorgenomen project. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen is beperkt tot wat strikt noodzakelijk is bij woningen, zoals het gebruik van kraanwater. Gezien de aard en omvang van het initiatief wordt een beperkt verbruik van natuurlijke hulpbronnen verwacht. Dit gebruik zal, gezien het karakter van het plan, naar verwachting relatief beperkt zijn in omvang.
Productie van afvalstoffen	Naast het gebruikelijke huishoudelijke afval dat voortkomt uit de toekomstige bebouwing en functie, inherent aan woongebouwen, evenals het afval dat tijdens de bouwfase ontstaat (een tijdelijke situatie), wordt verwacht dat er geen andere afvalstoffen zullen worden geproduceerd gezien het toekomstige gebruik.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de aanlegfase zullen er bouw en grondwerkzaamheden plaatsvinden in het plangebied. Dergelijke werkzaamheden zijn normaal bij herontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied en dergelijke transformaties/ontwikkelingen betreffen een normale maatschappelijke ontwikkeling. Hoewel enige mate van hinder niet uitgesloten is, worden significant negatieve effecten niet verwacht. Ten aanzien van de toekomstige gebruiksfase kan op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken en verantwoordingen in de plantoelichting worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zal optreden. In hoofdstuk 4 paragraaf 4.2 tot 4.14 wordt hier verder op in gegaan.
Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering,	In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen gevaarlijke bronnen aanwezig. Het planvoornemen zelf voorziet in een kwetsbaar object. Meer details over dit aspect zijn uitgewerkt in paragraaf 4.9.
Risico's voor de menselijke gezondheid	In het gebied zijn geen verdere risico's voor menselijke gezondheid geïdentificeerd.



Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Achtmaal. Het plangebied is in gebruik als tuin.
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 4.5.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: • Gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, bergen en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt op 361 meter afstand van het dichtstbijzijnde NNN-gebied. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten zijn. Voor het effect van Stikstof op Natura 2000 gebieden wordt verwezen naar paragraaf 4.5 Wetlands, kust-, berg- en bosgebieden zijn in de omgeving niet aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 4.13.
• Gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen	Er is geen sprake van een gebied waarin wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.
• Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Het plangebied ligt in een bestaand buitengebied. De directe omgeving kent een normale bevolkings- en personendichtheid voor een dergelijk gebied.
• Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Voor nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.11

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderstaand wordt aangegeven of er sprake is van dergelijke gebieden in de nabijheid van het project en zo ja, of er sprake is van potentiële effecten op gevoelige gebieden.



Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurmonument.
Habitat- en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied is niet gelegen in een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 2,4 km afstand van het plangebied. Voor verdere effecten op beschermde natuurgebieden wordt verwezen naar paragraaf 4.5.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied valt niet binnen een watergebied van internationale betekenis.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt op 361 meter van het dichtbij zijnde natuurnetwerk Nederland gebied, er zijn geen negatieve effecten op dit gebied gezien de afstand.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied heeft geen aangewezen landschappelijke waarden.
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van waterwinlocaties of waterwingebieden.
Beschermd monument	Het plangebied is geen beschermd monument.

Kenmerk van het potentiële effect

Plaats van het project	
Criteria	Toets
De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden),	Gezien de afstand van circa 2,4 km tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied zijn de potentiële negatieve beperkt zijn. De aard van de ingreep en de aard en omvang van de toekomstige bestemming, is het bereik van het potentiële effect beperkt te noemen.
De aard van het effect,	Gelet op het voorgaande is dit punt niet aan de orde.
Het grensoverschrijdend karakter van het effect,	Gelet op het voorgaande is dit punt niet aan de orde.



De intensiteit en de complexiteit van het effect,	Aangezien het plan beperkt van omvang is en uitsluitend lokaal van aard zal zijn, wordt verwacht dat het plan geen hoge intensiteit heeft en geen complexe effecten met zich meebrengt.
De waarschijnlijkheid van het effect,	Van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving is naar verwachting geen sprake. Dit is in de voorgaande paragrafen onderbouwd. De waarschijnlijkheid van enige onevenredig negatieve effecten is zeer gering.
De verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect,	In de aanlegfase is er sprake van tijdelijke niet-onomkeerbare effecten, maar deze effecten zijn te verwaarlozen. Vervolgens ontstaat een blijvende situatie waarin de woonfunctie ingepast is in aansluiting op het stedelijk gebied.
de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten,	Niet van toepassing.
De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	Gezien de uitermate geringe kans op en de verwaarloosbare omvang van mogelijke effecten, is het buitengewoon onwaarschijnlijk dat verdere maatregelen ter vermindering van deze effecten noodzakelijk zijn. De effecten zelf zijn immers al nagenoeg te verwaarlozen.

Subparagraaf 6.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet voorziet in een project met significante milieueffecten. Nadelige effecten als gevolg van het initiatief worden niet verwacht.

Paragraaf 6.2 Bodem

Subparagraaf 6.2.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl (paragraaf 5.1.4.5) geeft instructieregels over het toelaten van bodemgevoelige gebouwen (bijvoorbeeld woningen) op bodemgevoelige locaties (bijvoorbeeld een plaats waar een woning is toegelaten). Het Bkl bepaalt dat het omgevingsplan de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem moet bevatten. Daarnaast bepaalt het Bkl dat het omgevingsplan geen bodemgevoelige gebouwen (op bodemgevoelige locaties) toelaat waar de kwaliteit van de bodem ongeschikt is. In het omgevingsplan kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Bij het vaststellen van de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, die op zijn genomen in het bijlage IIA bij het Bal. Door het overnemen van deze interventiewaarden wordt in ieder geval voorzien in een aanvaardbare situatie.



Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn rechtstreeks werkende rijksregels gesteld over bodemhandelingen. Het gaat onder meer om graven in de bodem en het toepassen van grond of baggerspecie. Voor deze activiteiten bevat het Bal rechtstreeks geldende rijksregels (hoofdstuk 4 van het Bal). De gemeente kan afwijken van deze regels door maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan. Buiten het omgevingsplan kunnen maatwerkvoorschriften gesteld worden op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit heeft dan het karakter van een beschikking.

Subparagraaf 6.2.2 Toetsing

Wanneer de functie van een planlocatie wijzigt naar gebruik dat hogere milieueisen aan de bodem stelt dan het bestaande gebruik zal onderzocht moeten worden of de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Vooral de verblijfsduur van mensen op een locatie is hierbij bepalend. Het initiatief voorziet in het realiseren van een woning met tuin op gronden die deels als agrarisch bestemd zijn. Hierom is een bodemonderzoek uitgevoerd, deze is opgenomen als bijlage 1 bij de onderbouwing.

Uit dit onderzoek is gebleken dat enkel in de bovengrond een lichte verhoging aan zink is aangetroffen. In de ondergrond en grondwater zijn geen vreemde verhogingen aangetroffen.

Subparagraaf 6.2.3 Conclusie

Indien het aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd wordt en de benodigde saneringswerkzaamheden uitgevoerd worden, dan vormt het aspect bodem geen belemmering voor het initiatief.

