

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het TAM-Omgevingsplan “H22t Bredaseweg 32A Rijsbergen”

1. Inleiding

Het TAM-Omgevingsplan voorziet in het wegbestemmen van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie en het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning.

De ontwerp-TAM-Omgevingsplan heeft van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 ter inzage gelegen. Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) en in de Zundertse Bode. Gedurende deze periode was het plan online in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl, omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en in fysieke vorm op het gemeentehuis in Zundert. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is een ieder de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingediend.

In de voorliggende Nota van Zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijze besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze een aanpassing van het TAM-Omgevingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. In hoofdstuk 3 is de staat van wijzigingen opgenomen.

2. Zienswijzen

Indiener 1 – Provincie Noord Brabant

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend per brief op 15 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Zienswijze 1.1

De provincie Noord-Brabant noemt de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming op deze locatie acceptabel, mede omdat de woonfunctie al best dominant is aan de Bredaseweg. Ook noemt de provincie Noord Brabant dat dit nu het enige agrarische bouwvlak is aan de Bredaseweg op korte afstand van Rijsbergen. De ontwikkelingsrichting (waarin wordt aangegeven hoe de omzetting past in de omgeving) is volgens De provincie wel erg beknopt opgenomen en lijkt te zijn toegeschreven naar de gewenste situatie. Een verbeter slag zou op dit punt volgens de provincie niet misstaan.

Beantwoording 1.1

De gemeente Zundert heeft momenteel een beleidsarme Omgevingsvisie, waarin geen gebiedsgerichte ontwikkelrichtingen voor dit gebied zijn opgenomen. In de omgeving van het plangebied zijn woonfuncties dominant richting de bebouwde kom van de kern Rijsbergen. De motivering voldoet daarmee aan de relevante kaders en de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

- Argument wegbestemmen van agrarisch bedrijf in de nabijheid van de kern waarbij er al langere tijd geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.
- Omliggende woningen op korte afstand waardoor het opnieuw opstarten van (agrarische) bedrijfsactiviteiten complexer is.
- Aansluiten bij de uitlopers van de kern Rijsbergen met woonbestemmingen in het buitengebied op voormalige agrarische bedrijfslocaties.
- Er wordt geen extra woning toegevoegd, maar de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Hiermee worden bedrijfsmogelijkheden van derden ook niet benadeeld aangezien een woning van derden reeds gevoelig is voor deze bedrijfsmogelijkheden.
- De ontwikkeling heeft een grote positieve invloed op de omgevingskwaliteit. Namelijk door het stoppen van de bedrijfsvoering, de landschappelijke inpassing en het feit dat er geen extra woning bij komt.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond verklaard. Het TAM-Omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van dit onderdeel van de ingediende zienswijze.

Zienswijze 1.2

Bij de bouwregels verdient het volgens de provincie aanbeveling om te regelen dat een eventuele toekomstige nieuwbouwwoning niet dicht bij de Bredaseweg wordt gebouwd.

Beantwoording 1.2

In Artikel 8.3.1. onder b. van het TAM omgevingsplan is opgenomen dat nieuwbouw niet is toegestaan met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Bij vervangende nieuwbouw mag deze

niet dichterbij de Bredaseweg worden gebouwd dan in huidige situatie het geval is. Met deze bepaling is geborgd dat een woning niet dichterbij de weg wordt gesitueerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond verklaard. Het TAM-Omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van dit onderdeel van de ingediende zienswijze.

