

Nota van Zienswijzen

Behorende bij de omgevingsplanwijziging
"TAM-omgevingsplan H22e woningbouw 'De Hooghe Weide'"

1. Inleiding

De omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22e woningbouw 'De Hooghe Weide'" maakt de realisatie van een nieuwe woonwijk met maximaal 166 woningen mogelijk. Daarnaast voorziet het plan in de omzetting van 2 bedrijfswoningen naar reguliere (burger)woningen en een uitbreiding van de aangrenzende ecologische verbindingzone.

De ontwerp-omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22e woningbouw 'De Hooghe Weide'" heeft van donderdag 11 december 2025 tot en met woensdag 12 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 13 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 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn alle wijzigingen aan het TAM-omgevingsplan, die ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan worden doorgevoerd, opgesomd.

2. Zienswijzen

Indiener 1

Indiener 1 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 7 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan bedenkingen te hebben tegen het ontwerp-omgevingsplan voor de woonwijk De Hooghe Weide, mede omdat zij direct aan het plangebied wonen aan de Klein Zundertseweg. Indiener geeft aan dat bij de aanvraag van hun bouwvergunning in 2022 zeer strenge eisen zijn gesteld aan uitstraling en inpassing, omdat hun woning het eerste aanzicht van Klein Zundert vormt bij het binnenrijden van de kern. Tegen deze achtergrond ervaren zij het als onbegrijpelijk dat in het huidige plan drie grootschalige appartementengebouwen zijn voorzien, met een breedte van circa 35 meter en een hoogte van circa 11 meter, die samen het nieuwe eerste aanzicht van het dorp zullen vormen.

Beantwoording 1.1

Het plan is tot stand gekomen op basis van een brede stedenbouwkundige analyse, waarin onder meer de maat en schaal van omliggende bebouwing, de structuur van de kern, zichtlijnen vanaf de invalswegen en de gewenste afronding van de dorpsrand zijn betrokken. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de beoogde appartementengebouwen passen binnen de ontwikkeling van De Hooghe Weide en bijdragen aan een logisch opgebouwd en herkenbaar entreegebied van de kern. De omvang en maatvoering van de gebouwen zijn afgestemd op de ligging aan de rand van de bebouwde kom. Hier wordt een iets grotere bouwmassa stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht, omdat hiermee een duidelijke afronding van de kern kan worden gerealiseerd. De eisen uit het beeldkwaliteitsplan waarborgen dat deze bouwmassa op een zorgvuldige manier wordt vormgegeven, zodat de gebouwen in schaal, materialisatie en compositie aansluiten op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de entreezone.

Voor het voorliggende plan gelden eveneens eisen ten aanzien van de ruimtelijke en beeldkwalitatieve kwaliteit. Voor deze ontwikkeling is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin specifieke randvoorwaarden zijn opgenomen voor architectuur, vormgeving, materialisering en overgang naar de bestaande omgeving. De voorziene appartementengebouwen kunnen uitsluitend worden gerealiseerd binnen deze kaders en zijn dus niet vergunningvrij of zonder aanvullende toetsing toegestaan.

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

Reactie 1.2

Indiener geeft aan dat het meest nabijgelegen woonblok op ongeveer 25 meter van hun woning is geprojecteerd en door de hoogte dominant boven hun woning uitsteekt. Hierdoor ontstaat volgens indiener een ernstige aantasting van het dorpsbeeld en een forse inbreuk op hun privacy, doordat vanaf de bovenste woonlagen rechtstreeks in hun woning en tuin kan worden gekeken. Indiener geeft aan deze bezwaren eerder te hebben ingebracht, maar ziet dat het plan nog steeds uitgaat van drie bouwlagen. Indiener geeft aan een verschuiving van het woonblok richting het sportpark en vervanging door laagbouw wenselijk te vinden, om een dorps karakter te behouden en een stedelijke uitstraling te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, stelt indiener alternatieven voor om de impact te beperken, zoals het terugbrengen van het gebouw naar twee bouwlagen, het aanplanten van een robuuste bomenrand en een zorgvuldige invulling van de groenstrook, en het verlagen van het maaiveld zodat het hoogteverschil met de Klein Zundertseweg en hun woning aanzienlijk wordt verkleind.

Beantwoording 1.2

De gemeente is van oordeel dat de voorziene appartementenblokken, inclusief de gekozen situering en bouwhoogte van drie bouwlagen, ruimtelijk en stedenbouwkundig passend en aanvaardbaar zijn op deze locatie, dit is nader onderbouwd in de beantwoording onder 1.1. Naar aanleiding van de zienswijze is evenwel opnieuw gekeken naar de situering van de appartementenblokken. Dit heeft geleid tot een aanpassing waarbij het bouwvlak van het meest westelijke appartementenblok met 3 meter wordt verkleind, zodat een grotere afstand tot de woning van indiener wordt gerealiseerd. Hiermee wordt aanvullende ruimte gecreëerd tussen het bouwvolume en de bestaande bebouwing, hetgeen bijdraagt aan een zorgvuldiger overgang en een verdere beperking van de ruimtelijke invloed op de directe omgeving. De groenstrook aan de westzijde van het plangebied wordt zo ingericht dat sprake is van een afschermende werking. De andere voorgestelde alternatieven van indiener, zoals een reductie naar twee bouwlagen, volledige vervanging door laagbouw of het verlagen van het maaiveld, zijn afgewogen maar worden gezien de voorgaande beantwoording niet noodzakelijk en ook niet wenselijk geacht, mede gelet op de ruimtelijke uitgangspunten, het beoogde woningprogramma en de samenhang binnen de totale gebiedsontwikkeling.

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

Reactie 1.3

Daarnaast geeft indiener aan grote zorgen te hebben over de ligging en vormgeving van de ontsluitingsweg van de woonwijk. De ontsluitingsweg ligt direct naast het fietspad waar dagelijks veel fietsers oversteken. Indiener verwacht dat bestaande snelheidsremmende maatregelen zullen verdwijnen en dat de verkeersveiligheid daardoor verder verslechtert. Nu al wordt op de Klein Zundertseweg met te hoge snelheden gereden en indiener acht de kans op verkeersongevallen reëel. Daarbij geeft indiener aan dat de Klein Zundertseweg een belangrijke regionale verbindingroute is en dat de doorstroming tijdens de spits nu al problematisch is. De aanleg van een nieuwe T-splitsing acht indiener onvoldoende en potentieel gevaarlijk.

Beantwoording 1.3

Bij de ontwikkeling van de woonwijk is rekening gehouden met de toename van verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe ontsluiting. De verwachte verkeersintensiteiten zijn berekend en beoordeeld. Hieruit blijkt dat sprake zal zijn van een relatief druk kruispunt, maar dat de omvang van de verkeersstromen niet dusdanig hoog is dat een andere vorm van kruising, zoals een rotonde, noodzakelijk of verkeerskundig beter passend wordt geacht. De inrichting van een T-splitsing aan de geldende richtlijnen is voor deze situatie een passende en doelmatige oplossing. Voor de nieuwe kruising is voldoende ruimte beschikbaar om deze overzichtelijk en verkeersveilig vorm te geven. Dit biedt mogelijkheden om de zichtlijnen en snelheidsremmende elementen optimaal in te passen. Daarmee wordt geborgd dat de verkeerssituatie op en rond de Klein Zundertseweg op een verantwoorde wijze wordt ingericht en dat de ontsluiting van de wijk voldoet aan de noodzakelijke verkeerskundige eisen.

Als laatste wordt opgemerkt dat, los van voorliggend plan, een herinrichting van de Klein Zundertseweg is voorzien. Bij deze herinrichting is het verbeteren van de verkeersveiligheid een belangrijk uitgangspunt. Deze herinrichting resulteert erin dat de Klein Zundertseweg ten opzichte van de huidige situatie qua verkeersveiligheid wordt verbeterd.

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

Reactie 1.4

Indiener voorziet bovendien dat niet alleen verkeer van de nieuwe woonwijk, maar ook verkeer uit omliggende straten gebruik zal gaan maken van de nieuwe ontsluitingsweg, waardoor het

verkeersvolume sterk toeneemt. Daarom pleit indiener voor het aanbrengen van een verkeersknip nabij de Stuivenzandseweg, bijvoorbeeld met verwijderbare palen, om sluipverkeer te voorkomen.

Beantwoording 1.4

Het is aannemelijk dat verkeer uit enkele omliggende straten eveneens gebruik zal maken van de nieuwe route. Dit wordt vanuit verkeerskundig perspectief echter niet als problematisch beoordeeld. De beoogde verkeersstructuur is ontworpen om de te verwachten intensiteiten te kunnen verwerken, inclusief een beperkte mate van herverdeling binnen het lokale wegennet. De verwachting is dat de capaciteit van de nieuwe ontsluitingsstructuur ruimschoots toereikend is en dat ook voldoende capaciteit over is om eventuele extra belasting vanwege het gebruik van de weg door verkeer van of naar straten buiten het projectgebied op te vangen.

Het aanbrengen van een verkeersknip is op dit moment niet voorzien. Een dergelijke maatregel zou de flexibiliteit binnen de wijkstructuur beperken en is op basis van de huidige inzichten niet noodzakelijk om de verkeersveiligheid of doorstroming te waarborgen. De verwachting is dat de nieuwe inrichting en verkeersstructuur de te verwerken intensiteiten op een veilige en ordelijke wijze kunnen accommoderen. Mocht in de toekomst echter blijken dat er toch een noodzaak is voor aanvullende maatregelen, kan op dat moment altijd alsnog overwogen worden maatregelen te nemen om sluipverkeer te ontmoedigen of tegen te gaan.

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

Reactie 1.5

Tot slot geeft indiener aan positief te zijn over het verbreden van de groenstrook tussen de nieuwe ontsluitingsweg en het bestaande fietspad, maar uit zorgen over de uiteindelijke inrichting. Indiener geeft aan dat grasstroken onvoldoende geluidwerend en visueel afschermend zijn en pleit voor een gevarieerde beplanting met heesters, vaste planten en bomen. Indiener verzoekt deze groenstrook vroegtijdig aan te leggen om hinder tijdens de bouw te beperken en vindt het wenselijk dat huidige bewoners inspraak krijgen in de invulling daarvan.

Beantwoording 1.5

Het is de bedoeling dat de groenstrook wordt ingericht als een duidelijke en duurzame groene afscherming en meer zal omvatten dan een eenvoudige grasvoorziening. In de verdere uitwerking wordt uitgegaan van een beplantingsstructuur die bijdraagt aan visuele afscherming en ruimtelijke kwaliteit. Omwonenden, waaronder indiener, zal daarbij de mogelijkheid worden geboden om mee te denken over de exacte invulling van deze groenstrook, zodat wensen en aandachtspunten uit de directe omgeving kunnen worden betrokken bij het ontwerp. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van indiener om te komen tot een robuuste en functionele groenvoorziening.

Daarnaast zal worden bezien of dit deel van het toekomstige openbaar groen zo vroeg mogelijk in het uitvoeringsproces kan worden gerealiseerd, zodat de groenstructuur in een vroeg stadium herkenbaar is en reeds een deel van de beoogde afscherpende werking kan vervullen. De mate waarin dit mogelijk is, is mede afhankelijk van de fasering van de werkzaamheden en de bereikbaarheid en inrichting van het bouwterrein.

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

Indiener 2

Indiener 2 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 10 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk. De zienswijze is ingediend namens een groep omwonenden van de wijk Aanstee en is ondertekend door 16 personen namens 16 adressen.

Reactie 2.1

Indiener geeft aan kennis te hebben genomen van het ontwerp TAM-omgevingsplan Hooghe Weide en wijst erop dat eerder ingebrachte zorgen, zoals verwoord in eerdere correspondentie met de gemeente, onvoldoende zijn verwerkt. Indiener is niet tegen woningbouw als zodanig, maar acht het huidige plan op meerdere essentiële punten onvoldoende zorgvuldig en vreest aantasting van verkeersveiligheid, leefbaarheid en woon- en leefklimaat van de wijk Aanstee.

Indiener geeft aan grote zorgen te hebben over de geplande verkeersontsluiting op de Klein Zundertseweg. Deze aansluiting is volgens indiener verkeerskundig onwenselijk en onveilig, omdat zij direct naast het fietspad Aanstee ligt en recht tegenover de uitrit van de parkeerplaats van de Maalderij. Hierdoor komen meerdere conflicterende verkeersbewegingen samen op één plek, met risico's voor met name fietsers, voetgangers en schoolgaande kinderen. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt bovendien dat een groot deel van het verkeer van de nieuwe wijk gebruik zal maken van deze aansluiting, hetgeen het belang van een zorgvuldige situering vergroot. Indiener stelt dat een alternatieve ontsluiting dicht bij de rotonde Klein Zundertseweg/Beeklaan verkeerskundig veiliger en beter inpasbaar is en verzoekt deze optie serieus te onderzoeken.