Paragraaf 6.3 Cultuurhistorie en archeologie

Subparagraaf 6.3.1 Kaders

Juridische kaders

Omgevingswet

Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Ow (art. 1.2). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Ow: in de Ow zijn de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die voorheen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Ow is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Ow. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Ow. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Ow. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Bal staan regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat instructieregels die gaan over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De regels dragen de gemeente op om in het omgevingsplan rekening te houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.



Subparagraaf 6.3.2 Toetsing

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze waarden in zal houden. Het plan ligt in een archeologische zone die is aangegeven in op de archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert. De Archeologieverordening 2012 van de gemeente Zundert geeft aan dat onderzoek noodzakelijk is als meer dan 5.000 m² wordt bebouwd en bodemingrepen dieper gaan dan 50 centimeter onder maaiveld. Het initiatief is kleiner dan 5.000 m² waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd stadsgezicht. Wel is binnen het plangebied een rijksmonument aanwezig. Dit betreft de woning met het huisnummer 40 (monumentnummer 39929). Het monument betreft een houtenpakhuis met verdieping en zadeldak op een afhuiving. Het initiatief voorziet niet in het wijzigen van dit rijksmonument noch wordt de beleefbaarheid aangetast van dit monument. Op basis hier wordt beredeneerd dat de cultuurhistorische waarden van het monument niet aangetast worden.

Subparagraaf 6.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor het initiatief.

Paragraaf 6.4 Duurzaamheid

Subparagraaf 6.4.1 Kaders

De beoordeling van duurzaamheids- en gezondheidsaspecten is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze gebieden. Het beoordelingskader kan aanzienlijk variëren per gemeente. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan (Ook wel aangeduid als 'de bruidsschat'. Dit zijn vanuit het Rijk overgedragen regels bij invoering van de Omgevingswet aan gemeenten) is een artikel met betrekking tot energie gerelateerde maatregelen opgenomen (artikel 22.52). Daarnaast kan het gemeentelijk beleid met betrekking tot duurzaamheid en/of gezondheid zijn opgenomen in het omgevingsplan in de vorm van omgevingswaarden. Het is van belang na te gaan of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, moet het initiatief worden getoetst aan deze omgevingswaarden.

In artikel 22.52a wordt verwezen naar het overgangsrecht met betrekking tot de rapportage-informatieplicht voor activiteiten gestart vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 22.52 verwijst verder naar Bijlage VII van de omgevingsregeling, die energiebesparende maatregelen bevat. Het naleven van deze maatregelen dient in overweging te worden genomen bij de beoordeling van duurzaamheidsaspecten.

Bijlage VII omvat een diversiteit aan 16 onderdelen, elk met hun eigen specifieke energiebesparende maatregelen. De onderdelen zijn als volgt opgesomd: metaalproductenindustrie en metaalrecyclingbedrijf, autoschadeherstelbedrijven, ziekenhuizen, datacentra, rubberindustrie en kunststofindustrie, voedingsmiddelenindustrie, agrarische sector, mobiliteit sector, sport en recreatie sector, papierindustrie en grafische industrie, minerale producten industrie, chemische producten industrie, autowasstraat en tankstation, houtindustrie, opslag- en transportbedrijf, en functioneel ondersteunende activiteiten en bruidsschat.



De categorie "Functioneel ondersteunende activiteiten en bruidsschat" heeft op haar beurt subcategorieën, waaronder kantoren, onderwijsinstellingen, hotels en restaurants, en detailhandel.

Subparagraaf 6.4.2 Toetsing

Het voorliggende plan betreft een TAM-omgevingsplan. Dit is een kader voor de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen. In de omgevingsvergunning voor het bouwen worden de nieuwe woningen nader uitgewerkt. Op dat moment worden de feitelijke duurzaamheidsmaatregelen ook bepaald. De definitieve duurzaamheidsmaatregelen kunnen dan ook nog niet benoemd worden. Dit plan vormt derhalve geen belemmering voor een duurzame uitwerking.

Subparagraaf 6.4.3 Conclusie

Er gelden geen aanvullende randvoorwaarden vanuit het aspect gezondheid en duurzaamheid waar nadere invulling aan gegeven moet worden.

Paragraaf 6.5 Externe veiligheid

Subparagraaf 6.5.1 Kaders

Beleidskaders

Omgevingsveiligheid betreft het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Voorwindturbines gelden ook regels vanuit het aspect omgevingsveiligheid. De regels met betrekking tot omgevingsveiligheid zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl behandelen het toestaan van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen, evenals beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties, in relatie tot het externe veiligheidsrisico van een activiteit die is toegestaan op een locatie op basis van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.2 van het Bkl bevat instructieregels over het waarborgen van de veiligheid. Het doel van die instructieregels is dat het omgevingsplan rekening houdt met risico's van branden, rampen en crises. Ook moet rekening worden gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de zelfredzaamheid van personen en met mogelijkheden tot hulpverlening (zoals bereikbaarheid voor hulpdiensten). Deze risico's worden gevormd door het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportassen - wegen en spoorwegen maar bijvoorbeeld ook buisleidingen. Daarnaast worden risico's gevormd door verschillende milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's – zoals het opslaan van gevaarlijke stoffen.

De risicobenadering van externe veiligheid gaat uit van twee sporen: het beschermen van individuen (plaatsgebonden risico of PR) en het beschermen van groepen (groepsrisico of GR). Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats bevindt. Het groepsrisico is de kans op het overlijden van een groep mensen als deze, zowel beschermd als onbeschermd, op een plaats bevinden.



Plaatsgebonden risico

Voor wat betreft het PR bevat het Bkl grens- en standaardwaarden, die ruimtelijk worden vertaald in afstanden van risicobronnen tot gebouwen en locaties. Deze PR-contour is een gegeven of berekende afstand vanaf de risicobron. Het Bkl stelt instructieregels voor het toelaten van milieubelastende activiteiten en zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties moet het omgevingsplan de grenswaarde uit het Bkl *in acht nemen*. Binnen de PR-contour zijn (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het omgevingsplan *rekening houden met* de standaardwaarde voor het PR die het Bkl stelt.

Groepsrisico – aandachtsgebieden

Naast het PR, wordt onder de Ow het GR ingevuld aan de hand van aandachtsgebieden. Bij risicovolle activiteiten (uit het Bal) wijst het Bkl deze aandachtsgebieden aan. Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die inzichtelijk maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen. Dat wil zeggen, waar zich bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Er is onderscheid gemaakt tussen de risico's van warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Er zijn dan ook drie categorieën aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

De aandachtsgebieden liggen rondom activiteiten met externe veiligheidsrisico's, en gelden zodra de activiteit wordt verricht. Een brandaandachtsgebied ligt het dichtst bij de risicobron, het gifwolkaandachtsgebied spreidt zich het verst uit. Afhankelijk van het type activiteit is sprake van één of meerdere type aandachtsgebieden.

