

**DATUM** 18 september 2025  
**KENMERK** 20240760/165977/EG  
**VAN** Eveline Gerritse

**PROJECT** 20240760 De Hooghe Weide woningbouw  
**OPDRACHTGEVER** SoMa Vastgoed B.V.

## TOETS AAN PROVINCIAAL BELEID 'DE HOOGHE WEIDE', KLEIN ZUNDERT

Soma Vastgoed B.V. heeft het voornemen om ten zuidoosten van Klein Zundert een nieuwe woonwijk te realiseren. Dit gebied ligt buiten stedelijk gebied zoals opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De omgevingsverordening is op 1 januari 2024 in werking getreden. Buiten het stedelijk gebied zijn woningen alleen onder voorwaarden mogelijk. In deze memo is de ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 1. HET PROJECTGEBIED

Het projectgebied ligt ten zuidoosten van de kern Klein Zundert. De noord- en westzijde worden begrensd door de bebouwing van de kern Klein Zundert. Aan de zuidzijde is het projectgebied begrensd door de N638, die de noordelijke grens van Zundert vormt en aan de zuidoostzijde bevinden zich de sportvelden. Ten zuiden van het projectgebied loopt de Kleine Beek die is aangewezen als ecologische verbingszone.

Het projectgebied zelf bestaat uit agrarische gronden met een aantal kassen. Ook de gronden ten oosten van het projectgebied zijn in gebruik voor agrarische doeleinden.



Figuur 1. Ligging projectgebied (bron: Schoenmakers, Stedenbouwkundig plan 'De Hooghe Weide')

## 2. PROVINCIAAL BELEID EN REGELGEVING

### 2.1 Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving'

In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Centraal staan hierbij de kernwaarden die de provincie geformuleerd heeft ten aanzien van haar handelen. De kernwaarden zijn:

1. Meerwaarde-creatie;
2. Technische- en sociale innovatie;
3. Kwaliteit voor kwantiteit;
4. Steeds beter;
5. Pro-actief.

Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven hanteert de provincie Noord-Brabant het 'diep, rond en breed' principe. Met dit principe wordt er vanuit meerdere invalshoeken naar een ontwikkeling gekeken.

#### Diep

Een 'diepe' manier van kijken: bij de ontwikkeling wordt niet alleen gekeken naar de effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar worden ook de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven, meegenomen. Afhankelijk van de aard van het vraagstuk wordt er op verschillende schaalniveaus gekeken en wordt de factor tijd actief benut. Daarbij wordt ook gekeken naar het verleden en de geschiedenis van de lagen op een plek.

#### Rond

Een 'ronde' manier van kijken: de betrokken partijen kijken niet sectoraal maar combineert opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit.

#### Breed

Een 'brede' manier van kijken: de betrokken partijen kijken niet vanuit één gezichtspunt maar betreft daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