Zienswijze 1.3

Bij een omzetting van agrarisch naar 'Wonen' dient volgens de provincie Noord-Brabant overtollige bebouwing te worden gesloopt. In dit geval wordt er, zo noemt de provincie, geen bebouwing gesloopt en wordt de huidige loods van 290 m² behouden als bijgebouw bij de woning. De provincie heeft al eerder gevraagd om inzichtelijk te maken waarom dit nodig is. Deze onderbouwing noemt de provincie mager. Het hoofdargument lijkt te zijn dat sloop kapitaalvernietiging zou zijn. Sloop is echter een voorwaarde voor omschakeling, tenzij kan worden aangetoond dat dit behoud noodzakelijk. Dat inzicht wordt volgens de provincie nu niet gegeven. Verder wordt nog aangegeven dat de schuur onderdeel zou vormen van het karakteristieke erfbeeld en de samenhang van het perceel. Als we kijken om wat voor soort bijgebouw het gaat, is het volgens de provincie niet vol te houden dat het gaat om een karakteristiek erfbeeld, dit is volgens de provincie een gezocht argument.

Beantwoording 1.3

Volgens het gemeentelijk beleid is behoud van maximaal 500 vierkante meter aan bijgebouwen toegestaan. Voor het behoud van meer dan 200 vierkante meter aan bestaande bijgebouwen dient een extra compensatie te worden gedaan aan omgevingskwaliteit. Dat kan door middel van bijvoorbeeld de extra sloop van bestaande bedrijfsopstanden of de extra aanleg van landschapselementen. De schuur in de voorliggende situatie heeft een oppervlakte van 290 vierkante meter. De oppervlakte van de schuur valt ruim binnen de 500 vierkante meter aan bijgebouwen die het gemeentelijk beleid maximaal mogelijk maakt. Het betreft een bijgebouw dat in goede staat is en dat past in het landschap van het buitengebied. Een schuur als deze kan niet als atypisch worden beoordeeld in de context van het landelijk gebied. Het slopen van 90 vierkante meter bebouwing van de bestaande schuur zou een kleine winst in omgevingskwaliteit opleveren dan het behoud ervan waarbij voor de 90 vierkante meter extra te behouden bebouwing een aanvullende investering wordt gedaan in omgevingskwaliteit. Daarom wordt ter compensatie een extra bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit in de vorm van een storting in het landschapsfonds. De omgeving van deze storting staat gelijk aan de sloopkosten per vierkante meter bedrijfsgebouw, namelijk een bedrag van 125 euro. Daarom wordt een bedrag van 11.250 euro in het landschapsfonds gestort. Met dit fonds zal de gemeente een bijdrage gaan leveren aan de omgevingskwaliteit van het landschap van de gemeente Zundert. Ons inziens vormt dit een velen malen grotere bijdrage in omgevingskwaliteit dan de voorgetelde sloop van een deel van deze moderne schuur.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond verklaard. Het TAM-Omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van dit onderdeel van de ingediende zienswijze.

Zienswijze 1.4

De provincie zou kortom graag horen waarom een schuur van deze omvang nog nodig is. Als deze onderbouwing niet kan worden gegeven, zal men volgens de provincie toch genoeg moeten nemen met een kleiner bijgebouw.

Beantwoording 1.4

De bestaande schuur op de planlocatie heeft een oppervlakte van circa 290 m² en maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke agrarische erf. Deze schuur blijft in zijn geheel behouden. In de bestaande situatie is sprake van één samenhangend gebouw, dat constructief en architectonisch als één geheel is gerealiseerd (doorlopend metselwerk en een aaneengesloten dakconstructie) en gelijktijdig met de woning is gebouwd (omstreeks 1992). De schuur verkeert in goede staat van onderhoud en is asbestvrij. Zie daarvoor ook de bijgevoegde foto's.

Het gedeeltelijk slopen van de schuur is om deze reden bouwkundig ondoelmatig en economisch niet redelijk. De schuur is als één geheel ontworpen en gerealiseerd, waardoor gedeeltelijke sloop leidt tot een aantasting van de constructieve samenhang en bruikbaarheid van het gebouw. Daarnaast zou gedeeltelijke sloop leiden tot kapitaalvernietiging en is dit vanuit duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik ongewenst. Het behouden en hergebruiken van bestaande bebouwing sluit juist aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals opgenomen in de Omgevingsverordening, waarbij hergebruik van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd boven sloop en nieuwbouw.