Binnen een aandachtsgebied moet de het omgevingsplan rekening houden met het groepsrisico (5.15 Bkl). Aan de instructieregel wordt in ieder geval voldaan als binnen het aandachtsgebied geen zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties worden toegelaten. Het Bkl biedt wel enige afwegingsruimte ('rekening houden met'), om binnen een aandachtsgebied deze gebouwen of locaties toe te laten. In het omgevingsplan moet dan gewaarborgd zijn dat maatregelen worden getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt wordt. Voor legaal aanwezige activiteiten, gebouwen en locaties hebben de aandachtsgebieden geen gevolgen.

De gemeente kan voor (een deel van) brand- en explosieaandachtsgebieden in het omgevingsplan een voorschriftengebied aanwijzen (5.14 Bkl). Het is dus ook mogelijk om geen of een kleiner voorschriftengebied aan te wijzen. Als op een locatie zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten is het aanwijzen van een voorschriftengebied verplicht.

Binnen een voorschriftengebied gelden aanvullende bouwkundige eisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw. Deze aanvullende eisen staan in het Bbl (artikel 4.90 t/m 4.96), en hebben tot doel om mensen in een gebouw te beschermen tegen de gevolgen van een brand of explosie. De



bouweisen zijn aanvullend op de generieke bouweisen uit het Bbl en de beschermende maatregelen die binnen het hele aandachtsgebied worden getroffen (5.15 Bkl). Voor bestaande gebouwen binnen een voorschriftengebied gelden de aanvullende bouweisen niet.

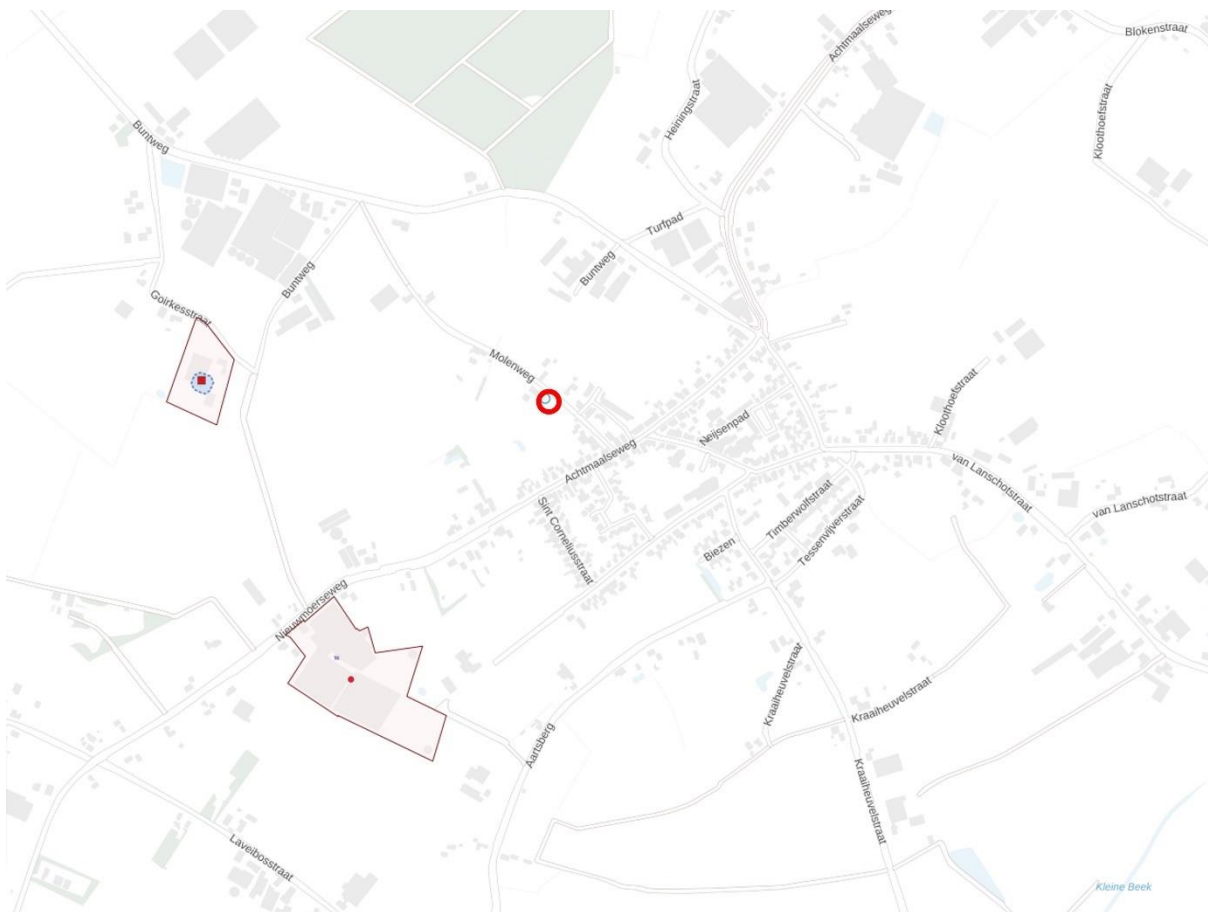


Figuur 6 Infographic aandachtsgebieden externe veiligheid (bron: Iplo)

Subparagraaf 6.5.2 Toetsing

Het initiatief voorziet in het realiseren van een kwetsbare gebouw, namelijk een woning. Om te beoordelen of er risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn is de Portaal Atlas Veiligheid geraadpleegd. Een uitsnede van deze kaart is hieronder opgenomen.





Figuur 7 Uitsnede van de risicokaart, planlocatie rood omcirkeld (bron: Portaal Atlas Veiligheid)

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere transportroutes voor gevaarlijke stoffen of risicovolle inrichtingen aanwezig. Het plangebied ligt wel binnen 200 meter van de transportroute Achtmaalse weg. Dit is een transportroute voor gevaarlijke stoffen die niet op de signaleringskaart staat. Deze weg ligt in de kern Achtmaal op ca. 140 meter afstand. Op basis van de vuistregel van de Handleiding Risicoanalyse Transport (het HART) kan gemotiveerd worden of sprake is van een beperkte of uitgebreide verantwoordingsplicht als bedoeld in artikel 8 van Bevt. Om te bepalen wat de maximale transportbewegingen van gevaarlijke stoffen over de weg zijn is gekeken naar de meest nabijgelegen bekende telling. De meest nabijgelegen bekende route is de telling door Rijkswaterstaat van de A58 van Rossendaal naar Breda. Over deze weg vinden de onderstaande tranporten plaats:

3			afstand in meter:	GF3		LF145	LF245	LT1730	LT2880	LT3 >4000	GF140	GF2280	GT2245	GT3560	GT4 >4000	GT5 >4000
408	B3	A58: Knp. De Stok - afrit 24 (Roosendaal)	0	82	JA	4000	3791	8438	82	574	0	0	0	0	0	0

De telling op de A58 geeft aan dat het aantal transportbewegingen van GF3 4000 bedraagt en van LT2 574. De woningdichtheid van Achtmaal, relevant voor de beoordeling is minder dan 25 woningen per ha. Op de volgende pagina wordt ingegaan op de vuistregel van het Hart.

