

Nota van Zienswijzen

Behorende bij de omgevingsplanwijziging
"TAM-omgevingsplan H22c De Tuinderij fase 4, Zundert"

1. Inleiding

De omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22c De Tuinderij fase 4, Zundert" maakt de realisatie van maximaal 54 woningen mogelijk in het gebied tussen de Veldstraat en de Boomgaard in Zundert.

De ontwerp-omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22c De Tuinderij fase 4, Zundert" heeft van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) en in de Zundertse Bode. Gedurende deze periode was het plan online in te zien via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en www.ruimtelijkeplannen.nl en in fysieke vorm op het gemeentehuis in Zundert. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend.

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

2. Zienswijzen

Indiener 1

Het waterschap Brabantse Delta, hierna 'indiener', heeft een pro-forma zienswijze ingediend bij mail van 27 januari 2026. Op 11 februari 2026 heeft indiener 1 de zienswijze inhoudelijk aangevuld. De pro-forma zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan in de vooroverlegfase van het TAM-omgevingsplan niet om advies te zijn gevraagd. Om die reden voelt indiener zich genoodzaakt een zienswijze in te dienen, aangezien indiener informatie mist die invloed kan hebben op de ruimtelijke invulling en het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Beantwoording 1.1

De gemeenteraad betreurt dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage is gelegd voordat de afstemming met indiener volledig kon worden afgerond. Vanwege de noodzakelijke planning om nog gebruik te kunnen maken van de TAM-IMRO-systematiek, moest het ontwerpplan in procedure worden gebracht voordat de afstemming met indiener volledig plaats heeft kunnen vinden. De gemeenteraad hecht waarde aan de inbreng van indiener. Door de terinzagelegging en het indienen van deze zienswijze door indiener is alsnog ruimte ontstaan voor de gewenste afstemming en kan de informatie van indiener worden betrokken bij de verdere besluitvorming.

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

Reactie 1.2

Indiener geeft aan dat de GHG is ingeschat op NAP +9,50 m, indiener volgt deze inschatting. Echter in paragraaf 6.1 staat een GHG aangegeven van NAP +9,00 m. Indiener vraagt van welke GHG is uitgegaan in de plannen. Een GHG van NAP +9,00 m lijkt volgens indiener namelijk niet representatief.

Beantwoording 1.2

In het rapport 'Weging van waterbelang' is in paragraaf 4.4 expliciet ingegaan op de te hanteren gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Op basis van beschikbaar kaartmateriaal en gegevens uit grondwaterpeilbuizen is daar een GHG van circa NAP +9,50 m vastgesteld. In een later onderdeel van dezelfde rapportage, waarin de uitgangspunten in samenvattende vorm zijn weergegeven, is echter een GHG van NAP +9,00 m vermeld. Dit verschil is na interne controle te herleiden tot een kennelijke verschrijving in de samenvattende tabel van de rapportage.

Voor de planvorming is uitgegaan van de onderbouwde waarde uit paragraaf 4.4, te weten een GHG van NAP +9,50 m. De afwijkende waarde van NAP +9,00 m heeft geen rol gespeeld bij de beoordeling van de waterhuishoudkundige aspecten van het plan. Het rapport, alsmede de samenvatting hiervan in de motivatie van het plan, wordt aangepast. Er wordt overal de NAP van +9,50 toegepast.

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

Reactie 1.3

Het is indiener nog onduidelijk welke aanpassingen aan het watersysteem er precies worden uitgevoerd (b-water OWL34808). Indiener ziet dat in het zuidelijk deel het b-water wordt verlegd. Daarnaast ziet indiener aan de noordzijde dat er op 8 locaties inritten komen. Indiener vraagt op

welke wijze de woonpercelen worden ontsloten? Als dit middels een dam met duiker gebeurt, dan moet er volgens indiener ook gecompenseerd worden voor de afname aan waterbergend vermogen. Bij een brug is dit volgens indiener niet het geval. Het b-water kan volgens indiener mogelijk ook als retentie worden ingezet, echter moet dit dan wel worden uitgewerkt (bodemhoogte, knijpvoorziening of infiltratie, overstort e.d.).