Beantwoording 2.1

De gemeente is van mening dat het kruispunt bij de Klein Zundersteweg verkeersveilig kan worden ingericht. Dit is verder beschreven bij beantwoording onder 1.3.

Bij de uitwerking van de ontsluiting van de woonwijk zijn meerdere varianten beoordeeld, waaronder varianten die dicht bij de rotonde zouden aansluiten. Deze alternatieven zijn verkeerskundig onderzocht en blijken vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid minder wenselijk. Een aansluiting op te korte afstand van de rotonde leidt tot een complex verkeersbeeld, doordat verkeersstromen elkaar in een te beperkte ruimte opvolgen. Dit kan zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en voetgangers onoverzichtelijke situaties opleveren. Vanuit verkeerskundig perspectief is het daarom beter om de nieuwe aansluiting op voldoende afstand van de rotonde te situeren, zodat verkeersstromen zich ordelijk kunnen afwikkelen en de herkenbaarheid van beide kruispunten behouden blijft.

Daarnaast zou de door indiener voorgestelde variant dicht bij de rotonde de geplande groenblauwe zone doorsnijden. Deze zone vormt een essentieel onderdeel van de ruimtelijke opzet van de wijk en draagt bij aan de landschappelijke structuur, waterberging, ecologische kwaliteit en de gewenste ruimtelijke scheiding tussen functies. Het doorbreken of verkleinen van deze zone wordt niet wenselijk geacht, omdat dit afbreuk zou doen aan de ruimtelijke kwaliteit en de beoogde landschappelijke buffer.

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

Reactie 2.2

Daarnaast geeft indiener aan dat het plan het risico op sluipverkeer onvoldoende adresseert. Door de interne wegenstructuur ontstaat volgens indiener een nieuwe route tussen de Stuivezandseweg en de Klein Zundertseweg, die aantrekkelijk kan worden voor verkeer uit omliggende wijken zoals Den Dries en De Draaikens. De bovenwijkse verkeerseffecten en cumulatieve verkeersgroei zijn volgens indiener niet onderzocht, terwijl juist deze effecten kunnen leiden tot een forse extra verkeersbelasting op de Klein Zundertseweg. Indien verplaatsing van de ontsluiting niet mogelijk is, pleit indiener voor juridische borging van mitigerende maatregelen, zoals een verkeersknip, om sluipverkeer te voorkomen.

Beantwoording 2.2

Indiener wijst op het risico van sluipverkeer door het plangebied en mogelijke effecten op de kruising met de Klein Zundertseweg. De gemeente erkent dat een deel van het verkeer uit omliggende straten gebruik kan gaan maken van de nieuwe route door het plangebied. Dit leidt

echter niet tot een toename van het totale verkeersaanbod op de kruising. Het betreft verkeer dat ook in de huidige situatie al via met name de Klein Zundertseweg richting de rotonde rijdt. Door de nieuwe route verandert vooral de verdeling van verkeersstromen, terwijl de totale verkeersintensiteit op de kruising nagenoeg gelijk blijft.

Zelfs wanneer de verkeersintensiteiten lokaal enkele honderden motorvoertuigen per etmaal hoger zouden uitvallen, blijven deze ruim onder niveaus waarbij sprake is van verkeerskundige knelpunten. Daarbij heeft de nieuwe route een positief effect doordat een deel van het verkeer niet langer over de Klein Zundertseweg rijdt, die in de huidige situatie relatief het meest belast is. Gelet hierop acht de gemeente aanvullende maatregelen, zoals een verkeersknip, niet noodzakelijk.

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

Reactie 2.3

Indiener geeft aan dat het akoestisch onderzoek onvoldoende betrouwbaar is. In het onderzoek worden lagere verkeersintensiteiten gehanteerd dan in het verkeerskundig onderzoek, waardoor de geluidsbelasting volgens indiener wordt onderschat. Bovendien zijn effecten van mogelijk sluipverkeer niet meegenomen. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat de werkelijke geluidsbelasting, in combinatie met bestaande geluidbronnen zoals de Beeklaan, hoger uitvalt dan aanvaardbaar. Zolang deze inconsistenties niet zijn opgelost, acht indiener het akoestisch onderzoek geen robuuste basis voor besluitvorming.

Beantwoording 2.3

In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met een beperkte toename van verkeer op wegen buiten het plangebied. Hiervoor is gekozen omdat deze toename leidt tot een berekende geluidstoename van maximaal 0,6 dB, hetgeen ruim onder de relevante wettelijke drempel ligt. Een dergelijke toename is akoestisch niet relevant en leidt niet tot een merkbare wijziging van het geluidniveau ter plaatse.

De in het akoestisch onderzoek gehanteerde verkeersgegevens zijn afgestemd op de beoogde situatie en leiden niet tot overschrijding van de geldende voorkeurs- of grenswaarden. Ook indien wordt uitgegaan van hogere verkeersintensiteiten blijft de geluidstoename beneden de grens zoals bedoeld in artikel 5.78 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waardoor geen sprake is van een relevant indirect akoestisch effect.

Gelet hierop is het akoestisch onderzoek voldoende representatief en geschikt als basis voor de besluitvorming. Van een onderschatting van de geluidsbelasting is geen sprake.

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

Reactie 2.4

Verder geeft indiener aan dat de stedenbouwkundige opzet van de appartementengebouwen aan de dorpsrand onvoldoende aansluit bij het groene en dorpse karakter van Klein Zundert. Drie bouwlagen met een plat dak aan een beeldbepalende dorpsentree leiden volgens indiener tot een te stedelijk beeld en vormen geen geleidelijke overgang naar het landschap. Indiener acht lagere bebouwing met twee lagen en een kap passender, met name nabij de wijk Aanstee. Daarnaast bestaat zorg over de concentratie van sociale huurwoningen in één deel van het plan. Indiener vindt deze clustering sociaal en stedenbouwkundig onwenselijk en pleit voor een evenrediger spreiding over het gehele plangebied.

Beantwoording 2.4

De gemeente is van mening dat de situering en hoogte van de appartementengebouwen als ruimtelijk passend wordt beschouwd. Wel wordt het bouwvlak van het westelijk

appartementengebouw verkleind om tegemoet te komen aan de zorgen van omwonenden. Dit is verder beschreven onder de beantwoording onder 1.1.

Ten aanzien van de situering van de sociale huurwoningen is gekozen voor concentratie binnen een deel van het plangebied. Deze keuze hangt samen met afspraken over realisatie en beheer van deze woningen. De gemeente acht deze opzet verenigbaar met het stedenbouwkundig plan en ziet hierin geen belemmering voor een samenhangende ontwikkeling van de wijk.

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

Reactie 2.5

Ook het woningbouwprogramma roept volgens indiener vragen op. Het relatief hoge aandeel sociale huur en betaalbare woningen gaat ten koste van goedkope koopwoningen, terwijl juist deze categorie belangrijk is voor starters in Klein Zundert. Indiener geeft aan dat sociale huur en betaalbare koop niet uitwisselbaar zijn en verzoekt het woningprogramma beter af te stemmen op de Woonvisie en de lokale woonbehoefte.

Beantwoording 2.5

Ten aanzien van het woningbouwprogramma wordt opgemerkt dat voor de ontwikkeling is uitgegaan van het uitgangspunt dat ten minste 70% van de woningen valt binnen het betaalbare segment, waarvan minimaal 30% sociale huur. Aan dit uitgangspunt wordt in Hooghe Weide voldaan, aangezien het aandeel sociale huur 35% bedraagt. Hiermee wordt tevens bijgedragen aan de gemeentebrede doelstelling om minimaal 30% sociale huurwoningen te realiseren.

De gemeente merkt daarbij op dat het realiseren van dit aandeel niet in ieder plangebied mogelijk is, bijvoorbeeld bij kleinschalige woningbouwontwikkelingen. Om die reden wordt op andere locaties, waaronder Hooghe Weide, een hoger aandeel sociale huur gerealiseerd. Dit betreft geen uitzondering en is onder meer ook voorzien bij de nieuwbouwwijk in Wernhout. De gemeente is van mening dat het woningbouwprogramma als zodanig in overeenstemming is met het recent nieuw vastgestelde woonbeleid en de daarin vastgestelde verdeling van woningcategorieën binnen de gemeente.

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

Reactie 2.6

Indiener geeft aan positief te zijn over de verbrede groenstrook tussen de wijk Aanstee en de nieuwe woonwijk, maar benadrukt dat deze strook daadwerkelijk als groene buffer moet worden ingericht en behouden. Het acht indiener onwenselijk dat hier functies zoals parkeervoorzieningen, speelplekken of calamiteitenroutes zijn toegestaan. Indiener verzoekt daarom om een strengere planologische borging, zodat de groenstrook uitsluitend een groene en verkeersluwe functie behoudt.

Beantwoording 2.6

Indiener stelt dat de verbrede groenstrook tussen de wijk Aanstee en de nieuwe woonwijk enkel aanvaardbaar is indien deze daadwerkelijk als groene buffer wordt ingericht en behouden, en dat het toestaan van functies zoals parkeervoorzieningen, speelplekken of calamiteitenroutes afbreuk zou doen aan dit karakter. De gemeente bevestigt dat deze groenstrook bedoeld is als een groene buffer tussen beide woongebieden, dit is verder toegelicht in de beantwoording onder 1.5.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt, conform het verzoek van indiener, de planologische borging aangescherpt door op deze locatie een aanvullende aanduiding op te nemen waarmee speelvoorzieningen en calamiteitenroutes expliciet worden uitgesloten. Parkeervoorzieningen zijn op grond van de regels niet mogelijk op deze locatie. Hiermee wordt planologisch gewaarborgd dat de groenstrook uitsluitend een groene en verkeersluwe functie behoudt.

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

Reactie 2.7

Tot slot wijst indiener op een in zijn ogen onjuiste en te rooskleurige weergave van het participatieproces in de toelichting en verzoekt de gemeente dit bij de besluitvorming te corrigeren en mee te wegen.

Beantwoording 2.7

Indiener merkt terecht op dat in de motivatie van het plan een tweede, oorspronkelijk geplande inloopavond is genoemd, terwijl deze bijeenkomst uiteindelijk niet heeft plaatsgevonden. De gemeente onderschrijft dat de weergave van het participatieproces op dit punt onjuist is. Naar aanleiding van de zienswijze zal de motivatie bij het plan worden aangepast, zodat deze een correcte en feitelijke beschrijving bevat van het daadwerkelijk doorlopen participatieproces.

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

Indiener 3

Dorpsraad Klein Zundert (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 12 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 3.1

Indiener geeft aan het belang van woningbouw in Klein Zundert te onderschrijven, maar benadrukt dat de ontwikkeling van de woonwijk De Hooghe Weide met circa 165 woningen alleen verantwoord is als deze gepaard gaat met een zorgvuldig, toekomstbestendig en verkeersveilig verkeerscirculatieplan. Door de komst van circa 160 nieuwe huishoudens verwacht indiener een aanzienlijke toename van het verkeer, wat merkbare gevolgen zal hebben voor het verkeersbeeld in en rondom de dorpskern.

Indiener geeft aan ernstige zorgen te hebben over het huidige verkeerscirculatieplan, waarin de wijk uitsluitend wordt ontsloten via de Stuivenzandseweg en de Klein Zundertseweg en geen verkeerskundige afsluiting binnen de wijk is voorzien. Hierdoor ontstaat volgens indiener een doorgaande route, met het risico dat de wijk als sluiproute gaat functioneren, zoals eerder is ervaren bij andere locaties in het dorp.

Beantwoording 3.1

Het is inderdaad voorzienbaar dat voorliggende ontwikkeling zal leiden tot een merkbare toename van verkeer. In bijlage 7 bij de motivatie is een aparte notitie m.b.t. het verkeer en parkeren van voorliggend plan opgenomen. Hierin is onderbouwd dat verwachte (toename van) verkeersstromen als gevolg van voorliggende ontwikkeling opgevangen kunnen worden door de omliggende wegenstructuur.

De gemeente is van mening dat er geen noodzaak is voor de aanleg van een knip of andere maatregelen. Dit is verder beschreven onder 1.4.