De vuistregel van het Hart stelt het volgende:



Toetsing plaatsgebonden risico

Vuistregel 1: Een weg binnen de bebouwde kom heeft geen 10-5-contour.

Vuistregel 2: Een weg binnen de bebouwde kom heeft geen 10-6-contour.

Toetsing groepsrisico

Toetsing oriëntatiewaarde

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-8 (éénzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-98 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-8 (éénzijdige bebouwing) of in Tabel 1-9 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

N.B. Alle vuistregels toepassen en in de aangegeven volgorde.

Voor de toetsing van de oriëntatiewaarde is de conclusie voor vuistregel 1 dat er geen sprake is van de genoemde stoffen over de meest nabijgelegen snelweg A58. Hiermee is transport van deze stoffen over de Achttmaalseweg ook niet waarschijnlijk en behoeft een RBM II berekening niet uitgevoerd te worden. Vuistregel 2 maakt duidelijk dat bij éénzijdige bebouwing op basis van tabel 1-8 de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Ditzelfde geldt ook voor de toetsing van de 10% van de oriëntatiewaarde. Gezien de afstand tot de weg en de lage woningdichtheid is dit een vanzelfsprekende conclusie.

Op basis van het Hart kan dus, omdat woonfunctie in principe voor zelfredzame personen is, volstaan worden met een beperkte verantwoordingsplicht dan kan daarvoor gebruik worden gemaakt van de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente en het bijbehorende standaardadvies van de Veiligheidsregio. Hiervoor is bijlage 2 toegevoegd.

Subparagraaf 6.5.3 Conclusie

Gebaseerd op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering zal vormen.

Paragraaf 6.6 Geluid door activiteiten

Subparagraaf 6.6.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen die toezien op het beheersen van geluid door activiteiten (paragraaf 5.1.4.2). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluid door specifieke activiteiten (zoals geluid door windturbines, windparken, civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en



militaire springterreinen) en andere activiteiten. In de instructieregels is ook onderscheid gemaakt in de wijze waarop in een aanvaardbare situatie wordt voorzien.

Geluid door andere dan specifieke activiteiten

In een omgevingsplan moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten anders dan specifieke activiteiten op geluidgevoelige gebouwen. Het omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Het omgevingsplan voorziet in ieder geval in een aanvaardbare situatie als de standaardwaarde wordt opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw. Daarnaast dient de grenswaarde te worden opgenomen voor het toelaatbare geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen.

In een omgevingsplan kan de standaardwaarde voor het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen, op een aangewezen bedrijventerrein, verhoogd worden met 5 dB(A). Ook kan in een omgevingsplan de standaardwaarde voor het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen, in een aangewezen agrarisch gebied, verlaagd worden met 5 dB(A).

Het omgevingsplan kan andere waarden bevatten dan de standaardwaarde. Gelet op de aard of locatie van de activiteit of cumulatie kan afgeweken worden van de standaardwaarde. Een hogere waarde kan alleen worden opgenomen als dit niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarde in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, anders dan binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Daarnaast is het stellen van een hogere waarde een mogelijkheid als sprake is van een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift op basis waarvan reeds een hogere waarde gold.

Daarnaast bepaalt het Bkl onder meer dat het omgevingsplan waarden voor een maximaal geluidniveau in de dagperiode kan bevatten, kan afwijken van waarden bij festiviteiten of waar waarden gelden, geen waarden bevatten of andere regels dan waarden stellen.

Subparagraaf 6.6.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig die een voorzien in een dermate geluidsontwikkeling dat deze beschouwd moeten worden.

Subparagraaf 6.6.3 Conclusie

Het aspect geluid door activiteiten vormt geen belemmering voor het initiatief.

Paragraaf 6.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Subparagraaf 6.7.1 Kaders

Beleidskaders

Veel aspecten van onze fysieke leefomgeving zijn gerelateerd aan geluid, ofwel doordat ze geluid produceren, of doordat ze eraan worden blootgesteld. De regels met betrekking tot geluid hebben betrekking op het beheersen van geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, alsmede op het beschermen van geluidsgevoelige gebouwen en andere locaties. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan (Ook wel aangeduid als 'de bruidsschat') zijn vanuit het Rijk, bij invoering van de Omgevingswet, regels overgedragen aan gemeenten aangaande geluidsnormen. Deze regels zijn



bedoeld voor het vaststellen en beoordelen van geluid afkomstig van een toegestane activiteit. In paragraaf 22.3.4. van het tijdelijk omgevingsplan is opgenomen wat de toegestane geluidsnormen zijn op geluidgevoelige objecten en ook verschillende toegestane afwijkende situaties.

Volgens artikel 5.55 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn er twee relevante situaties met betrekking tot geluid. Situatie A betreft een project dat gerelateerd is aan een activiteit die geluid veroorzaakt. Situatie B betreft een project dat gerelateerd is aan een geluidsgevoelig gebouw. Dit omvat onder meer gebouwen met een woonfunctie, zoals woningen en appartementen; gebouwen met een onderwijsfunctie, zoals scholen en universiteiten; gebouwen voor kinderopvang met slaapgelegenheid, zoals kinderdagverblijven en internaten; en gebouwen voor gezondheidszorg met slaapgelegenheid, zoals ziekenhuizen en verpleeghuizen (art 3.21 Bkl).

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl stelt instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (subparagraaf 5.1.4.2a). Daarmee schrijft het Bkl voor dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Het omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid binnen een geluidaandachtsgebied aanvaardbaar is. Een aandachtsgebied is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de toepasselijke standaardwaarde. De aandachtsgebieden, voor de verschillende bronnen, dienen te worden berekend.

Op verschillende manieren kan voorzien worden in een aanvaardbare situatie op het gebied van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Allereerst kan in een aanvaardbare situatie worden voorzien door geen geluidgevoelige gebouwen toe te laten in het geluidaandachtsgebied. Daarnaast kan in een aanvaardbare situatie worden voorzien als het omgevingsplan, dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorziet dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde.

In veel gevallen zal het echter niet mogelijk zijn om aan de standaardwaarde te voldoen. Bij een overschrijding van de standaardwaarde kan alsnog sprake zijn van een aanvaardbare situatie als:

1. aangetoond is dat geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
2. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
3. en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde.

Een omgevingsplan dat een geluidgevoelig gebouw toelaat, kan erin voorzien dat het geluid hoger is dan de grenswaarde. Bij overschrijding van de grenswaarde moet echter sprake zijn van zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen die dit rechtvaardigen. Om, net als bij een overschrijding van de standaardwaarde, te voorzien in een aanvaardbare situatie dient:

1. aangetoond te worden dat geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarde te voldoen;



2. de overschrijding van de grenswaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;

Ten slotte dienen aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw, waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen te worden getroffen die:

1. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
2. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

Tevens dient in het omgevingsplan te worden bepaald dat de gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is. Op deze manier kan ook bij een situatie, waarin het geluid hoger is dan de grenswaarde, worden voorzien in een aanvaardbare situatie.