Beantwoording 1.3

Met de voorliggende omgevingsplanwijziging wordt de bouw van woningen planologisch mogelijk gemaakt. Daarbij moet worden aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en voldoet aan de geldende wettelijke en beleidsmatige randvoorwaarden. Volgens de gemeenteraad is voldoende aannemelijk dat de benodigde waterberging binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat voor ontwikkelingen waarbij meer dan 10.000 m² aan verhard oppervlak wordt toegevoegd, een watervergunning van het waterschap noodzakelijk is. Hierdoor is geborgd dat de concrete uitwerking van het watersysteem in een later stadium, en in afstemming met het waterschap, wordt ingevuld.

De aandachtspunten die indiener naar voren brengt, zoals de vorm van ontsluiting, eventuele compenserende maatregelen en de mogelijke inzet van het b-water als retentie, maken onderdeel uit van deze nadere uitwerking. De gemeente gaat bij de verdere uitwerking van voorliggend plan hierover graag met indiener in gesprek om te komen tot een oplossing die zowel hydrologisch verantwoord is als goed beheerbaar.

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

Reactie 1.4

Het retentiesysteem is volgens indiener nog onvoldoende uitgewerkt. Er moet een goede berekening komen van het bergend vermogen van het gehele retentiesysteem. Indiener vraagt wat hier allemaal onderdeel van uit gaat maken (bijvoorbeeld b-watgang), en gaat dit met elkaar gaat communiceren. Er wordt benoemd dat het systeem robuust wordt, echter worden er volgens indiener allerlei maatregelen genomen om aan voldoende retentie te komen en uiteindelijk is er nog 11,3 m3 te weinig. Het retentiesysteem lijkt hiermee volgens indiener dus niet robuust.

Beantwoording 1.4

De opmerkingen van indiener over het retentiesysteem hebben betrekking op de technische uitwerking van de wateropgave. Zoals bij de beantwoording onder 1.3 is aangegeven, hoeft deze uitwerking voor de vaststelling van de omgevingsplanwijziging nog niet volledig gereed te zijn. Voor dit plan hoeft slechts aannemelijk te worden gemaakt dat de benodigde waterberging binnen het plangebied kan worden gerealiseerd.

De exacte samenstelling en dimensionering van het retentiesysteem, inclusief de vraag welke onderdelen (zoals de b-watgang) hierin worden betrokken en hoe op elkaar aansluiten, worden in een later stadium nader uitgewerkt. De gemeente gaat daarbij graag met indiener in gesprek om te komen tot een robuuste en goed onderbouwde invulling.

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

Indiener 2

Indiener 2 (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 3 februari 2026. De zienswijze is buiten de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpplan ingediend en is daarom formeel niet ontvankelijk. Bij de gemeente zijn echter bijzondere omstandigheden bekend waardoor het de indiener niet is gelukt binnen de termijn een zienswijze in te dienen. Vanuit het oogpunt van redelijkheid en zorgvuldigheid wordt de zienswijze daarom alsnog betrokken bij de behandeling.

Reactie 2.1

Indiener geeft aan al diverse mailwisselingen tussen initiatiefnemer te hebben gehad. Hierin heeft indiener zijn zorgen geuit over de gevolgen voor de veiligheid van het gezin van indiener als gevolg van passerend verkeer via de ingetekende langzame verkeersverbinding langs het perceel aan de Veldstraat 34 te Zundert.

Beantwoording 2.1

Bij de woningbouwontwikkeling Tuinderij fase 4 wordt de bestaande toegangsweg langs de woning aan de Veldstraat 34 niet ingezet voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer. De nieuwe woningen worden voor gemotoriseerd verkeer volledig ontsloten via de Tuinderij. Hierdoor is er geen aanleiding om gemotoriseerd verkeer, inclusief bezoekersverkeer, langs het perceel van indiener te verwachten.