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

Reactie 3.2

Ten aanzien van beide ontsluitingswegen geeft indiener aan dat deze nu al onvoldoende zijn ingericht op extra verkeer. Via de Stuivenzandseweg leidt een toename van verkeer tot knelpunten richting de Palmbosstraat en mogelijk bij de Bredaseweg, terwijl via zowel de Stuivenzandseweg als de Klein Zundertseweg extra verkeersdruk ontstaat op de kruising met de Pastoor van

Vessemstraat. Deze kruising ligt in de directe nabijheid van de Antoniuschool, waardoor een groei van het verkeer hier door indiener als onwenselijk en onveilig wordt beschouwd, met name voor schoolgaande kinderen.

Beantwoording 3.2

Zoals in de beantwoording onder 3.1 aangegeven is in de motivatie van voorliggend plan ingegaan op de te verwachten verkeersgeneratie en de wijze waarop deze kan worden afgewikkeld via de bestaande ontsluitingsstructuur. Op basis hiervan is vastgesteld dat het plan binnen de geldende verkeerskundige uitgangspunten en beleidskaders kan worden gerealiseerd en dat de bestaande infrastructuur hiervoor toereikend is. Er wordt niet verwacht dat de toename van verkeer vanwege het plan zal leiden tot onveilige situaties nabij de Antoniuschool.

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

Reactie 3.3

Indiener geeft aan dat de meest logische en wenselijke ontsluiting van de woonwijk een directe aansluiting op de randweg is. Deze randweg is aangelegd om de dorpskern te ontlasten en de verkeersveiligheid en leefbaarheid te vergroten. Een dergelijke aansluiting voorkomt verkeersstromen door de kern, vermindert druk op gevoelige locaties en draagt bij aan een toekomstbestendige inrichting van Klein Zundert.

Beantwoording 3.3

Een directe aansluiting op de randweg wordt niet haalbaar en niet wenselijk geacht. Het realiseren van een extra aansluiting op de provinciale rotonde zou leiden tot een verslechterde doorstroming op de provinciale randweg. Dit staat haaks op het primaire doel van deze randweg, namelijk het begeleiden van doorgaand verkeer langs de kernen van Zundert en Klein Zundert en niet erdoorheen, ter bevordering van verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Daarnaast is van belang dat een extra aansluiting op de provinciale rotonde conflicteert met de uitbreidingsopgave van de ecologische verbingszone langs de Kleine Beek. Deze opgave is vastgelegd in provinciaal beleid en beoogt versterking en robuustheid van natuurverbindingen. De woningbouwontwikkeling, zoals voorzien binnen het plan De Hooghe Weide, maakt de beoogde uitbreiding van deze ecologische zone juist mogelijk door ruimte te behouden en te versterken. Het toevoegen van een extra verkeerskundige aansluiting op deze locatie zou deze doelstelling doorkruisen.

De Klein Zundertseweg functioneert als de hoofdontsluitingsweg van Klein Zundert en vormt de verbinding met de aangelegde provinciale randweg tussen Klein Zundert en Zundert. Deze weg is als zodanig ingericht en geschikt voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de kern en nieuwe ontwikkelingen. De voorziene aansluiting van de woningbouwontwikkeling op de Klein Zundertseweg sluit bewust aan op deze bestaande verkeersstructuur. Daarbij wordt betrokken dat de geplande herinrichting van de Klein Zundertseweg in 2026 expliciet rekening houdt met de verkeersafwikkeling van zowel de bestaande kern als de toekomstige woningbouwontwikkeling. Vanuit verkeerskundig, ruimtelijk en beleidsmatig perspectief ziet de gemeente daarom geen aanleiding om te kiezen voor een directe ontsluiting op de randweg, zoals door indiener bepleit.

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

Reactie 3.4

Indiener roept de gemeente op het huidige verkeerscirculatieplan te heroverwegen, een duidelijke langetermijnvisie te ontwikkelen voor verkeer en leefbaarheid en daarbij samen te werken met relevante partijen, waaronder de provincie. Indiener geeft aan dat uitvoering van het plan in de

huidige vorm de dorpskern tekortdoet en dat Klein Zundert recht heeft op een veilige en verkeersluwe leefomgeving, nu en in de toekomst.

Beantwoording 3.4

Ten aanzien van de oproep van indiener om het verkeerscirculatieplan te heroverwegen en een langetermijnvisie te ontwikkelen op verkeer en leefbaarheid wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beantwoordingen blijkt dat voor de voorliggende ontwikkeling is aangetoond dat deze past binnen de bestaande verkeersstructuren. In de motivering van het plan is onderbouwd dat de huidige opzet verkeerskundig aanvaardbaar is en niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor de bereikbaarheid, verkeersveiligheid of leefbaarheid in de dorpskern. Daarmee is vastgesteld dat uitvoering van het plan binnen de geldende beleidskaders mogelijk is.

De door indiener gewenste bredere langetermijnvisie zou een forse vertraging van voorliggende ontwikkeling betekenen. Gezien de voorgaande beantwoording is hier geen aanleiding toe, daarmee is een dergelijke vertraging, zeker gezien de huidige woningnood, niet te verantwoorden.

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

Indiener 4

Indiener 4 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 14 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 4.1

Indiener geeft aan als direct aangrenzende bewoner onevenredig te worden geraakt door het ontwerp-omgevingsplan voor De Hooghe Weide, met name door de impact op zijn privacy, zonlichttoetreding en het vrije karakter van zijn perceel. Indiener stelt dat het plan onvoldoende rekening houdt met de effecten van nieuwe bebouwing direct naast en achter zijn woning aan de Stuivezandseweg.

Beantwoording 4.1

Met de stedenbouwkundige uitwerking is rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Stuivezandseweg en de ruimtelijke kwaliteit van hun directe leefomgeving. De situering en maatvoering van de nieuwe bebouwing zijn gebaseerd op aansluiting bij de bestaande verkavelingsstructuur en op aanvaardbare afstandsrelaties, waarbij is beoogd om effecten op privacy, bezonning en ruimtelijke beleving zoveel mogelijk te beperken.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een hernieuwde afweging plaatsgevonden ten aanzien van de ligging van de aangrenzende bouwvlakken. Dit heeft ertoe geleid dat de naastgelegen bouwvlakken verder van de woning van indiener worden gesitueerd, waarbij een minimale afstand van 5 meter wordt aangehouden. Met deze aanpassing wordt extra ruimte gecreëerd tussen de nieuwe bebouwing en het perceel van indiener. De gemeenteraad is van oordeel dat het plan, mede gelet op deze aangepaste situering en de gehanteerde ruimtelijke uitgangspunten, geen onevenredig nadelige effecten veroorzaakt voor de woning en het woon- en leefklimaat van indiener.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.2

Indiener geeft aan dat de voorziene bouwhoogte van aangrenzende woningen leidt tot een onaanvaardbare mate van inkijk in zijn achtertuin en woonvertrekken, waardoor zijn persoonlijke levenssfeer ernstig wordt aangetast. Ook verwacht indiener extra schaduwwerking in zijn tuin, met name wanneer bebouwing aan de zuid- of westzijde wordt gerealiseerd. Indiener verzoekt daarom

om de bouwhoogte van woningen die direct aan zijn perceelgrenzen strikt te beperken, bij voorkeur tot één bouwlaag met kap of een beperkte goothoogte.

Beantwoording 4.2

De voorgestelde bouwhoogten in het plan zijn afgestemd op de bestaande ruimtelijke structuur en de gewenste overgang tussen het nieuwe woongebied en de aangrenzende percelen aan de Stuivezandseweg. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is rekening gehouden met de ligging van de bestaande woningen, de onderlinge afstand en de oriëntatie van tuinen en woonruimten, met als doel om de mate van inzicht en schaduwwerking zoveel mogelijk te beperken. De gekozen maatvoering en positionering van de bebouwing zijn daarmee het resultaat van een zorgvuldige ruimtelijke afweging.

Conform de beantwoording onder 4.1 worden de bouwvlakken van de aangrenzende woningen op een grotere afstand van de woning van indiener geplaatst. De gemeenteraad acht, mede met deze aanpassing, de voorziene bouwhoogten passend en ziet geen aanleiding om te concluderen dat hierdoor een onaanvaardbare aantasting van de privacy of een disproportionele toename van schaduwwerking zal ontstaan voor de omliggende percelen. Gezien de gehanteerde stedenbouwkundige uitgangspunten en de afstandsrelaties is de gemeenteraad van mening dat het plan geen onevenredig nadelige effecten met zich brengt voor de woningen die direct aan het perceel van indiener grenzen.

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

Reactie 4.3

Daarnaast geeft indiener aan dat de geplande verkaveling bebouwing te dicht bij zijn perceelsgrens mogelijk maakt, wat leidt tot een te hoge dichtheid nabij de bestaande lintbebouwing van de Stuivezandseweg. Indiener verzoekt de bouwlijn verder van zijn perceel af te leggen en een permanente groenbuffer, zoals een brede haag of bomenrij, op te nemen om privacy en ruimtelijke scheiding te waarborgen.

Beantwoording 4.3

Naar aanleiding van de zienswijze is de situering van de aangrenzende woningen opnieuw beoordeeld en aangepast. De betreffende bouwvlakken zijn verder van de woning van indiener af gesitueerd, waardoor een grotere afstand tot het bestaande perceel ontstaat. Deze aanpassing is nader beschreven in de beantwoording onder 4.1. De gemeenteraad is van oordeel dat met deze gewijzigde situering een ruimtelijk logische en passende structuur wordt gerealiseerd die aansluit bij de bestaande lintbebouwing. Daarmee wordt, in samenhang met de voorziene groene inrichting van de tussenruimte, geen onevenredige inbreuk gemaakt op de leefbaarheid en het woon- en leefklimaat van de woning van indiener. Er is daarom geen aanleiding voor het opnemen van een permanente groene buffer.

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

Reactie 4.4

Indiener merkt verder op dat hij, ondanks de ingrijpende gevolgen van het plan, niet persoonlijk schriftelijk is geïnformeerd en daardoor pas laat op de hoogte was van het voornemen. Dit heeft volgens indiener de mogelijkheid tot tijdige en zorgvuldige inspraak beperkt. Indiener verzoekt om direct overleg met de projectverantwoordelijke van de gemeente om de specifieke inpassing ter plaatse te bespreken voordat het plan wordt vastgesteld.

Beantwoording 4.4

In het kader van de voorbereiding van het plan heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Voor deze bijeenkomst zijn alle omliggende adressen, waaronder het adres van indiener, schriftelijk uitgenodigd. Daarnaast is informatie over het voornemen publiek (online) beschikbaar gesteld. In het kader van het formele proces heeft het ontwerpplan volgens de wettelijke vereisten zes weken ter inzage gelegen waarbij alle stukken in te zien waren en een ieder een zienswijze in kon dienen. Inmiddels heeft contact plaatsgevonden tussen de ambtelijk projectleider en indiener.

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

Reactie 4.5

Tot slot geeft indiener aan dat de huidige planopzet zal leiden tot een significante waardedaling van zijn woning als gevolg van verlies aan uitzicht, toegenomen schaduwwerking en aantasting van privacy. Indien het plan niet wordt aangepast, geeft indiener aan een procedure te zullen starten voor een tegemoetkoming in planschade. Indiener verzoekt de gemeenteraad zijn belangen als bestaande bewoner zwaarder te laten wegen bij de verdere besluitvorming.

Beantwoording 4.5

Het staat indiener vrij om, zodra het omgevingsplan onherroepelijk in werking is getreden, een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen op grond van de geldende wettelijke kaders. Een dergelijk verzoek wordt vervolgens afzonderlijk en los van de planprocedure beoordeeld, waarbij wordt vastgesteld of sprake is van onevenredig nadeel dat in aanmerking komt voor compensatie.

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

Indiener 5

Indiener 5 heeft een zienswijze ingediend bij brief (ongedateerd) ontvangen op 19 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 5.1

Indiener geeft aan als bewoners van Aanstee 17 direct te worden geconfronteerd met de ontwikkeling van de woonwijk De Hooghe Weide. Waar momenteel sprake is van een vrij uitzicht richting het Mosterdpad, wordt in het plan een parkeerterrein met circa 20 parkeerplaatsen recht tegenover hun woning voorzien, meer specifiek direct voor het keukenraam. Indiener verwacht hierdoor aanzienlijke overlast van aankomende en vertrekkende auto's, koplampen en extra verkeersbewegingen en acht deze situatie onaanvaardbaar.