Ook vanuit ruimtelijk oogpunt is gedeeltelijke sloop onwenselijk. Het verwijderen van een deel van het gebouw zou leiden tot een onevenwichtige en rommelige erfsituatie, waarbij een restantgebouw overblijft dat niet meer logisch aansluit bij de schaal en structuur van het erf. Het behoud van de schuur als geheel draagt juist bij aan een rustige en samenhangende erfopzet.

Aanvullend wordt benadrukt dat de omvang van de schuur in dit geval met name bestaat uit grondoppervlak en niet uit bouwmassa in de hoogte. De schuur kent geen bijzondere bouwhoogte en bestaat uit één bouwlaag, waardoor de ruimtelijke impact beperkt is. Er is geen sprake van een grootschalig of volumineus gebouw met meerdere bouwlagen dat dominant aanwezig is in het landschap. De schuur blijft daarmee passend binnen de schaal van het erf en het omliggende buitengebied.

Daarnaast is de omvang van de schuur ook vanuit de woonfunctie goed te verklaren. Het betreft een vrijstaande woning in het buitengebied, waarbij een ruim bijgebouw gebruikelijk en functioneel is. De schuur biedt ruimte voor onder andere opslag van tuin- en erfmaterieel, stalling van voertuigen en overige hobbymatige activiteiten die passen bij het wonen in het buitengebied. Voor een woning met een relatief groot perceel en de bijbehorende onderhouds- en gebruiksbehoefte is een bijgebouw van deze omvang niet ongebruikelijk. De aanwezige ruimte draagt bij aan een doelmatig gebruik van het erf zonder dat dit leidt tot een onaanvaardbare ruimtelijke uitstraling.

Daarnaast is het behoud van de omvang planologisch en beleidsmatig gerechtvaardigd. Op grond van het gemeentelijk beleid en het vigerend bestemmingsplan geldt dat maximaal 200 m² aan bijgebouwen rechtstreeks is toegestaan. Het behoud van een groter oppervlak (tot maximaal 500 m²) is echter mogelijk, mits wordt voldaan aan de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij geldt dat voor elke 50 m² extra te behouden bebouwing een tegenprestatie wordt geleverd, bijvoorbeeld via sloop elders of een financiële investering in het landschap.

In onderhavig plan wordt 90 m² extra boven de standaard 200 m² behouden. Conform de gemeentelijke regeling is hiervoor een investering van € 125,- per m² vereist, wat neerkomt op een totale investering van € 11.250,- in de landschappelijke kwaliteit (via fysieke maatregelen of afdracht aan het groenfonds). Hiermee wordt voldaan aan de beleidsmatige voorwaarden en wordt de extra omvang ruimtelijk gecompenseerd.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de schuur in de huidige situatie onder meer wordt gebruikt voor opslag van materialen ten behoeve van het nabijgelegen bloemenveld van Buurtschap Rijsbergen. Dit betreft een tijdelijk en kleinschalig, hobbymatig en niet-commercieel gebruik zonder

winstoogmerk. Dit gebruik is echter niet bepalend voor de planologische beoordeling en vormt geen dragende motivering voor het behoud van de schuur, maar illustreert wel dat de bestaande bebouwing functioneel en doelmatig wordt benut.

Gelet op het voorgaande is het behoud van de bestaande schuur in de huidige omvang ruimtelijk aanvaardbaar, beleidsmatig passend en vanuit duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik te verkiezen boven (gedeeltelijke) sloop. Er is geen aanleiding om te concluderen dat een kleiner bijgebouw in dit geval wenselijk of noodzakelijk is.



Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond verklaard. Het TAM-Omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van dit onderdeel van de ingediende zienswijze.