De verbinding langs het perceel van indiener betreft uitsluitend een langzaamverkeersroute, ofwel fietsers en voetgangers. Fietsers en voetgangers bewegen zich over het algemeen overzichtelijk en met lage snelheden, wat past binnen een veilige woonomgeving. Door het ontbreken van gemotoriseerd verkeer op deze route zijn er geen verkeerskundige risico's die afwijken van wat in vergelijkbare woonstraten gebruikelijk en aanvaardbaar wordt geacht.

Op basis hiervan is de gemeenteraad van oordeel dat de aanleg van de langzaamverkeersverbinding niet leidt tot een verkeersonveilige situatie voor indiener en diens gezin.

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

Reactie 2.2

Indiener geeft aan te hebben vernomen dat er 2 redenen zijn voor de langzaamverkeersverbinding. De eerste reden die indiener heeft vernomen is dat de langzaamverkeersverbinding een eis vanuit stedenbouw is omdat de Tuinderij verbonden moet worden met bestaand stedelijk gebied. Indiener geeft echter aan dat de Tuinderij via de inmiddels gerealiseerde verbindingen al uitstekend verbonden is met het bestaand stedelijk gebied. Indiener heeft vernomen dat mensen vanuit Zundert in een rechte lijn naar de randweg moeten kunnen kijken, maar betwist dat dit een harde eis zou moeten zijn. De route is volgens indiener niet logisch voor mensen die vanuit de Eikenlaan of Elzenstraat komen. Langzaam verkeer vanuit de Eikenlaan zal volgens indiener namelijk rechtdoor het fietspad naar de Spitter gebruiken. Verkeer vanuit de Elzenstraat zal volgens indiener rechtsaf gaan op de Veldstraat en na de Veldstraat 22 linksaf slaan. Indiener geeft aan dat voor het overige verkeer de langzaamverkeersverbinding helemaal onlogisch is.

Andersom geeft indiener aan dat toekomstige bewoners van deze fase van de Tuinderij via de ingetekende verbindingen (wegen en wandelpaden) binnen het project eenvoudig naar de genoemde bestaande verbindingen bewegen en vanuit daar naar het bestaande stedelijk gebied van Zundert trekken. Deze verkeersverbindingen kunnen volgens indiener toch al niet in een rechte lijn naar Zundert omdat eerst via de Veldstraat zijwaarts bewogen moet worden naar de Eikenlaan of Elzenstraat waarbij men weer uitkomt op de bestaande ontsluiting op de Tuinderij.

Indiener concludeert dat in beide gevallen de langzaamverkeersverbinding duidelijk geen toegevoegde waarde heeft. Bovendien stelt indiener dat als er echt een noodzaak was geweest voor rechte lijnen, er ook een doorsteek gemaakt had moeten zijn om vanuit de Plataanstraat rechtdoor naar de Zaaier te kunnen. Dat dit niet het geval is toont volgens indiener al aan dat dit geen reden is om deze eis te handhaven.

Beantwoording 2.2

Het realiseren van goede en logische langzaamverkeersverbindingen is een algemeen stedenbouwkundig uitgangspunt bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken. Nieuwe gebieden dienen passend te worden aangesloten op het bestaande stedelijk gebied, zodat een fijnmazig en veilig netwerk voor langzaam verkeer ontstaat richting de voorzieningen in zowel de nieuwe wijk als het centrum van Zundert en omliggende woongebieden.

Specifiek kijkend naar voorliggend plan is het ontwerp voor Tuinderij fase 4 tot stand gekomen via verschillende ontwerpateliers, mede naar aanleiding van het stedenbouwkundig advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. In dat advies is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor identiteit, routing, groenstructuren en de verankering van het voormalige boomkwekerijterrein in de wijk. Door het groene erf rond deze bebouwing te verbinden met de nieuwe wijk en met de Veldstraat ontstaat een logische en herkenbare schakel tussen de Tuinderij en de bestaande bebouwde kom.