Beantwoording 5.1

Tussen de Aanstee en het plangebied is een groene strook voorzien die een ruimtelijke overgang vormt tussen de bestaande woningen en de nieuwe ontwikkeling. Deze groenstrook draagt eraan bij dat eventuele nadelige effecten op uitzicht, privacy en beleving van openheid worden beperkt. Daarnaast bedraagt de afstand tussen de woning van indiener en de beoogde parkeerplaatsen circa 25 meter. Deze afstand, in combinatie met de groenstructuur, biedt volgens de gemeenteraad voldoende ruimtelijke scheiding om hinder te voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De gemeenteraad is van oordeel dat, gelet op deze inrichting en de in het plan opgenomen afstands- en inpassingsmaatregelen, eventuele negatieve effecten niet als onevenredig kunnen worden aangemerkt.

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

Reactie 5.2

Indiener verzoekt daarom om de geplande parkeerplaats op zijn minst enkele meters te verplaatsen in de richting van de woningen Aanstee 19 tot en met 28, zodat de directe hinder voor hun woning wordt verminderd. Een betere oplossing acht indiener het volledig verplaatsen van zowel de in- en uitrit van de wijk als het parkeerterrein naar de zone tussen appartementengebouw 1 en appartementengebouw 2. Dit zou volgens indiener niet alleen de overlast verminderen, maar ook bijdragen aan een veiligere verkeersontsluiting richting de Klein Zundertseweg.

Beantwoording 5.2

Gezien de beantwoording onder 5.1 is er geen noodzaak voor de door indiener voorgestelde wijziging. Bovendien is de door indiener aangedragen alternatieve locatie voorzien voor groen en waterberging.

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

Indiener 6

Indiener 6 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 19 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 6.1

Indiener geeft aan midden in het plangebied te wonen en daardoor direct te worden geraakt door de ontwikkeling van de woonwijk De Hooghe Weide. Hoewel het overleg met de projectontwikkelaar als constructief wordt ervaren, acht indiener het van belang om de zorgen en wensen formeel vast te leggen, zodat deze expliciet worden betrokken bij de besluitvorming. Indiener verzoekt de gemeente om bij de beoordeling van het plan vast te houden aan haar eigen beleidsuitgangspunten met betrekking tot zorgvuldig inpassen, schaal en maat, bescherming van woonkwaliteit, groenstructuur en aandacht voor klimaat en leefbaarheid.

Beantwoording 6.1

In het voorliggende plan zijn de relevante beleidsuitgangspunten van de gemeente verwerkt, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik, een passende maat en schaal van de bebouwing, het waarborgen van woonkwaliteit, de inrichting en versterking van groenstructuren en aandacht voor klimaatbestendigheid en leefbaarheid. De gemeenteraad is van mening dat het plan voldoet aan deze beleidsuitgangspunten en daarmee past binnen het door de gemeente nagestreefde kwaliteitskader voor nieuwe woonontwikkelingen.

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

Reactie 6.2

Indiener geeft aan dat juist vanwege het tijdelijke karakter van het TAM-omgevingsplan duidelijke en juridisch bindende planregels noodzakelijk zijn om rechtszekerheid voor omwonenden te waarborgen. Tijdelijkheid mag volgens indiener niet leiden tot een verminderde bescherming van belangen van bestaande bewoners.

Beantwoording 6.2

Het tijdelijke karakter van het TAM-omgevingsplan heeft uitsluitend betrekking op de wijze waarop het plan digitaal is opgesteld en gepubliceerd, aangezien deze procesvorm gedurende een beperkte periode kon worden toegepast. Dit laat onverlet dat het plan zelf een permanente wijziging van het omgevingsplan vormt op grond van de Omgevingswet. De regels, motivering en planologische

besluiten die met dit TAM-omgevingsplan worden vastgesteld, hebben daarmee een blijvend juridisch effect en bieden dezelfde mate van rechtszekerheid als iedere andere wijziging van het omgevingsplan. De bescherming van belangen van bestaande bewoners wordt door de toepassing van de TAM-omgevingsplan procesvorm niet beperkt.

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

Reactie 6.3

Een belangrijk bezwaar betreft de bouwhoogte van de woningen direct grenzend aan het perceel van indiener. De voorgestelde maximale goot- en nokhoogtes worden als te hoog beschouwd in verhouding tot de bestaande bebouwing, waaronder de woning van indiener. Indiener vreest hierdoor onaanvaardbare schaduwwerking, vermindering van bezonning en aantasting van privacy, temeer omdat de afstand tot de perceelsgrens beperkt is. Indiener verzoekt daarom om de bouwhoogtes substantieel te beperken en beter te laten aansluiten op de bestaande schaal van de omgeving.

Beantwoording 6.3

Ten aanzien van het bezwaar van indiener over de bouwhoogte van de woningen direct grenzend aan het perceel wordt opgemerkt dat hierover overleg heeft plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en indiener. Naar aanleiding van dit overleg is beoordeeld of de voorgestelde maatvoering beter kan worden afgestemd op de bestaande bebouwing en de specifieke situatie ter plaatse. De initiatiefnemer heeft aangegeven aan de wens van indiener tegemoet te kunnen komen door de maximale goothoogte te wijzigen naar 4 meter en de maximale bouwhoogte te beperken tot 9 meter. Met deze aanpassing wordt aangesloten bij de schaal van de omliggende bebouwing en wordt tegemoetgekomen aan de door indiener geuite zorgen ten aanzien van mogelijke schaduwwerking, bezonning en privacy.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 6.4

Daarnaast geeft indiener aan zorgen te hebben over inkijk en privacy door gevel- en dakramen aan de zijde van het perceel. Indien bouwhoogtes worden verlaagd, kan indiener zich beperkte vormen van gevelopeningen voorstellen, mits deze relatie tussen bouwhoogte en privacy expliciet wordt meegenomen in de planuitwerking.

Beantwoording 6.4

Door de verlaging van de maximale goothoogte naar 4 meter en de maximale bouwhoogte naar 9 meter (zie beantwoording onder 6.3) wordt de ruimtelijke impact van de bebouwing aanmerkelijk verminderd. Daarmee wordt de mogelijke mate van inkijk beperkt en wordt in voldoende mate tegemoetgekomen aan de zorgen van indiener over aantasting van de privacy. De aangepaste bouwhoogtes zijn bepalend voor de verdere planuitwerking.

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

Reactie 6.5

Indiener maakt ook bezwaar tegen de voorgestelde boomkeuze langs het geplande fietspad aan de lange zijde van het perceel. Grote boomsoorten met brede kronen kunnen volgens indiener leiden tot overmatige schaduwwerking, verlies van bezonning en onderhoudsproblemen. Indiener verzoekt daarom te kiezen voor boomsoorten met een beperkte eindhoogte, eventueel in

combinatie met lagere beplanting, en vraagt zich af of grote bomen wel passend zijn midden in de wijk.

Beantwoording 6.5

Ten aanzien van de keuze voor bomen wordt opgemerkt dat de soortkeuze en nadere inrichting van groenvoorzieningen niet wordt gereguleerd in het omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat uitsluitend planologische kaders en geen voorschriften over specifieke beplanting. Dit neemt niet weg dat bij de verdere uitwerking en uitvoering van het plan gekeken zal worden of er een passende boomsoort gevonden kan worden die de zorgen van indiener beperkt. De gemeente benadrukt dat volwaardige groen een belangrijk onderdeel is van een groene opzet van een wijk dat bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat voor zowel de bestaande als toekomstige bewoners van het gebied.

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

Reactie 6.6

Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte verzoekt indiener dat het fietspad langs het perceel zodanig wordt ingericht dat gemotoriseerd verkeer wordt voorkomen en dat verkeersveiligheid en rust worden gegarandeerd. Indiener hecht aan het realiseren van de ingetekende paaltjes en verzoekt bovendien om geen speeltoestellen, zitplekken of vergelijkbare voorzieningen in de directe nabijheid van de woning te plaatsen. Daarnaast wordt bezwaar gemaakt tegen een tweede fietspadverbinding nabij de beek, omdat dit kan leiden tot ongewenst doorgaand verkeer over de toegangsweg. Indiener ziet deze weg bij voorkeur uitsluitend als bestemmingsverkeer voor de direct aangrenzende woningen.

Beantwoording 6.6

De langzaamverkeersverbinding vanuit de toekomstige woonwijk in de richting van het Mosterdpad en het aangrenzende buitengebied is nadrukkelijk niet bedoeld als route voor gemotoriseerd verkeer. Op basis van de regels van het TAM-omgevingsplan is hier ook geen gemotoriseerd verkeer toegestaan. Deze verbinding wordt afgesloten voor auto's door middel van paaltjes, waarmee wordt geborgd dat uitsluitend voetgangers en fietsers hiervan gebruik kunnen maken. De verkeersveiligheid en het rustige karakter van deze route vormen daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Binnen de nieuwbouwwijk De Hooghe Weide is voorzien in een kleinschalige speelvoorziening, passend bij de schaal en het karakter van de wijk. Deze speelvoorziening is echter niet gesitueerd in de groenstrook direct langs het perceel van indiener. In het voorlopige ontwerp van de openbare ruimte zijn in deze zone geen speeltoestellen, zitplekken of vergelijkbare verblijfsvoorzieningen opgenomen. Daarbij is van belang dat de betreffende langzaamverkeersverbinding tevens functioneert als calamiteitsroute voor nood- en hulpdiensten. Om deze functie te waarborgen is het niet wenselijk en niet voorstelbaar om op deze locatie obstakels of verblijfsvoorzieningen in de openbare ruimte aan te brengen.

Met betrekking tot het bezwaar van indiener tegen de tweede langzaamverkeersverbinding nabij de beek wordt opgemerkt dat deze verbinding bewust onderdeel uitmaakt van het plan. Een directe en zo kort mogelijke verbinding vanuit de wijk naar de brug over de Kleine Beek draagt bij aan een veilige en overzichtelijke, autoluwe route voor voetgangers en fietsers richting de sportvoorzieningen aan de Akkermolenweg. Deze verbinding is niet bedoeld om doorgaand gemotoriseerd verkeer te faciliteren en sluit aan bij de beleidsmatige inzet op het stimuleren van langzaam verkeer. De toegangswegen binnen de wijk behouden daarbij hun functie voor bestemmingsverkeer. De gemeente ziet in de aangevoerde bezwaren geen aanleiding om het plan op dit punt te wijzigen.

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

Reactie 6.7

Indiener vraagt verder om bij aanpassingen aan erfafscheiding, oprit en afwatering rekening te houden met bereikbaarheid en waterhuishouding en verzoekt geen lantaarnpalen of verkeersdrempels direct bij de woning te plaatsen vanwege mogelijke licht- en geluidhinder. Ook wordt verzocht bestaande nutsvoorzieningen volledig te behouden en de continuïteit daarvan te waarborgen tijdens en na de uitvoering van het plan.

Beantwoording 6.7

De door indiener benoemde aandachtspunten hebben betrekking op de verdere civieltechnische uitwerking van de voorziene woningbouwontwikkeling, die plaatsvindt in een volgende fase na vaststelling van het omgevingsplan. In deze uitwerking zal worden gezien op welke wijze rekening kan worden gehouden met de bereikbaarheid, afwatering en positionering van openbare voorzieningen, waaronder verlichting en verkeersremmende maatregelen, waarbij ook mogelijke hinder voor omwonenden wordt betrokken. Eveneens zal in dit kader aandacht worden besteed aan de aanwezigheid en instandhouding van bestaande nutsvoorzieningen en aan een zorgvuldige uitvoering, zodat de continuïteit van deze voorzieningen zoveel mogelijk wordt gewaarborgd.

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

Reactie 6.8

Tot slot geeft indiener aan niet principieel tegen sociale huurwoningen te zijn, maar wel zorgen te hebben over mogelijke overlast en waardevermindering van de eigen woning. Indiener verzoekt daarom om sociale huurwoningen niet te situeren aan de nieuwe weg waaraan de woning komt te liggen en ook niet langs het fietspad ter hoogte van het perceel.

Beantwoording 6.8

Met betrekking tot de zorgen over mogelijke overlast en waardevermindering wordt opgemerkt dat de situering van sociale huurwoningen onderdeel uitmaakt van het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Bij de planopzet is uitgegaan van een samenhangende ruimtelijke structuur, waarbij alle woningtypen gelijkwaardig zijn ingepast en worden voorzien van een vergelijkbare architectonische en ruimtelijke kwaliteit. In de laatste versie van de planuitwerking zijn sociale woningen niet voorzien aan de nieuwe weg en ook niet voorzien langs fietspad ter hoogte van het door indiener genoemde perceel.