Subparagraaf 6.7.2 Toetsing

Het initiatief voorziet in het realiseren van nieuwe woningen aan de Molenweg. De Molenweg is een 60 km/h weg. Het plangebied ligt daarom in de onderzoekszone van een weg waardoor onderzoeksverplichting geldt. Het akoestische onderzoek is dan ook uitgevoerd en opgenomen als bijlage 3. Uit dit onderzoek blijkt dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op alle meetlocaties binnen het plangebied.

Subparagraaf 6.7.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande argumentatie vormt het aspect 'Geluidhinder' geen belemmering voor voorliggend plan.

Paragraaf 6.8 Geur

Subparagraaf 6.8.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl (paragraaf 5.1.4.6) bepaalt dat in een omgevingsplan ervoor moet worden gezorgd dat de geur die door activiteiten wordt veroorzaakt op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Om aan deze eis te voldoen stelt het Bkl instructieregels voor drie categorieën milieubelastende activiteiten die geur produceren, waarvoor in ieder geval in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen. Het gaat hier om het exploiteren van zuiveringstechnische werken (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten. Voor elk van deze verschillende categorieën wordt in het Bkl aangegeven op welke manier in een omgevingsplan in ieder geval sprake is van een aanvaardbare situatie.

Voor andere geurveroorzakende activiteiten moet de gemeente zelf bepalen en verantwoorden of en welke geurregels in het omgevingsplan nodig zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om industrie, horeca-activiteiten, dierenpensions en -klinieken, maneges en het hobbymatig houden van dieren. Hierbij bepaalt de gemeente zelf welke mate van geurhinder aanvaardbaar is, en in hoeverre daarvoor waarden, afstanden en/of gebruiksregels in het omgevingsplan nodig zijn. De locatie van (in het omgevingsplan toegelaten) geurveroorzakende activiteiten enerzijds en geurgevoelige gebouwen anderzijds is daarbij bepalend.



In de instructieregels in het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. De formulering van de instructieregel geeft aan dat voor dit aspect ruimte bestaat om op lokaal niveau een afweging te maken. De belangrijkste afweging die het bevoegd gezag op het gebied van geur dient te maken is het aanwijzen van de bebouwingscontour(en) geur. Binnen deze gebieden wordt de emissie van geur minder snel aanvaardbaar geacht omdat andere kwaliteiten en functies in deze gebieden een hogere prioriteit hebben dan het belang van het emitteren van geur als gevolg van activiteiten. Gebieden die, volgens het bevoegd gezag, beschermd dienen te worden tegen geuroverlast kunnen met behulp van een contour worden aangewezen.

Subparagraaf 6.8.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen bronnen van geurhinder aanwezig. Tevens voorziet het initiatief niet in het realiseren van een bron van geurhinder.

Subparagraaf 6.8.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief

Paragraaf 6.9 Gezondheid

Subparagraaf 6.9.1 Kaders

Juridische kaders

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken, bijvoorbeeld regels voor het beweegvriendelijk maken van de omgeving. Milieunormen zijn in het verleden ook gesteld om gezondheid te beschermen.

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen.



Daarbij dienen milieuaantastingen bij voorrang aan de bron te worden bestreden en is het beginsel dat de vervuiler betaalt.

- In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

Subparagraaf 6.9.2 Toetsing

Het initiatief voorziet in het realiseren van een woning op gronden die tot heden zijn gebruikt als tuin. Op de omliggende gronden is het tot heden toegestaan om gewassen te bespuiten op de omliggende agrarische gronden. Om mogelijke gezondheidsproblemen te voorkomen wordt een 50 meter zone opgenomen in het Omgevingsplan waar het bespuiten van gewassen uitgesloten wordt.

Subparagraaf 6.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect gezondheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

Paragraaf 6.10 Kabels en leidingen

Subparagraaf 6.10.1 Kaders

Juridische kaders

Elektriciteitswet, Besluit kwaliteit leefomgeving en Besluit activiteiten leefomgeving

Kabels en leidingen vervullen verschillende functies. De omvang en inhoud, en daarmee het risico bij beschadiging, verschilt hierdoor ook. Daarnaast kunnen kabels en leidingen in zowel openbare als particuliere gronden gelegen zijn, waardoor verschillende belangen geraakt worden. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn de bestaande regels met betrekking tot de bescherming van kabels en leidingen opgenomen. Dit bestaat uit de ruimtelijke regels (beheersverordeningen en bestemmingsplannen) en de bruidsschat. De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).¹

Subparagraaf 6.10.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch interessante kabels of leidingen aanwezig.

¹ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



Subparagraaf 6.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor het initiatief vormt.

Paragraaf 6.11 Klimaatadaptatie

Subparagraaf 6.11.1 Kaders

Juridische kaders

In § 5.55 lid 2 geeft de provincie instructieregels die gaan over toekomstbestendig bouwen en ontwikkelen. Bij een plan dat stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt moet klimaatverandering beschouwd worden, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- hitte;
- droogte;

Als dergelijke risico's aan de orde zijn, wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk voorkomen en beperken via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

Subparagraaf 6.11.2 Toetsing

Om de punten te kunnen toetsen is gebruik gemaakt van de klimaateffectatlas. Hiernavolgend worden de punten beschouwd.

Wateroverlast door overvloedige neerslag

Overlast als gevolg van het stijgen van het grondwaterpeil wordt niet verwacht in verband met het feit dat het grondwaterpeil al zeer laag is. Tevens wordt significante plasvorming in het plangebied en de ontsluitingswegen niet verwacht. Dit is wegens het lage grondwaterpeil en het vele groen in de omgeving van het plangebied.

Hitte

Hitte kan een significant effect hebben op de gezondheid van de aanwezigen. Dit geldt voornamelijk voor kinderen en ouderen die niet altijd zichzelf op tijd hydrateren en/of zich niet onafhankelijk kunnen begeven naar een koele plek. Het stedelijk hitte eiland (UHI) effect binnen het plangebied is maximaal 0,21 graden Celsius. Tevens ligt de dichtstbijzijnde koele plek binnen 200 meter van het plangebied en dus op loopafstand. Op basis van het bovenstaande worden negatieve effecten niet verwacht.

Droogte

Het initiatief voorziet niet in een functie die bijzonder gevoelig is voor droogte. Wel kan bodemdaling een probleem vormen op den duur. Bij beschouwing is gebleken dat bodemdaling binnen het plangebied vrijwel nihil is.

Subparagraaf 6.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect klimaatadaptatie geen belemmering vormt voor het initiatief.



Paragraaf 6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

Subparagraaf 6.12.1 Kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de motivering een onderbouwing op te nemen van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In artikel 5.161c van het Bkl is aangegeven dat in het omgevingsplan regels over te realiseren categorieën woningen kunnen worden opgenomen. Dan moet het gaan over bouwactiviteiten waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid van de Ow kosten moeten worden verhaald. Daarbij is aangegeven voor welke categorie woningen regels kunnen worden gesteld en onder welke voorwaarden.