Binnen deze ruimtelijke context zijn twee mogelijke langzaamverkeersroutes richting de Veldstraat onderzocht. De verbinding ter hoogte van Veldstraat 38 biedt voldoende ruimte voor een goed ingerichte langzaamverkeersroute die direct aansluit op het groene erf, en kan bovendien geschikt worden gemaakt als calamiteitenroute. Deze locatie sluit stedenbouwkundig het beste aan bij de gebiedsidentiteit en de gewenste inrichting van het erf als verbindend element tussen wijk en bestaande omgeving.

De gemeenteraad erkent dat bestaande routes door toekomstige bewoners eveneens gebruikt zullen worden. Dit neemt echter niet weg dat een aanvullende verbinding een logische bijdrage levert aan een fijnmazig en toekomstbestendig netwerk. Dat op andere plekken in de wijk geen rechtlijnige verbindingen zijn gerealiseerd, doet niet af aan de specifieke ruimtelijke overwegingen die voor deze locatie gelden.

Gelet op het bovenstaande acht de gemeenteraad de gekozen langzaamverkeersverbinding ruimtelijk en stedenbouwkundig zorgvuldig gemotiveerd en ziet zij geen aanleiding om deze uit het plan te laten vervallen.

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

Reactie 2.3

De tweede reden die indiener heeft vernomen als noodzaak voor de langzaamverkeersverbinding is dat de verbinding noodzakelijk is als calamiteitenroute. Dit zou vanuit de brandweer zijn aangegeven. Indiener begrijpt de noodzaak van een extra mogelijkheid voor de brandweer om de nieuw te bouwen woningen te kunnen bereiken. Indiener geeft echter aan dat calamiteitenroute niet per se op de plek zou hoeven te komen. Indiener heeft een alternatieve route voorgesteld welke volgens indiener beter geschikt is omdat de route korter en sneller is. Bij de variant die nu in het plan is opgenomen moet volgens indiener om de hele wijk gereden worden.

Beantwoording 2.3

Er is inderdaad een noodzaak voor een secundaire aanrijroute voor nood- en hulpdiensten in geval van een calamiteit. De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant hanteert daarbij het uitgangspunt dat ieder adres, naast een primaire route, ook via een tweede onafhankelijke route bereikbaar moet zijn. Dit is noodzakelijk omdat niet kan worden gegarandeerd dat de voorkeursroute in alle situaties bruikbaar blijft. Zonder de calamiteitenroute via de Veldstraat langs het perceel van indiener ontstaat geen volwaardige tweede ontsluitingsmogelijkheid voor de nieuwe woningen. De door indiener aangedragen alternatieve route is door de gemeente beoordeeld, maar deze sluit minder goed aan bij de stedenbouwkundige opzet en gewenste structuur van de wijk (zie beantwoording onder 2.2). Vanuit het bredere ruimtelijke en maatschappelijke belang heeft de voorgestelde langzaamverkeersverbinding richting de Veldstraat daarom de voorkeur. De gemeenteraad heeft begrip voor het perspectief van indiener en erkent dat het alternatief voor hem mogelijk gunstiger lijkt, maar vanuit de eisen voor bereikbaarheid en de stedenbouwkundige samenhang is de gekozen oplossing het meest passend.

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

3. Wijzigingen van het TAM-omgevingsplan

Uit de beantwoording van de zienswijze onder 1.2 in hoofdstuk 2 blijkt dat het plan ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan gewijzigd wordt. De volgende wijziging wordt bij de vaststelling doorgevoerd, ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan:

Motivering:

- De weging van het waterbelang wordt aangepast. Er wordt consequent uitgegaan van een GHG van NAP +9,50 (conform beantwoording 1.2)