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

Indiener 7

Indiener 7 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 13 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 7.1

Indiener geeft aan direct grenzend aan het plangebied De Hooghe Weide te wonen en stelt een rechtstreeks en persoonlijk belang te hebben, omdat het plan directe gevolgen heeft voor zijn woon- en leefklimaat. Voor zijn woning is een speeltuintje gelegen dat intensief wordt gebruikt door buurtkinderen. Indiener verwacht dat de ontwikkeling van de woonwijk zal leiden tot een sterke toename van gebruiksdruk, verkeersbewegingen en parkeerdruk, met mogelijke geluidsoverlast en veiligheidsrisico's tot gevolg.

Beantwoording 7.1

In de motivatie van het plan is onderbouwd dat de ontwikkeling ruimtelijk passend is binnen de bestaande structuur en dat het voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving, waaronder de kaders voor verkeer, parkeren, geluid en veiligheid. Bij de planvorming is gekeken naar de te verwachten toename van verkeersbewegingen, gebruik van openbare ruimte en parkeerdruk, waarbij is vastgesteld dat deze binnen aanvaardbare grenzen blijven en kunnen worden opgevangen binnen de inrichting van het nieuwe woongebied. Hiermee is gewaarborgd dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van direct omwonenden, waaronder de woning van indiener.

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

Reactie 7.2

Indiener richt zijn zienswijze in het bijzonder op het hoge aandeel sociale huurwoningen binnen het plan. Indiener geeft aan dat het genoemde percentage van circa 30% sociale huur een beleidsmatige streefwaarde betreft en geen juridisch bindende norm is. Volgens indiener is deze streefwaarde in het plan zonder locatie-specifieke motivering toegepast en ontbreekt een deugdelijke afweging van alternatieve woningmixen en de effecten op het directe woon- en leefklimaat van omwonenden. Daarmee is volgens indiener niet voldaan aan de vereisten van zorgvuldige besluitvorming en draagkrachtige motivering.

Beantwoording 7.2

Het plan is opgesteld in overeenstemming met de geldende uitgangspunten van het regionale woonbeleid. In regionaal verband is in de Woondeal vastgelegd dat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt uitgegaan van een minimumaandeel van 30% sociale huurwoningen. Deze afspraak vormt, in samenhang met de gemeentelijke woonvisie en het later daarbij vastgestelde addendum, het inhoudelijke en beleidsmatige kader waaraan concrete plannen worden getoetst. Het opnemen van circa 30% sociale huurwoningen in dit plan vloeit rechtstreeks voort uit deze kaders en is daarmee niet uitsluitend gebaseerd op een generieke streefwaarde, maar op bestuurlijk vastgelegde afspraken die richtinggevend zijn voor de woningprogrammering binnen de gemeente.

Het plan voorziet daarnaast in een gedifferentieerde woningmix met verschillende woningtypen en prijscategorieën, waardoor niet uitsluitend wordt ingezet op één segment, maar wordt aangesloten bij een brede vraag vanuit verschillende doelgroepen. Deze mix draagt bij aan een evenwichtige samenstelling van het woonmilieu.

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

Reactie 7.3

Indiener stelt dat de concentratie van sociale huurwoningen leidt tot een onevenredige belasting van de directe omgeving, in het bijzonder door intensiever gebruik van het speeltuintje, hogere parkeerdruk en toename van verkeersbewegingen. Ook wijst indiener op mogelijke sociaal-culturele effecten, zoals druk op sociale cohesie en leefbaarheid. Volgens indiener zijn deze effecten juridisch relevant en hadden deze expliciet moeten worden meegewogen in de belangenafweging.

Ter onderbouwing voert indiener aan dat het aandeel sociale huur in de gemeente Zundert relatief laag is en dat de wachttijden voor sociale huur lang zijn, maar dat dit niet automatisch rechtvaardigt dat op één locatie een hoog percentage sociale huur wordt geconcentreerd. Indiener geeft aan dat de streefwaarde van 30% sociale huur op deze locatie niet proportioneel is in verhouding tot de schaal van de Annekeswei en het bestaande woonmilieu.

Beantwoording 7.3

De door indiener gestelde gevolgen voor de directe omgeving zijn betrokken bij de planvorming en vormen geen aanleiding om het plan in zijn huidige opzet onaanvaardbaar te achten. Het plan leidt tot een toename van het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij de effecten op verkeer, parkeren en gebruik zijn onderbouwd in de motivering behorend bij voorliggend plan. Hieruit blijkt dat de te verwachten verkeersbewegingen en parkeerbehoefte passen binnen de beschikbare infrastructuur en dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het plangebied zelf worden, naast woningen, ook groen met hierin ruimte voor spelen en speelvoorzieningen voorzien.

Dat het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente relatief laag is en de wachttijden lang zijn, vormt mede aanleiding om bij grotere woningbouwontwikkelingen te voorzien in een hoger aandeel sociale huur. De gekozen verhouding binnen dit plan sluit aan bij de schaal en opzet van de ontwikkeling en wordt proportioneel geacht in het licht van de gemeentebrede woningbouwopgave. De gemeente is van mening dat de belangenafweging hiermee zorgvuldig heeft plaatsgevonden.

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

Reactie 7.4

Daarnaast presenteert indiener een kwantitatieve analyse waaruit volgt dat de komst van circa 166 woningen leidt tot een zeer sterke toename van het aantal bewoners, kinderen en auto's in de directe omgeving. Hierdoor zou het speeltuintje aanzienlijk zwaarder worden belast en zouden parkeerplaatsen en straatprofiel ontoereikend worden, wat volgens indiener leidt tot risico's voor verkeersveiligheid en gebruikskonflikten. Deze effecten zijn naar oordeel van indiener onvoldoende onderzocht en betrokken bij de planvorming.

Beantwoording 7.4

Uit de beantwoording onder 7.3 blijkt dat de door indiener veronderstelde negatieve effecten er niet toe leiden dat het plan ruimtelijk niet aanvaardbaar zou zijn.

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

Reactie 7.5

Indiener merkt verder op dat landelijke wetgeving over regie op volkshuisvesting nog niet in werking is en daarom niet als bindende grondslag kan dienen voor het vooruitlopen op hoge sociale-huurpercentages zonder lokale toetsing.

Beantwoording 7.5

Uit de beantwoording onder 7.2 blijkt dat de gekozen typologieën gebaseerd is op zowel gemeentelijk als regionaal beleid en uitgangspunten.

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

Reactie 7.6

Indiener concludeert dat het plan tekortschiet door een gebrek aan locatie-specifieke motivering, een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, het ontbreken van een deugdelijke kwantitatieve analyse en het niet meenemen van sociaal-culturele effecten. Indiener verzoekt de gemeente het aandeel sociale huur te verlagen, een zorgvuldige analyse uit te voeren van

leefbaarheids- en gebruiksdruk en het plan aan te passen zodat bestaande bewoners niet onevenredig worden belast.

Beantwoording 7.6

Op basis van de beantwoording van 7.1 tot en met 7.5 kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke haalbaarheid van het plan goed is onderbouwd en dat er geen aanleiding is om het aandeel sociale huur in het plan te verlagen.

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

Indiener 8

Indiener 8 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 20 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 8.1

Indiener geeft aan eigenaar en bewoner te zijn van een perceel aan de Stuivezandseweg, waarvan de achtertuin direct grenst aan het plangebied De Hooghe Weide, en stelt daardoor rechtstreeks en persoonlijk in zijn belangen te worden geraakt. Indiener geeft aan dat de beoogde woningbouw op zeer korte afstand van zijn perceel wordt gesitueerd, zonder een voldoende ruimtelijke overgang. Dit leidt volgens indiener tot een onevenredige aantasting van privacy, rust, beleving van het privédomein en het woon- en leefklimaat, die niet als een normaal maatschappelijk risico kan worden aangemerkt.

Beantwoording 8.1

Bij de totstandkoming van het plan is een zorgvuldige stedenbouwkundige analyse uitgevoerd, waarbij expliciet aandacht is besteed aan de situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen. Het plan is zodanig uitgewerkt dat wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur, met inachtneming van afstand, bouwhoogte, oriëntatie en overgang tussen openbaar en privégebied. Daarbij is rekening gehouden met gangbare stedenbouwkundige uitgangspunten voor woonontwikkelingen binnen bestaand dorps gebied.

De gemeente is van oordeel dat de afstand tussen de beoogde woningen en het perceel van indiener, in combinatie met de gekozen bouwmassa en inrichting van de openbare ruimte, voldoende waarborgen biedt voor het behoud van privacy en woonrust. Hierbij merkt de raad op dat er een afstand van circa 25 meter ligt tussen de erfgrans van indiener en de nieuw te realiseren woningen.

Een zekere verandering van het uitzicht en de beleving van de omgeving is inherent aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar blijft in dit geval binnen hetgeen als een normaal maatschappelijk risico kan worden aangemerkt. De belangen van omliggende bewoners zijn in de planafweging betrokken en afgewogen tegen het algemeen belang van woningbouw, waarbij geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De raad ziet dan ook geen aanleiding om te concluderen dat de ruimtelijke overgang onvoldoende is of dat de geschetste gevolgen zodanig zwaarwegend zijn dat het plan daarom niet aanvaardbaar zou zijn.

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

Reactie 8.2

Indiener stelt dat in de toelichting bij het omgevingsplan een concrete en kenbare belangenafweging ontbreekt waarin de gevolgen voor bestaande omwonenden, en in het bijzonder voor zijn perceel, zijn betrokken. Ook ontbreekt volgens indiener een deugdelijke motivering voor de gekozen situering, dichtheid en bouwmassa, evenals een onderbouwing waarom minder ingrijpende alternatieven niet zijn onderzocht. Hierdoor is het plan volgens indiener strijdig met het

vereiste van een goede ruimtelijke ordening, het evenredigheidsbeginsel en de motiveringsplicht onder de Omgevingswet. Het enkele opnemen van een beeldkwaliteitsplan kan deze gebreken volgens indiener niet herstellen.

Beantwoording 8.2

Zoals in de beantwoording onder 8.1 aangegeven is het stedenbouwkundige ontwerp zorgvuldig tot stand gekomen. Hierbij heeft de door indiener genoemde belangenafweging plaatsgevonden. Het principe van een goede ruimtelijke ordening geldt sinds de invoering van de Omgevingswet niet meer en is vervangen door het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De raad is van mening dat het voorliggend plan hierin voorziet en dat het plan en de besluitvorming hierover niet in strijd is met het evenredigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

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

Reactie 8.3

Indiener voert daarnaast aan dat het plan niet berust op een actuele en objectieve woningbehoefte. Op basis van gemeentelijk beleid en demografische cijfers stelt indiener dat sprake is van aanzienlijke overprogrammering binnen de gemeente Zundert en dat de woningbehoefte voor de kern Klein Zundert reeds ruimschoots wordt ingevuld door andere projecten. De toevoeging van circa 166 woningen leidt volgens indiener tot een buitenproportionele groei van de kern en een ingrijpende wijziging van schaal en structuur, die niet verenigbaar is met het dorps karakter en de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en participatie-uitkomsten.

Beantwoording 8.3

Ten aanzien van de schaal van de ontwikkeling wordt opgemerkt dat Klein Zundert, vanwege de directe ruimtelijke en functionele samenhang met de kern Zundert, een bijzondere positie inneemt binnen de gemeentelijke structuur. De nabijheid van voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid maakt het mogelijk om in Klein Zundert een groter woningbouwvolume te realiseren dan in andere kleinere kernen, zonder dat dit leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu.

Bij de planvorming voor de Hooghe Weide is met deze positie rekening gehouden. De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande kernstructuur en voorziet in een afronding van het dorp aan de rand, met behoud van een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap. De omvang van het plan wordt door de gemeente passend geacht in relatie tot de ligging van de kern Zundert en de rol die de kern vervult binnen het gemeentelijk en regionaal woningbouwprogramma.

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

Reactie 8.4

Indiener geeft aan dat geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, nu een groen gebied nabij de Kleine Beek wordt getransformeerd naar woningbouw zonder aangetoonde noodzaak en zonder integrale beoordeling van cumulatieve effecten op gemeentelijk en kernniveau. Daarmee wordt volgens indiener niet voldaan aan de eisen van de Omgevingswet.