Subparagraaf 6.12.2 Toetsing

Het initiatief voorziet in het realiseren van één woning in aansluiting op bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129 lid g.



Subparagraaf 6.12.3 Conclusie

Het initiatief voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129 lid g. Geconcludeerd wordt dat de ladder geen belemmering vormt voor het initiatief.

Paragraaf 6.13 Licht

Subparagraaf 6.13.1 Kaders

Juridische kaders

Omgevingswet en Besluit kwaliteit leefomgeving

Lichthinder is een thema dat gemeenten moeten afwegen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn geen instructieregels opgenomen voor lichthinder. Wel maakt het onderdeel uit van een 'evenwichtige toedeling van functies en locaties' en kan het daarvoor toch noodzakelijk zijn om aandacht te besteden aan lichthinder.

Besluit activiteiten leefomgeving

In artikel 4.790 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels opgenomen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

Subparagraaf 6.13.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen functies aanwezig die voorzien in significante lichthinder voor de omgeving, noch voorziet het initiatief in functies die significante lichthinder kunnen veroorzaken voor mens, natuur of landschap.

Subparagraaf 6.13.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect licht geen belemmering vormt voor het initiatief.

Paragraaf 6.14 Luchtkwaliteit

Subparagraaf 6.14.1 Kaders

Juridische kaders

Omgevingswet

Op grond van artikel 1.3 en 2.1 van de Omgevingswet moet het omgevingsplan gericht zijn op het bereiken en in stand houden van veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of de luchtkwaliteit gezond genoeg is dient in het kader hiervan beschouwd worden. Het omgevingsplan moet in ieder geval de regels bevatten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit houdt in dat functies die niet met elkaar te verenigen zijn met regels verenigbaar worden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In subparagraaf 5.1.4.1 Bkl zijn instructieregels opgenomen over luchtkwaliteit. Het Bkl bevat instructieregels voor specifieke situaties. Op grond van deze regels zijn de in artikel 2.4 en 2.5 opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht (stikstofdioxide en fijnstof) van toepassing op die gevallen waarin de aanleg van een autoweg, een autosnelweg of een wegtunnelbuis wordt toegelaten. Verder gelden er instructieregels voor gemeenten die in de in het Bkl aangewezen aandachtsgebieden liggen. Voor activiteiten die leiden tot een verhoging van de concentratie (van onder andere fijnstof) in de buitenlucht in een aangegeven aandachtsgebied, moeten ook de



omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht in acht genomen worden. Uitgezonderd zijn activiteiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan verhoging van de concentratie van die stoffen. Daarvoor zijn in het Bkl enkele standaardgevallen aangewezen.

Subparagraaf 6.14.2 Toetsing

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in artikel 5.54 is aangegeven welke activiteiten dit betreft. Het gaat om: woningen, kantoren, een combinatie van woningen en kantoren, het telen van gewassen en het aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement. Voor woningen en kantoren geldt voldaan wordt aan het NIBM-criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft en als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m².

Het planvoornemen blijft ruim onder de aangegeven aantallen woningen. Er kan derhalve aangenomen worden dat het plan onder de NIBM-criterium blijft. Daarnaast is bekeken wat de huidige luchtkwaliteit is. Uit de waardes van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit-kaart blijken geen waardes te komen die maatregelen eisen, zie tabel 2. Aan de wettelijke norm wordt voldaan.

Tabel 2: CIMLK-waardes NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ voor de jaren 2025 en 2030 ter plaatse van het plangebied.

Stof	Waarde µg/ m ³ 2025	Waarde µg/ m ³ 2030	Grenswaarde µg/ m ³	Advieswaarde (WHO) µg/ m ³
Stikstofdioxide (NO ₂)	12,1	10,6	40	10
Fijn stof (PM ₁₀)	14,5	13,6	40	15
Fijn stof (PM _{2,5})	8,0	7,1	25	5

Uit de tabel blijkt dat in het plangebied aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan in 2025 en 2030 ter plaatse van het plangebied. De WHO hanteert advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} die lager zijn dan de wettelijke grenswaarden. De WHO-waarden worden nagenoeg gehaald. Het is de verwachting dat de luchtkwaliteit de komende jaren zal verbeteren, als gevolg van de verdere elektrificatie van auto's.

Subparagraaf 6.14.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is voor de beoogde functie.

Paragraaf 6.15 Mobiliteit

Subparagraaf 6.15.1 Kaders

Beleidskaders

Onderdeel van de overwegingen bij het evenwichtig toedelen van functies is het aantonen dat de planontwikkeling inpasbaar is vanuit het oogpunt van bereikbaarheid, parkeerbehoefte en verkeersafwikkeling. Hierbij moet worden onderzocht of er een (extra) behoefte aan parkeerplaatsen is voor auto's, fietsen en/of scooters. Het is belangrijk dat er geen onaanvaardbaar effect ontstaat. Deze overwegingen gelden ook voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.



De omgevingsvisie van de gemeente moet een heldere visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten, en het voorgestelde initiatief moet hieraan worden getoetst. Mocht dit er (nog) niet zijn kan gebruik gemaakt worden van de bekende richtlijnen vanuit het CROW in dit evaluatieproces.

Juridische kaders

Omgevingswet

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.7.6 van het Bkl bevat instructieregels die gaan over Landelijke fiets- en wandelroutes. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die de aangewezen landelijke fiets- en wandelroutes kunnen doorsnijden, dient het belang van de instandhouding van deze fiets- en wandelroutes te worden betrokken.

In paragraaf 5.1.8 van het Bkl is een instructieregel opgenomen over het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, dient rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Subparagraaf 6.15.2 Toetsing

Parkeerplaatsen

Het initiatief voorziet in het realiseren van één woning. Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen 2020 en de CROW-publicatie 744 “Basis voor parkeernormering”. De parkeernormen van de gemeente waren overgenomen van de parkeernormen op basis van de meest recente CROW-publicatie. Toentertijd was de meest recente publicatie voor parkeren 384. Hierom wordt aangesloten op de nieuwste parkeernormen. Voor de ligging wordt aangesloten op het rest bebouwde kom in een weinig stedelijke omgeving. De gemeente hanteert de gemiddelde norm voor parkeerbehoefte voor woningen. Voor de functie wordt aangesloten op de functie “Koop, huis, vrijstaand”. Hierbij is de gemiddelde parkeerbehoefte inclusief bezoekersparkeren 2,2 ≈ 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte kan op eigen terrein opgevangen worden.

Verkeersgeneratie

Het initiatief voorziet in het realiseren van één woning. Om de verkeersgeneratie van het initiatief te berekenen wordt gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744 “Basis voor parkeernormen”. Voor de ligging wordt aangesloten op het rest bebouwde kom in een weinig stedelijke omgeving. . Voor de functie wordt aangesloten op de functie “Koop, huis, vrijstaand”. De gemiddelde verkeersgeneratie voor een woning op een vergelijkbare locatie is 8,2 mtv/etmaal. De verwachting is dat de Molenweg deze toename aan verkeersbewegingen kan opvangen.