Zienswijze 1.5

Als het gaat om de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap, is er, zo zegt de provincie, sprake van een categorie 2-ontwikkeling. Dit betekent volgens de provincie dat er een landschappelijke inpassing nodig is. De provincie had deze landschappelijke inpassing nog niet eerder de provincie wel vragen bij heeft is het behoud van de bestaande perceelsontsluiting, waarbij aan de ene kant van de ontsluiting een knip- en scheerheg is beoogd en aan de andere kant van de ontsluiting de struweelhaag met landschapsbomen. Door behoud van de bestaande

loods en van de perceelontsluiting richting de achterzijde van het perceel (dubbele ontsluiting) behoudt het perceel volgens de provincie qua uitstraling het karakter van een agrarisch bedrijf. Er wordt hiermee volgens de provincie ook fysiek gezien ruimte geboden voor allerlei activiteiten die niet primair passen bij de activiteit/functie 'Wonen'. De provincie vraagt de gemeente om hier een standpunt over in te nemen.

Beantwoording 1.5

De gemeente onderschrijft het belang van een duidelijke en herkenbare transformatie van het perceel van een voormalig agrarisch erf naar een woonerf. Daarbij is het van belang dat zowel de inrichting als het gebruik in overeenstemming zijn met de bestemming 'Wonen', en dat de landschappelijke inpassing hieraan bijdraagt. Tegelijkertijd is het noodzakelijk dat de achtergelegen agrarische gronden bereikbaar blijven. Deze gronden behouden hun agrarische functie en mogen door de initiatiefnemer door derden worden gebruikt, zoals onder andere door Buurtschap Rijsbergen ten behoeve van het bloemenveld. Voor dit gebruik is een adequate ontsluiting vanaf de Bredaseweg noodzakelijk.

Naar aanleiding van de zienswijze is het plan op dit punt aangepast. De perceelontsluiting die direct langs de loods liep en onderdeel uitmaakte van het woonerf komt te vervallen. Daarmee vervalt ook de beoogde knip- en scheerhaag op deze locatie. In plaats daarvan wordt langs deze zijde een doorlopende struweelhaag met landschapsbomen gerealiseerd, waardoor een duidelijke en robuuste landschappelijke begrenzing van het woonerf ontstaat. Tevens wordt het woonbestemmingsvlak compacter vormgegeven, zodat het erf zowel ruimtelijk als functioneel sterker als woonperceel wordt ingericht.

Voor de bereikbaarheid van de achterliggende agrarische gronden wordt een nieuwe, afzonderlijke perceelontsluiting gerealiseerd, gesitueerd buiten het woonerf en parallel aan de landschappelijke inpassing. Hierdoor ontstaat een duidelijke scheiding tussen het woongebruik en het agrarisch gebruik. De ontsluiting is daarmee niet langer onderdeel van het woonerf, maar uitsluitend functioneel voor de agrarische gronden.

Met deze aanpassing is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten voor categorie 2-ontwikkelingen, waarbij tevens een heldere functiescheiding wordt aangebracht.



Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond verklaard. Het TAM-Omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van dit onderdeel van de ingediende zienswijze.

3. Wijzigingen van het TAM-Omgevingsplan

De volgende wijzigingen worden bij de vaststelling aan het TAM-Omgevingsplan doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan:

Verbeelding:

<i>Locatie wijziging</i>	<i>Inhoud wijziging</i>
<i>Uitritwijziging</i>	De perceelontsluiting die direct langs de loods liep en onderdeel uitmaakte van het woonerf komt te vervallen. Daarmee vervalt ook de beoogde knip- en scheerhaag op deze locatie. In plaats daarvan wordt langs deze zijde een doorlopende struweelhaag met landschapsbomen gerealiseerd. Tevens wordt het woonbestemmingsvlak compacter vormgegeven. Voor de bereikbaarheid van de achterliggende agrarische gronden wordt een nieuwe, afzonderlijke perceelontsluiting gerealiseerd, gesitueerd buiten het woonerf en parallel aan de landschappelijke inpassing.