Beantwoording 8.4

In de motivatie van het plan is onderbouwd dat er wél sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ontwikkeling voorziet, naast de realisatie van woningen, wegen en parkeervoorzieningen, ook in een forse investering in groen. De nadruk van deze investering in groen ligt bij de zone grenzend aan de beek, hier wordt voorzien in aanleg van natuur. Daarnaast wordt in het volledige plan groen aangebracht.

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

Reactie 8.5

Ook maakt indiener bezwaar tegen de bodemkwaliteit. Uit onderzoeken blijkt volgens indiener dat delen van de bodem zijn geclassificeerd als industriegrond en dat asbest aanwezig kan zijn. Desondanks wordt geconcludeerd dat geen maatregelen noodzakelijk zijn, terwijl het plan voorziet in woningen met tuinen en openbare verblijfsruimten. Indiener acht dit onverenigbaar met de beoogde woonfunctie en stelt dat zonder een uitgewerkt sanerings- en leeflaagplan geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Tevens acht indiener het asbestonderzoek onvoldoende dekkend.

Beantwoording 8.5

Ten aanzien van de door indiener geuite bezwaren over de bodemkwaliteit wordt opgemerkt dat ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling een bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 12 bij de motivering van het plan. Uit dit onderzoek volgt dat de bodemkwaliteit, inclusief de onderzochte aspecten met betrekking tot mogelijke verontreinigingen en asbest, geen belemmering vormt voor de beoogde woonfunctie. Er is weliswaar sprake van een matige verontreiniging, maar deze blijft onder de interventiewaarden zoals vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Sanerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. Ook is er sprake van een lage concentratie asbest. Deze concentratie geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek of saneringsmaatregelen. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het aspect bodem de uitvoering van het plan niet in de weg staat en dat kan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

Reactie 8.6

Ten aanzien van verkeer en parkeren geeft indiener aan dat de verkeersanalyse zich ten onrechte beperkt tot het plangebied en geen rekening houdt met cumulatieve effecten van andere ontwikkelingen binnen Klein Zundert. Volgens indiener leidt dit tot een structurele onderschatting van verkeersdruk, verkeersonveiligheid en effecten op omliggende wegen en de nabijgelegen N-weg. Ook wordt onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van de St. Antoniuschool en het toegenomen langzaam verkeer. De parkeeropzet acht indiener eveneens ontoereikend geborgd.

Beantwoording 8.6

Ten aanzien van verkeer en parkeren wordt opgemerkt dat in de motivering, in bijlage 7 'Verkeer en parkeren', is onderbouwd dat deze aspecten op een zorgvuldige en integrale wijze zijn uitgewerkt. In deze bijlage is ingegaan op de verkeersgeneratie van het plan, de afwikkeling daarvan op het omliggende wegennet en de parkeervraag en -oplossing binnen het plangebied, mede aan de hand van geldende verkeerskundige normen en uitgangspunten. Daarbij is beoordeeld dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming in en rondom Klein Zundert. Voor zover indiener wijst op mogelijke effecten van sluipverkeer en cumulatieve ontwikkelingen, wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2, waarin deze aspecten nader zijn betrokken en gemotiveerd. De gemeenteraad is van oordeel dat met de voorliggende onderbouwing voldoende inzicht is gegeven in de effecten van het plan op verkeer en parkeren en dat deze aspecten planologisch toereikend zijn geborgd.

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

Reactie 8.7

Indiener stelt verder dat ecologisch onderzoek onvolledig is en onvoldoende ingaat op flora en fauna, biodiversiteit, stikstofeffecten en effecten van landschappelijke ingrepen. Ook ontbreekt volgens indiener onderzoek naar spuitzones nabij agrarische percelen, terwijl hiervoor in beginsel een afstand van 50 meter noodzakelijk is. Daarnaast acht indiener het onderzoek naar geluid- en lichthinder van het nabijgelegen sportpark onvoldoende en ontbreken planologische afstandsnormen en beschermingszones.

Beantwoording 8.7

In 2024 is een ecologische quickscan uitgevoerd om in beeld te brengen welke beschermde planten en dieren mogelijk voorkomen in het plangebied en wat de te verwachten effecten van de ingreep hierop zijn. In 2025 is nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen in het plangebied. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd van het effect van de beoogde ontwikkeling op beschermde gebieden. Hiervoor is een stikstofonderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in bijlage 9 bij de motivering. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.

Er is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (bijlage 2 bij de motivering) waarin uitgebreid aandacht is besteed aan de landschappelijke effecten en de wijze waarop het een positieve bijdrage levert aan het landschap.

In het TAM-omgevingsplan is ten oosten van de woningbouw op de agrarische gronden een zone van 50 meter vastgelegd waarin het gebruik van chemische gewasbeschermingsplan niet is toegestaan. Hierover zijn ook afspraken met de grondeigenaar gemaakt. Omdat binnen een zone van 50 meter van de woningbouw geen chemische gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt, is nader onderzoek niet nodig.

Voor geluid zijn waarden opgenomen in paragraaf 22.3.4 van het omgevingsplan van de gemeente Zundert. In het akoestisch onderzoek dat is opgenomen in bijlage 13 bij de motivering is het geluid vanwege de sportvelden onderzocht en er is getoetst aan de waarden voor geluid uit het omgevingsplan. Hierin is geconcludeerd dat de grenswaarden vanwege geluid van het sportpark niet worden overschreden. In artikel 22.239 van het omgevingsplan zijn regels opgenomen voor het beperken van lichthinder vanwege verlichting bij sportparken.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de genoemde aspecten voldoende zijn onderbouwd en onderzocht.

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

Reactie 8.8

Met betrekking tot de appartementengebouwen geeft indiener aan dat deze in strijd zijn met de uitgangspunten van landschappelijke inpassing en het beeldkwaliteitsplan. De bouwmassa, hoogte en vorm passen volgens indiener niet bij het dorpse karakter en leiden tot een abrupte overgang naar het buitengebied. Daarnaast zijn de appartementen gesitueerd binnen een geluidszone, waarbij overschrijding van aanvaardbare geluidsniveaus niet deugdelijk is opgelost en ten onrechte wordt gelegitimeerd met een geluidsluwe zijde en economische argumenten.

Beantwoording 8.8

Bij de totstandkoming van het plan is een zorgvuldige stedenbouwkundige analyse uitgevoerd, waarbij expliciet aandacht is besteed aan de situering van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de omliggende percelen. Het plan is zodanig uitgewerkt dat wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur, met inachtneming van afstand, bouwhoogte, oriëntatie en overgang tussen openbaar en privégebied. Daarbij is rekening gehouden met gangbare stedenbouwkundige uitgangspunten voor woonontwikkelingen binnen bestaand dorps gebied. De bouwhoogte van de appartementen is even hoog als de grondgebonden woningen in en om het plangebied.

Bij 2 appartementengebouwen is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde voor geluid van ten hoogste 4 dB. De grenswaarde voor geluid wordt echter niet overschreden. Aangezien de woningen aan één zijde een geluidluwe gevel hebben en geluidwering in de gevels zorgt voor een goed binnenklimaat, kan worden geconcludeerd dat bij de appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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

Reactie 8.9

Indiener uit tevens kritiek op het participatieproces. Het participatieniveau acht hij te laag vastgesteld gezien de aard en omvang van het plan. Participatie heeft volgens indiener te laat en niet wezenlijk plaatsgevonden, waarbij fundamentele keuzes al vastlagen en ingebrachte zorgen onvoldoende zijn betrokken bij heroverwegingen.

Beantwoording 8.9

Gedurende het participatietraject zijn omwonenden en andere belanghebbenden op meerdere momenten betrokken en in de gelegenheid gesteld om aandachtspunten, zorgen en suggesties naar voren te brengen. De inbreng die daarbij is geleverd heeft aantoonbaar geleid tot aanpassingen van het plan op verschillende onderdelen. Daarmee is sprake geweest van wezenlijke participatie, waarin niet alleen informatie is verstrekt, maar ook ruimte bestond om het plan bij te stellen op basis van ontvangen reacties. Anders dan door indiener gesteld, stonden niet alle keuzes bij aanvang vast en was er gedurende het proces daadwerkelijk gelegenheid om invloed uit te oefenen op de verdere uitwerking van het plan.

De gemeente onderkent dat participatie niet betekent dat alle wensen of bezwaren kunnen worden overgenomen, maar hecht eraan dat belangen zorgvuldig zijn afgewogen en dat reacties zijn meegewogen binnen de geldende beleidskaders en randvoorwaarden. Op basis daarvan is de gemeente van oordeel dat het participatieniveau passend is geweest bij aard en schaal van de ontwikkeling en dat het participatieproces zorgvuldig en conform het gemeentelijk beleid is doorlopen.

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

Reactie 8.10

Tot slot stelt indiener dat de gekozen TAM-IMRO-procedure ongeschikt is voor een grootschalige en structurele gebiedsontwikkeling zoals De Hooghe Weide. Het toepassen van deze tijdelijke procedure acht indiener juridisch onjuist en in strijd met de Omgevingswet, mede gezien de inhoudelijke onvolledigheden en open einden in de planstukken. Indiener concludeert dat het plan zowel inhoudelijk als procedureel onzorgvuldig is voorbereid en niet in deze vorm kan worden vastgesteld.

Beantwoording 8.10

Met de TAM-IMRO procedure wordt het omgevingsplan permanent gewijzigd conform de wettelijke vereisten van de omgevingswet. Hiermee is dit juridisch het juiste instrument voor voorliggende ontwikkeling. Dit is verder onderbouwd in de beantwoording onder 6.2.

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

Indiener 9

Indiener 9 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 20 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk. De zienswijze is ingediend namens een groep omwonenden van de Kappelekestraat en is ondertekend door personen van 7 verschillende adressen.

Reactie 9.1

Indiener geeft aan dat het uitgevoerde akoestisch onderzoek onvolledig is, omdat de gevolgen van de nieuw te bouwen woningen en appartementen, alsmede van een mogelijk te plaatsen geluidsscherm, voor de bestaande woningen aan de Kapellekestraat niet zijn onderzocht. Er ontbreekt volgens indiener een analyse van geluidreflectie en -concentratie op deze woningen en een beoordeling of sprake zal zijn van een akoestische verslechtering. Indiener betwijfelt daarnaast de juistheid van de conclusie dat het plan geen gevolgen heeft voor het geluid van de provinciale wegen, omdat de woningen aan de Kapellekestraat niet als rekenpunt zijn meegenomen. Hierdoor is volgens indiener niet inzichtelijk of en in welke mate hun woningen extra geluidhinder zullen ondervinden.

Beantwoording 9.1

In het geluidonderzoek van 8 september 2025 is inderdaad geen rekening gehouden met de woningen aan de Kapellekestraat. De reden daarvan was dat op basis van ervaring ingeschat was dat vanwege het plan ter plaatse van de woningen aan de Kapellekestraat geen sprake zou zijn van een toename van het geluid van 1,5 dB. In het besluit kwaliteit leefomgeving is vastgelegd dat een toename van de geluidbelasting door verkeer van maximaal 1,5 dB op een geluidgevoelig gebouw niet wordt aangemerkt als een relevante geluidtoename, Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd door Vliex Akoestiek en Lawaai beheersing (notitie d.d. 13 april 2026). In dit aanvullend onderzoek zijn de bestaande woningen aan de Kapellekestraat alsnog expliciet als rekenpunten betrokken. Daarmee is de geluidsbelasting op deze woningen alsnog afzonderlijk inzichtelijk gemaakt, inclusief mogelijke effecten van de nieuwbouw, de verkeersontwikkeling en een eventueel geluidsscherm. Uit het aanvullende onderzoek, waarin de autonome situatie met plan en de situatie met plan inclusief geluidsscherm met elkaar zijn vergeleken, blijkt dat de veranderingen in de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen aan de Kapellekestraat beperkt blijven en in alle gevallen beneden de relevante beoordelingsdrempels liggen. Hiermee is voldoende aangetoond dat geen sprake is van een planologisch relevante akoestische verslechtering voor deze woningen. De resultaten van dit aanvullende onderzoek worden hieronder per onderdeel nader toegelicht in de beantwoording onder 9.2 tot en met 9.4. Het aanvullend akoestisch onderzoek wordt toegevoegd aan de motivering van voorliggend plan.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 9.2

Verder geeft indiener aan dat met de komst van circa 165 nieuwe woningen het aantal verkeersbewegingen op de N638 en in de Kapellekestraat aanzienlijk zal toenemen. Indiener verwacht dat bewoners van de nieuwe wijk de Kapellekestraat gaan gebruiken om richting het centrum van Zundert te rijden. Deze toename van verkeer zal volgens indiener leiden tot meer overlast en een verdere toename van geluidshinder.