Subparagraaf 6.15.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect mobiliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.



Paragraaf 6.16 Natuur en ecologie

Subparagraaf 6.16.1 Kaders

Beleidskaders

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 staat het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, samen met een goede omgevingskwaliteit, centraal. Dit omvat specifiek aandacht voor natuur (artikel 1.2, lid 2h) en landschappen (artikel 1.2, lid 2g). Artikel 2.31a van de wet schrijft de verplichte instructieregels Rijk natuurgebieden, flora en fauna voor met als doel het behoud of herstel van de staat van instandhouding van diersoorten, plantensoorten, biotopen en habitatten. Dit onder andere om te voldoen aan internationaalrechtelijke verplichtingen. In geval van mogelijke verstoring of uitroeiing van beschermde soorten, moet er onderzoek plaatsvinden naar hun aanwezigheid. Als deze soorten aanwezig zijn, moet worden aangetoond op welke manier verstoring wordt voorkomen of gecompenseerd.

Daarnaast moeten instandhoudingsdoelstellingen en bescherming van landschappen zoals Natura 2000-gebieden, natuurnetwerk Nederland en nationale parken worden nagestreefd. Hierbij horen maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en versterking van de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Voor nieuwe initiatieven moet worden aangetoond dat er geen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden ontstaan als gevolg van stikstofemissies en -deposities door het initiatief. De AERIUS Calculator wordt gebruikt als instrument om stikstofberekeningen uit te voeren.

Juridische kaders

Omgevingswet

Een van de onderwerpen die onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen dan ook bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur. De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Ow op het thema faunabeheer.

Besluit activiteiten leefomgeving

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Bal opgenomen. Hierin zijn regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl zijn in hoofdstuk 3 regels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen



om Natura 2000-gebieden in stand te houden en het uitvoeren van uitroeiingsmaatregelen, beheersmaatregelen en herstelmaatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan. Op grond van het Bkl dient ook een programma te worden opgesteld om tot een reductie van uitstoot en neerslag van stikstof en natuurverbetering te komen. Dit programma kan gevolgen hebben voor het opstellen van omgevingsplannen door gemeenten. Daarnaast biedt het Bkl de mogelijkheid om een gemeentelijk programma voor de aanpak van stikstof vast te stellen. De provincie kan beschermingsdoelstellingen in haar omgevingsverordening in de vorm van instructieregels neerleggen bij gemeenten.

Subparagraaf 6.16.2 Toetsing

Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. Om dit te onderzoeken is een ecologische quickscan noodzakelijk. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 4 bij deze onderbouwing. Hieruit is gebleken dat het binnen het plangebied geen beschermde soorten aanwezig zijn. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Tevens dient aangetoond te worden dat het initiatief niet voorziet in onevenredige stikstofdepositie in omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Hierom dient een AERIUS-berekening uitgevoerd te worden. Deze berekening is uitgevoerd door Plannen-makers en is opgenomen als bijlage 5. Hieruit is gebleken dat indien gebruik gemaakt wordt van de huidige uitstoot voorziet het initiatief niet in negatieve effecten voor omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Bij het bevoegd gezag zal een vergunning aangevraagd worden voor het toepassen van de referentieberekening.

Subparagraaf 6.16.3 Conclusie

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect flora en fauna, indien gehouden wordt aan de voorgeschreven maatregelen, geen belemmering voor voorliggend plan.

Paragraaf 6.19 Trillingen

Subparagraaf 6.19.1 Kaders

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

In de instructieregels van het Bkl (paragraaf 5.1.4.4) is bepaald dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw.

Een aanvaardbare situatie wordt in ieder geval gecreëerd als in het omgevingsplan de standaardwaarde van toepassing wordt verklaard voor continue en herhaald voorkomende trillingen. Het omgevingsplan kan ook een lagere waarde bevatten. Het omgevingsplan kan ook een hogere waarde dan de standaardwaarde bevatten, als op basis van een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift reeds een hogere waarde gold. Deze waarde is niet hoger dan de grenswaarde. Ook is een hogere waarde mogelijk als het gaat om een activiteit die verricht wordt op een bedrijventerrein dat in het omgevingsplan is aangewezen.

Indien sprake is van zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen kan dit het rechtvaardigen om in het omgevingsplan een hogere waarde



op te nemen dan de standaardwaarde en zelfs hoger dan de grenswaarde. De maximale waarde is de grenswaarde vermenigvuldigd met de factor 1,8.

Subparagraaf 6.19.2 Toetsing

Het plangebied ligt niet nabij het spoor of een andere bron die tot trillingshinder kan leiden. Voorts houdt voorliggend plan ook geen functie in dat tot trillingshinder zal leiden.

Subparagraaf 6.19.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen dan wel dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Paragraaf 6.20 Water

Subparagraaf 6.20.1 Kadens

Beleidskaders

Europees en rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken getoond tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige



bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Water en bodem sturend

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Kamerbrief d.d. 25 november 2022, kenmerk IENW/BSK-2022/283041). Daarom zijn er diverse structurerende



keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

Juridische kaders

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.3 Bkl bevat instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De belangen van de waterbeheerder worden bij het omgevingsplan betrokken (vergelijkbaar met de 'watertoets' in bestemmingsplannen). Daarnaast bevat het Bkl instructieregels voor primaire waterkeringen, grote rivieren en specifieke gebieden zoals het IJsselmeergebied.

Subparagraaf 6.20.2 Toetsing

Watercompensatie

Het initiatief voorziet in het realiseren van één woning. Volgens het waterschapsbeleid is watercompensatie verplicht indien er sprake is van een toename in verharding dat groter is dan 500 m². Omdat het initiatief voorziet in minder dan 500 m² aan nieuwe verharding is watercompensatie niet nodig.

Lozen van afvalwater

Het afvalwater zal gelijk als in de bestaande situatie aangesloten worden op het bestaande riool.

Uitloogbare materialen

In het planvoornemen worden zo min mogelijk uitloogbare materialen toegepast.

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater krijgt de mogelijkheid om lokaal de bodem te infiltreren.

Subparagraaf 6.20.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor voorliggend plan.



Hoofdstuk 7 Systematiek omgevingsplan / Planbeschrijving

Paragraaf 7.1 Inleiding

Het omgevingsplan is wezenlijk anders dan het bestemmingsplan. Dit is allereerst het gevolg van de bredere reikwijdte, maar ook de ruimere afwegingsruimte bij het stellen van regels, het ontbreken van de (uitdrukkelijke) eis van uitvoerbaarheid en het loslaten van het limitatief-imperatieve stelsel van vergunningverlening. Dit maakt ook dat er niet meer met een gedetailleerde verbeelding gewerkt hoeft te worden.