Beantwoording 9.2

Zoals toegelicht in de beantwoording onder 9.1 zijn de woningen aan de Kapellekestraat expliciet betrokken in het aanvullende akoestische onderzoek; daarin is ook de verkeersontwikkeling meegenomen. Daarbij is expliciet rekening gehouden met de verwachte verkeersontwikkeling op zowel de Kapellekestraat als de N638 als gevolg van de beoogde woningbouw. Uit de berekeningen blijkt dat de toename van het verkeer leidt tot een zeer beperkte geluidstoename bij de woningen aan de Kapellekestraat. Deze toename blijft ruimschoots beneden de drempelwaarde voor een planologisch relevant indirect akoestisch effect. De verwachte

verkeersgroei leidt daarmee niet tot een onevenredige of relevante toename van geluidhinder voor de bestaande woningen.

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

Reactie 9.3

Indiener wijst er daarnaast op dat in het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van de noodzaak van een geluidsscherm van circa 7 meter hoog en 180 meter lang om te voldoen aan de geluidsnormen voor de nieuwe woningen en appartementen. De effecten van een dergelijk scherm op de bestaande woningen aan de Kapellekestraat zijn echter niet onderzocht. Indiener acht het aannemelijk dat zowel geluidreflectie door nieuwbouw als door een eventueel geluidsscherm zal leiden tot een verslechtering van de geluidssituatie.

Beantwoording 9.3

In aanvulling op het onder 9.1 beschreven aanvullende akoestische onderzoek zijn ook de effecten van een eventueel geluidsscherm beoordeeld.

In het oorspronkelijke akoestisch onderzoek is aangegeven dat, om de geluidbelasting op nieuwe woningen te beperken, mogelijk een geluidsscherm noodzakelijk is. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de effecten van een dergelijk geluidsscherm op de bestaande woningen aan de Kapellekestraat alsnog onderzocht in het aanvullende akoestische onderzoek.

In dit onderzoek is afzonderlijke berekeningsvariant opgenomen waarin de situatie met plan en geluidsscherm is doorgerekend. Uit de resultaten blijkt dat ook bij aanwezigheid van een geluidsscherm geen planologisch relevante toename van de geluidbelasting optreedt ter plaatse van de woningen aan de Kapellekestraat. Eventuele geluidreflectie door de nieuwbouw en het geluidsscherm leidt derhalve niet tot een verslechtering van de akoestische situatie die vanuit planologisch oogpunt niet aanvaardbaar is. Bovendien zal er geen geluidsscherm worden gerealiseerd.

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

Reactie 9.4

Daarbij geeft indiener aan dat het huidige geluidsniveau bij de woningen aan de Kapellekestraat reeds hoog is en in sommige gevallen boven de geldende waarden ligt. Tegen deze achtergrond acht indiener het risico reëel dat de weerkaatsing van verkeer van de N638, de toename van verkeersbewegingen en de aanwezigheid van nieuwbouw en een geluidsscherm zullen leiden tot een verdere verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Beantwoording 9.4

Zoals volgt uit het aanvullende onderzoek dat onder 9.1 is toegelicht, blijft de geluidstoename onder de beoordelingsdrempel van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Dat het huidige geluidsniveau bij enkele woningen aan de Kapellekestraat relatief hoog is, hangt samen met de bestaande verkeerssituatie en maakt geen onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van het plan is beoordeeld of de ontwikkeling leidt tot een relevante toename van de geluidbelasting ten opzichte van deze bestaande situatie.

Uit het aanvullende akoestisch onderzoek blijkt dat de toename van de geluidbelasting als gevolg van de ontwikkeling, inclusief verkeersgroei, nieuwbouw en een mogelijk geluidsscherm, beperkt blijft tot maximaal circa 1,0 à 1,2 dB. Deze toename blijft onder de beoordelingsdrempel zoals opgenomen in artikel 5.78, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarmee is geen sprake van een planologisch relevante verslechtering van het woon- en leefklimaat.

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

Reactie 9.5

Indiener concludeert dat het akoestisch onderzoek in de huidige vorm niet kan dienen als een deugdelijke onderbouwing van het plan. Indiener verzoekt de gemeenteraad aanvullend akoestisch onderzoek uit te laten voeren naar de effecten van de nieuwbouw, het geluidsschermband en de toename van verkeer op de bestaande woningen aan de Kapellekestraat en de resultaten daarvan opnieuw ter inzage te leggen, zodat belanghebbenden daarop kunnen reageren.

Beantwoording 9.5

Conform de oproep van indiener is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van de voorgenomen nieuwbouw en de toename van verkeersbewegingen, specifiek gericht op de bestaande woningen aan de Kapellekestraat. Uit de resultaten blijkt dat de berekende geluidbelastingen ter plaatse van de woningen aan de Kapellekestraat binnen de wettelijke grenswaarden blijven en dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit is in de beantwoording onder 9.1 tot en met 9.4 nader toegelicht. Nu het aanvullende onderzoek geen wezenlijk nieuwe of nadeliger inzichten oplevert ten opzichte van het eerder ter inzage gelegde plan, bestaat geen verplichting om de resultaten opnieuw ter inzage te leggen of een aanvullende zienswijzenprocedure te doorlopen. De gemeenteraad acht het plan daarmee op akoestisch vlak aanvaardbaar en zorgvuldig voorbereid.

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

Indiener 10

De Provincie Noord-Brabant (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 21 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 10.1

Indiener geeft aan in essentie positief te zijn over het plan, en hier ook al meermaals overleg over heeft gehad. Indiener geeft echter aan dat het plan op één onderdeel nog niet in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit betreft een nieuwe woning die is geprojecteerd aan de oostzijde van het Mosterpad, los van de woonwijk. Het Mosterpad vormt volgens indiener een duidelijke en betrekkelijk harde grens tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. De woonwijk heeft hier een heldere afronding, waarbinnen de extra woning ruimtelijk en planologisch niet past. Hoewel indiener positief is over de versterking van de ecologische en landschappelijke zone langs de Kleine Beek en begrip heeft voor het 'geven en nemen' binnen een grondtransactie, wordt aangegeven dat deze argumenten onvoldoende onderbouwing bieden voor het realiseren van een extra woning buiten de woonwijk. Indiener stelt dat het plan op dit punt strijdig is met meerdere bepalingen uit de Omgevingsverordening en met de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

Beantwoording 10.1

Indiener stelt terecht dat bij ontwikkelingen aan de rand van het stedelijk gebied sprake moet zijn van een duurzame en ruimtelijk zorgvuldige afronding van de kern, in lijn met de uitgangspunten uit de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeenteraad deelt het belang van een duidelijke en evenwichtige overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied. De gemeente is van oordeel dat hiervan bij de situering van de betreffende woning aan de oostzijde van het Mosterpad sprake is, mede in samenhang met de versterking van de landschappelijke en ecologische structuren in het gebied. Daarbij wordt onderkend dat deze onderbouwing in de toelichting bij het plan op dit punt inhoudelijk sterker en explicieter had kunnen zijn. Naar aanleiding van de zienswijze is daarom een aanvullende memo opgesteld waarin

de ligging van de woning en de samenhang met de kernrand, het omringende landschap en de kwaliteitsverbetering van de omgeving nader zijn gemotiveerd en getoetst aan het provinciale beleidskader. Uit deze memo blijkt dat sprake is van een duurzame afronding van de kern en een evenwichtige toedeling van functies. De memo zal als aanvullend stuk aan het plan worden toegevoegd.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 10.2

Daarnaast geeft indiener aan dat de borging van de landschappelijke inpassing in het plan onvoldoende stevig is. Een deel van de landschappelijke elementen heeft slechts de aanduiding 'groen' en is daarmee minder goed vastgelegd dan de onderdelen met de aanduiding 'Groen – landschapselement'.

Beantwoording 10.2

Indiener heeft gelijk dat de landschapselementen die in het kader van het inpassingsplan zijn voorzien, en in stand moeten worden gehouden, binnen de functie 'Groen – Landschapselement' behoren te vallen. Dit lijkt voor de strook landschapselementen aan de zijde van het Mosterpad abusievelijk niet het geval te zijn. Conform de zienswijze van indiener wordt dit aangepast.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 10.3

Ook acht indiener het onwenselijk dat binnen deze landschappelijke bestemming functies zoals een inrit of parkeerterrein zijn toegestaan.

Beantwoording 10.3

Binnen de betreffende landschappelijke bestemming zijn functies zoals een inrit of parkeerterrein slechts toegestaan op specifiek aangeduide locaties. Daarmee is geborgd dat dergelijke functies niet algemeen binnen de gehele landschappelijke bestemming kunnen worden gerealiseerd, maar uitsluitend op de daarvoor expliciet vastgelegde locatie.

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

Reactie 10.4

Verder merkt indiener op dat in de planregels wel is vastgelegd dat de landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd en in stand gehouden, maar niet dat het gebruik van de bestemmingen 'Wonen' hiervan afhankelijk is gemaakt, wat de borging verzwakt.

Beantwoording 10.4

Conform de zienswijze van indiener wordt de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing als voorwaarde gesteld voor het in gebruik nemen van de woningen waarmee de borging wordt versterkt.

Overigens benadrukt de raad dat de verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing, naast de planologische borging in de planregels, tevens privaatrechtelijk is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Daarmee is verzekerd dat de uitvoering en blijvende instandhouding van de landschappelijke inpassing niet uitsluitend afhankelijk zijn van de planregels, maar aanvullend zijn verankerd in een contractuele verplichting die door de gemeente kan worden afgedwongen.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Indiener 11

Indiener 11 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 21 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 11.1

Indiener acht het logisch dat het plangebied wordt ingevuld met woningbouw. Indiener heeft echter ernstige bezwaren heeft tegen de gekozen inrichting van het plan, en in het bijzonder tegen de ontsluiting van het plangebied op de Stuivezandseweg.

Indiener geeft aan dat bij de geplande ontsluiting onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande woningen aan de Stuivezandseweg. Door deze ontsluiting zullen de bestaande woningen worden geconfronteerd met een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen. Indiener verwacht hierdoor overlast van inschijnende koplampen, geluidsoverlast door afremmende en optrekkende voertuigen en extra hinder van vrachtauto's. Deze effecten worden volgens indiener versterkt door de omvang van het plan, waarin de bouw van een groot aantal woningen is voorzien. Volgens indiener zijn er alternatieve ontsluitingsmogelijkheden denkbaar die leiden tot minder overlast en minder bezwaren voor omwonenden, bijvoorbeeld via de Aanstee, waar reeds een bestaande aansluiting op de Stuivezandseweg aanwezig is. Indiener geeft aan dat cliënt geen bezwaar heeft tegen het gebruik van de beoogde ontsluiting als fietsontsluiting, eventueel met uitzondering voor hulpdiensten.

Beantwoording 11.1

Bij de totstandkoming van het plan is een zorgvuldige stedenbouwkundige en verkeerskundige analyse uitgevoerd, waarbij expliciet is onderzocht op welke wijze het plangebied het meest passend kan worden aangesloten op de bestaande kern en de aanwezige verkeersstructuur. In deze afweging zijn de ligging en functie van omliggende wegen, de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid van het plangebied en de gevolgen voor aangrenzende woonbebouwing betrokken. De gekozen ontsluiting op de Stuivezandseweg vormt het resultaat van deze integrale afweging en wordt door de gemeente beschouwd als de meest optimale invulling binnen de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden. Hierbij is bewust gekozen voor een situering tegenover de straat Den Dries, voor een verkeerskundige optimale aansluiting met zo min mogelijk overlast voor omwonenden. Daarbij is rekening gehouden met de verwachte verkeersgeneratie van het plan, die past binnen de kenmerken en capaciteit van de Stuivezandseweg als gebiedsontsluitende weg. Het is voorstelbaar dat de realisatie van het plan leidt tot een verandering in verkeerspatronen ten opzichte van de bestaande situatie. Uit de motivatie van het plan en de bijbehorende onderzoeken volgt echter dat de toename van verkeersbewegingen niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen aan de Stuivezandseweg. Eventuele effecten zoals geluid van optrekkend en afremmend verkeer en lichtuitstraling van voertuigen blijven binnen aanvaardbare normen en zijn inherent aan de ligging van woningen aan een ontsluitingsweg in een woonomgeving. Alternatieve ontsluitingsmogelijkheden, waaronder een aansluiting via de Aanstee, zijn in de planvorming betrokken, maar zijn vanuit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt minder wenselijk gebleken, onder meer vanwege de bestaande inrichting, de verkeersveiligheid en de ruimtelijke samenhang van het plan. Het beperken van de ontsluiting tot uitsluitend fietsverkeer, met uitzonderingen voor hulpdiensten, acht de gemeente niet verenigbaar met een doelmatige, veilige en volwaardige ontsluiting van het plangebied. Gelet op het geheel van belangen en afwegingen is de gemeente van mening dat het plan zorgvuldig is voorbereid en dat geen van de omwonenden, waaronder indiener, onevenredig zwaar wordt geraakt door de gekozen inrichting en ontsluiting.

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

Indiener 12

Indiener 12 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 21 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 12.1

Indiener acht het logisch dat het plangebied wordt ingevuld met woningbouw. Indiener heeft echter ernstige bezwaren heeft tegen de gekozen inrichting van het plan, en in het bijzonder tegen de ontsluiting van het plangebied op de Stuivezandseweg.

Indiener geeft aan dat bij de geplande ontsluiting onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande woningen aan de Stuivezandseweg. Door deze ontsluiting zullen de bestaande woningen worden geconfronteerd met een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen. Indiener verwacht hierdoor overlast van inschijnende koplampen, geluidsoverlast door afremmende en optrekkende voertuigen en extra hinder van vrachtauto's. Deze effecten worden volgens indiener versterkt door de omvang van het plan, waarin de bouw van een groot aantal woningen is voorzien. Volgens indiener zijn er alternatieve ontsluitingsmogelijkheden denkbaar die leiden tot minder overlast en minder bezwaren voor omwonenden, bijvoorbeeld via het Mosterdpad, waar reeds een bestaande aansluiting op de Stuivezandseweg aanwezig is. Indiener geeft aan dat cliënt geen bezwaar heeft tegen het gebruik van de beoogde ontsluiting als fietsontsluiting, eventueel met uitzondering voor hulpdiensten.

Beantwoording 12.1

De ontsluiting via de Stuivezandseweg wordt ruimtelijk als de meest passende gezien. Dit is nader onderbouwd in de beantwoording onder 11.1.

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

Indiener 13

Indiener 13 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 21 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 13.1

Indiener verwijst naar het participatieverslag uit 2024, waarin is aangegeven dat bij de definitieve inrichting van het Mosterdpad voldoende ruimte zou worden geboden voor twee auto's om elkaar veilig te passeren, zonder dat dit ten koste gaat van langzaam verkeer. Indiener verzoekt de gemeente nadrukkelijk te bevestigen dat deze toezegging ook daadwerkelijk is verwerkt in het huidige plan.

Beantwoording 13.1

Bij de definitieve inrichting van het Mosterdpad wordt rekening gehouden met de mogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer om elkaar veilig te kunnen passeren. Het Mosterdpad wordt over het overgrote deel verbreed tot een rijbaanbreedte van circa 4,20 meter. Deze breedte is afdoende om twee personenauto's elkaar veilig te laten passeren, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimte en veiligheid voor fietsers en voetgangers.

Het Mosterdpad wordt daarbij, met uitzondering van bestemmingsverkeer, afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Alleen fietsers en voetgangers kunnen via het Mosterdpad gebruikmaken van de route richting de brug over de Kleine Beek. Voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer loopt het Mosterdpad dood bij de meest zuidelijk gelegen woningen. Hierdoor heeft het Mosterdpad een overwegend autoluw karakter, wat bijdraagt aan verkeersveiligheid en leefkwaliteit en aansluit bij de toezeggingen zoals verwoord in het participatieverslag.

Aangezien aan het Mosterdpad slechts een beperkt aantal woningen is gesitueerd, blijft het aantal verkeersbewegingen en passeerbewegingen gering. De gemeente acht het daarom niet

noodzakelijk om het Mosterdpad verder te verbreden. De gekozen inrichting biedt voldoende ruimte voor langzaam verkeer en waarborgt dat fietsers en voetgangers nauwelijks hinder ondervinden van gemotoriseerd verkeer.

Daarnaast wordt verwacht dat het gebruik van het Mosterdpad door langzaam verkeer in de toekomstige situatie afneemt. Door de voorziene woningbouwontwikkeling wordt een kortere en efficiëntere route voor fietsers en voetgangers gerealiseerd richting de sportvoorzieningen aan de Akkermolenweg. Deze route loopt via de nieuwe wegenstructuur in de wijk en sluit aan op een fietspad door de landschappelijke zone richting de brug over de Kleine Beek. De gemeente is van oordeel dat de in het participatieverslag genoemde toezeggingen hiermee op zorgvuldige wijze zijn verwerkt in het huidige plan en ziet op dit punt geen aanleiding tot aanpassing.

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

Reactie 13.2

Indiener geeft aan dat de huidige breedte van het Mosterdpad nu al leidt tot onveilige situaties bij het uitrijden van bestaande opritten. Met de verwachte toename van fietsers en voetgangers als gevolg van de nieuwbouw vreest indiener een verdere verslechtering van de verkeersveiligheid. Indiener verzoekt daarom om duidelijkheid over de in het plan opgenomen breedte van het Mosterdpad en over de concrete maatregelen die worden getroffen om het pad veilig te houden, autoluw in te richten en ervoor te zorgen dat twee auto's elkaar daadwerkelijk veilig kunnen passeren.

Beantwoording 13.2

In het plan is voorzien in een verbreding van het Mosterdpad tot circa 4,20 meter over het overgrote deel, waaronder de locaties waar zich bestaande en toekomstige inritten bevinden. Deze breedte is voldoende om twee auto's elkaar veilig te laten passeren en leidt tot een verbetering van de huidige situatie bij het uitrijden van opritten. Zoals eerder toegelicht wordt het Mosterdpad, met uitzondering van bestemmingsverkeer, afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en behoudt het daarmee een autoluw karakter. Dit is nader toegelicht in de beantwoording onder 13.1.

Gelet op het beperkte aantal woningen aan het pad en de aanwezigheid van alternatieve routes voor langzaam verkeer via de nieuwe wijkstructuur acht de gemeente het niet aannemelijk dat de verkeersveiligheid verslechtert.

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

Reactie 13.3

Daarnaast geeft indiener aan dat op de plankaart mogelijk een waterloop langs het Mosterdpad is voorzien. Indiener verzoekt de gemeente te bevestigen of hiervan sprake is en, indien dat het geval is, aan te geven welke maatregelen worden genomen om te voorkomen dat deze waterloop negatieve gevolgen heeft voor de stabiliteit van het Mosterdpad, bijvoorbeeld door verzakkingen bij een bredere weg of bij toenemend verkeer.

Beantwoording 13.3

In het plan is inderdaad voorzien in een waterloop langs het Mosterdpad. Bij de verdere civieltechnische uitwerking van de openbare ruimte zal hier nadrukkelijk rekening mee worden gehouden. Civieltechnische deskundigen zullen daarbij aandacht besteden aan de constructieve opbouw en stabiliteit van het Mosterdpad, zodat negatieve effecten zoals verzakkingen worden voorkomen, ook in combinatie met de voorziene verbreding en het gebruik van het pad. De gemeente acht het daarmee geborgd dat het Mosterdpad op een duurzame en veilige wijze kan worden gerealiseerd.

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

3. Ambtshalve wijzigingen van het TAM-omgevingsplan

Ambtshalve wijziging 1

Bij de verder uitwerking van het civieltechnisch ontwerp van het plan is gebleken dat de landschappelijke inpassing gewijzigd moet worden. Aan de zuidelijke kant van het Mosterdpad dient een keerlus t.b.v. hulpdiensten gerealiseerd te worden. Aan de Klein Zundertseweg, nabij de rotonde met de randweg, is een gemaal aanwezig die in het kader van voorliggende ontwikkeling uitgebreid dient te worden. Beide locaties zijn in het landschappelijk inpassingsplan echter voorzien als een plek waar landschapselementen zouden worden aangelegd. Aangezien dit niet mogelijk is, worden beide locaties in het landschappelijk inpassingsplan aangepast en de keerlus wordt op de verbeelding opgenomen.

Ambtshalve wijziging 2

In de motivering van het plan is op basis van een berekening onderbouwd dat het plan voldoet aan natuurwetgeving rondom stikstof. Inmiddels is echter een vernieuwde versie van de AERIUS-calculator beschikbaar gekomen. Er is daarom een nieuwe berekening met de meest recente versie van de AERIUS-calculator gemaakt. Ook met de nieuwe versie blijkt het plan te voldoen aan natuurwetgeving. De motivering wordt op basis van deze nieuwe berekening geactualiseerd en de nieuwe berekening wordt toegevoegd.

Ambtshalve wijziging 3

Op basis van ambtelijk overleg met de provincie Noord-Brabant is besloten de berekening van de vereiste kwaliteitsverbetering aan te passen. De waardevermindering van de functie 'Agrarisch' naar 'Groen – Landschapselement' en de aanleg van wadi's kunnen niet worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering en worden daarom uit de berekening verwijderd.

Ambtshalve wijziging 4

In de digitale ontwerpversie van het TAM-omgevingsplan is bij het westelijke appartementengebouw abusievelijk een maximum goothoogte van 6 meter in de regels opgenomen. Dit betreft een fout, aangezien de appartementengebouwen met een plat dak worden uitgevoerd hoort hier geen goothoogte te gelden. De goothoogte wordt uit de verbeelding verwijderd.

Ambtshalve wijziging 5

De OMWB heeft op 19 januari 2026 nog een reactie op het akoestisch onderzoek en op de onderbouwing in de motivering gegeven met onder andere het verzoek een aantal waarden aan te passen en een motivatie op te nemen over het al dan niet oprichten van een scherm. De reactie is verwerkt in het akoestisch onderzoek. Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt aan de motivering toegevoegd en de paragraaf geluid in de motivering wordt hierop aangepast.

4. Wijzigingen van het TAM-omgevingsplan

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

Verbeelding en regels

- Het bouwvlak van het meest westelijke voorziene appartementengebouw wordt verkleind conform de beantwoording onder 1.2;
- De groenstrook grenzend aan de Aanstee krijgt de aanduiding 'Specifieke vorm van groen - 1' conform de beantwoording onder 2.6;
- De bouwvlakken van de beoogde woningen grenzend aan de Stuivezandseweg 38 worden gewijzigd conform de beantwoording onder 4.1;
- De goot- en bouwhoogte van de beoogde woning naast de Stuivezandseweg 36 wordt verlaagd naar respectievelijk 4 meter en 9 meter conform de beantwoording onder 6.3;
- De maximale goothoogte van het westelijke appartementengebouw wordt verwijderd conform ambtshalve wijziging 4.
- De strook met de functie 'Groen' grenzend aan het Mosterdpad wordt gewijzigd naar de functie 'Groen – landschapselement' conform de beantwoording onder 10.2. De regeling voor inritten en parkeren die voor deze strook zijn opgenomen, wordt ook opgenomen in artikel 7.2;
- Voor de calamiteitenroutes binnen 'Groen – Landschapselement' wordt een specifieke aanduiding opgenomen;
- De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt gekoppeld aan functie 'Wonen' conform de beantwoording onder 10.4;
- Bijlage 1 bij de regels 'landschappelijke inpassing landschappelijk inpassingsplan en de verbeelding worden gewijzigd conform ambtshalve wijziging 1 en conform ambtshalve wijziging 3.

Motivering:

- Paragraaf 4.12 van de motivering wordt aangevuld met de resultaten uit de notitie conform de beantwoording onder 9.1 De notitie wordt aan de bijlagen toegevoegd;
- Paragraaf 5.3 van de motivering wordt gewijzigd conform de beantwoording onder 2.7;
- De memo over de afronding van het stedelijk gebied wordt als bijlage bij de motivering opgenomen conform de beantwoording onder 10.1;
- Bijlage 9 'Stikstofdepositieberekening' wordt geactualiseerd conform ambtshalve wijziging 2;
- Bijlage 2 'Landschapsplan' wordt gewijzigd conform ambtshalve wijziging 1 en conform ambtshalve wijziging 3;
- Paragraaf 4.12 van de motivering en bijlage 13 'Akoestisch onderzoek' worden aangepast conform ambtshalve wijziging 5;
- Waar nodig worden de in dit hoofdstuk benoemde wijzigingen ook verwerkt en/of toegelicht in de motivering.