Wat centraal staat bij het omgevingsplan, en een belangrijk verschil met de manier waarop we voorheen naar ruimtelijke plannen keken, is het stellen van regels over activiteiten in plaats van het toekennen van bestemmingen aan gronden. Wanneer iemand een activiteit in de fysieke leefomgeving wil ondernemen, wordt deze getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Dit kan een toetsing aan open (kwalitatieve) dan wel gesloten (kwantitatieve) normen zijn, maar bijvoorbeeld ook een algemene regel over de toelaatbaarheid van de activiteit. Deze regels zijn gekoppeld aan een werkingsgebied, en daarmee aan de plaats waar de activiteit plaatsvindt. Dat kan de hele gemeente zijn, maar ook alleen een specifieke locatie.

Paragraaf 7.2 Wijziging van het omgevingsplan

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) hebben gemeenten een omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de bestaande bestemmingsplannen en de bruidsschat. Als er nieuwe initiatieven worden mogelijk gemaakt waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast, wordt er dus niet een nieuw omgevingsplan gemaakt, maar wordt er een deel van het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Zundert is bedoeld om één nieuwe woning te realiseren en het toepassen van een zone waar agrarische gronden niet bespoten mogen worden.

het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van twee-onder-een-kapwoningen. Deze ontwikkeling wordt “TAM – omgevingsplan H22r Molenweg 3a te Achtmaal ” genoemd.

TAM-IMRO

Deze wijziging van het omgevingsplan is voorbereid met de TAM-IMRO systematiek. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Dit TAM-omgevingsplan zal als uiteindelijk als een nieuw hoofdstuk opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Zundert. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

[Hier beschrijven hoe de ontwikkeling wordt aangewezen in de werkingsgebieden en de regels. De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven afdelingen vormen de inhoudelijke regels voor dit werkingsgebied, binnen het omgevingsplan van de gemeente Zundert.



Paragraaf 7.3 Opbouw wijziging van het omgevingsplan

De planregels van het TAM – omgevingsplan zijn gebaseerd op de gemeentelijke standaard voor omgevingsplannen. Voor planspecifieke onderdelen van de regels, zoals wat toegestaan is qua hoogte en gebruik, zijn de inhoudelijke onderdelen vanuit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert overgenomen. Per onderwerp is het meest actuele bestemmingsplan gehanteerd als input voor deze planregels. De formulering is aangepast op de formulering van de gemeentelijke standaard voor omgevingsplannen.

Paragraaf 7.4 Omgevingsplan gemeente Zundert

Met de regels is zoveel mogelijk aangesloten op het in opbouw zijnde (definitieve) omgevingsplan voor Zundert. In het omgevingsplan gaat de gemeente uit van de activiteitgerichte benadering. Dit houdt in dat de regels zijn ingedeeld in de soort activiteiten die het betreft, zoals gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en milieubelastende activiteiten. Gedurende de procedure zal ook het gemeentebrede omgevingsplan verder worden doorontwikkeld, mogelijk worden ondertussen ook andere wijzigingen van het omgevingsplan voorbereid. Uiteindelijk komen al deze wijzigingen samen in één omgevingsplan Zundert dat verder wordt uitgerold over het gemeentelijk grondgebied.



Hoofdstuk 8 Haalbaarheid

Paragraaf 8.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Eventueel verplichte kosten die betaald moeten worden om een ontwikkeling mogelijk te maken zijn opgenomen in de omgevingswet, onder artikel 3.11 (verplicht kostenverhaal), artikel 13.14 en 13.15 (respectievelijk kostenverhaal met en zonder tijdvak). Privaatrechtelijk kostenverhaal (anterieure overeenkomst) komt terug in artikel 13.13 van de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit bevat ook relevante regels over kostenverhaal. In het Omgevingsbesluit is ook opgenomen dat afgezien kan worden van het opleggen van plankosten.

Er volgen geen kosten voort uit het plan voor de gemeente anders dan waarin met de leges wordt voorzien.

Paragraaf 8.2 Nadeelcompensatie

De gemeente kan de kosten van nadeelcompensatie geheel of gedeeltelijk verhalen op de initiatiefnemer. Dit kan geregeld worden in een overeenkomst of verhalen via de regeling van kostenverhaal (zie paragraaf hiervoor). De basisregeling voor nadeelcompensatie is te vinden in titel 4.5 van de Awb. In de Omgevingswet staan nadere regels over nadeelcompensatie in afdeling 15.1. Deze regels moeten in samenhang worden gezien. Nadeelcompensatie kan worden verhaald op de initiatiefnemer. Om de kans op nadeelcompensatie inzichtelijk te maken, kan een risicoanalyse gemaakt worden.



Hoofdstuk 9 Maatschappelijke belangenafweging

Paragraaf 9.1 Participatie

Ten behoeve van de beoogde planvorming is de omgeving geïnformeerd middels een brief aan de omwonende aan de Molenweg 2c en 3a. In beide gevallen is aangegeven geen opmerkingen te hebben over het initiatief.

Paragraaf 9.2 Belangen andere bestuurslagen en ketenpartners

Gezien de geringheid van het initiatief worden geen belangen van andere bestuurslagen of ketenpartners aangetast.

Paragraaf 9.3 Inspraak, zienswijzen en vaststellingsprocedure

Het plan heeft van donderdag 30 oktober 2025 voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Paragraaf 9.4 Conclusie

Het plan is, gezien de positief doorlopen participatie en het ontbreken van zienswijzen, ongewijzigd vastgesteld.



Hoofdstuk 10 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het initiatief voorziet in het realiseren van een nieuwe woning naast de Molenweg 3a. Hiermee draagt het plan bij aan het vergroten van het aantal woningen en zodoende om het woningtekort in de gemeente te helpen terugdringen. In de huidige situatie is het plangebied deels bestemd voor agrarische activiteiten waardoor het initiatief strijdig is met het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan.

Verder is beoordeeld of het plan milieutechnisch inpasbaar is. Daarvoor zijn onder andere een ecologisch onderzoek, geluidsonderzoek, bodemonderzoek en een AERIUS-berekening uitgevoerd. De onderzoeken maar ook de overige verantwoordingen tonen aan dat het plan niet leidt tot verslechtering van het woon- en leefklimaat voor de omgeving. Ook is er ter plaatse voor de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan derhalve gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare situatie na wijziging van het omgevingsplan en dat bij door de wijziging bijgedragen wordt aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.



Hoofdstuk 11 Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Molenweg 3a te Achtmaal, Inventerra, 22-2287-R01AvH, 24-11-2023;
2. Standaard verantwoording Groepsrisico 2019 gemeente Zundert, Gemeente Zundert, 07-2019
3. Akoestisch onderzoek ontwikkeling vrijstaande woning Molenweg (naast 3a) te Achtmaal, Geluid Plus adviseurs, klg/24.072, 11-07-2024
4. Ecologische quickscan Molenweg 3a Achtmaal, Brabant Eco, 2024-BE-1138, 18-11-2024
5. AERIUS-memo Molenweg 3a Achtmaal, Plannen-Makers, 02-09-2025
6. Omgevingsdialoog ondertekend bureu, 27-12-2023