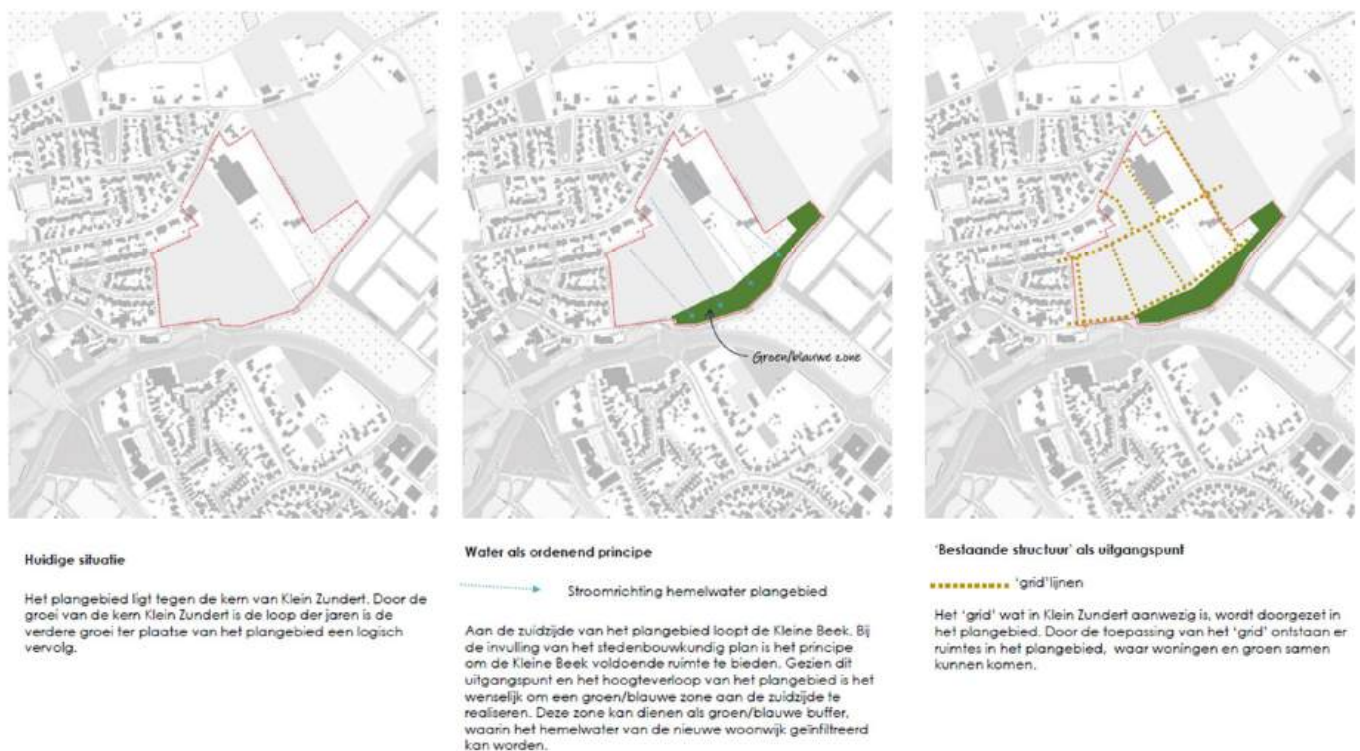
#### **Toetsing**

Met de Omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het plan voorziet in een duidelijke kwalitatieve verbetering van de leefomgeving en past daarmee binnen de Omgevingsvisie.

#### Diep

Het zuidelijke deel van het projectgebied, gelegen langs de 'Kleine Beek' ligt lager dan het noordelijk gedeelte. De meest hoge gronden liggen in het centrale deel van het projectgebied. Hier wordt het overgrote deel van de woningen gebouwd. Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd op basis van de specifieke kenmerken van het gebied waaronder de ondergrond. Bebouwing wordt geplaatst op de hoge gronden en water en groen op de lage gronden. Dit sluit in dit geval naadloos aan op de 'Kleine Beek' die lager in het landschap is gelegen en een natte structuur met hoge natuurwaarden in het landschap vormt (de groenblauwe waarden). Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar landschapsplan dat in bijlage 1 bij de motivering is opgenomen.

Zoals in figuur 2 is aangegeven vormen water en de bestaande gridstructuur de diepte van het planontwerp. De historische structuur van de 'Kleine Beek' wordt versterkt doordat een brede strook wordt vrijgemaakt voor ruimte voor water en natuur. De beek en haar oevers kan weer op een natuurlijke wijze door het landschap meanderen. De bestaande wegenstructuur blijft verder in tact en er hoeven geen bomen en groenstructuur (met landschappelijke waarde) te worden verwijderd. In het stedenbouwkundig plan is door middel van zichtlijnen rekening gehouden met het omliggende landschap en het bestaande Mosterdpad vormt voor het grootste gedeelte een natuurlijke grens aan de oostzijde. Aan de noordoostelijke zijde van het projectgebied worden de woningen langs dit pad richting het landschap georiënteerd zodat vanaf buiten het projectgebied naar binnen toe kijken er geen zicht is op 'achterkanten' van woningen. Aan de zuidoostelijke zijde is gekozen voor een stedenbouwkundige invulling die aansluit bij de bestaande bebouwing, waarbij rekening is gehouden met de huidige oriëntatie van de woningen. De bestaande bebouwing is georiënteerd op de het pad zelf; deze karakteristiek wordt gerespecteerd in de positionering van de nieuwe woningen. De twee nieuwe woningen aan deze zijde zijn geclusterd gesitueerd, waarmee een samenhangend ensemble ontstaat dat een passende stedenbouwkundige afronding vormt richting de ecologische hoofdstructuur. Deze situering versterkt zowel de ruimtelijke samenhang als de landschappelijke inpassing van het plan.



*Figuur 2: Water en de bestaande structuur als uitgangspunt bij de planontwikkeling (bron: Schoenmakers, Presentatie ZF Oost)*

Zoals te zien in figuur 3 bevinden met name de appartementengebouwen zich in de groenblauwe zone. De bestaande bebouwingslijn van Klein Zundert is doorgetrokken in het projectgebied en vormt zo een duidelijke begrenzing. Ondanks de bouw in de groenblauwe zone, wordt door middel van de groene vingers het groen juist dieper de nieuwe woonwijk ingetrokken en geïntegreerd. De afweging ten aanzien van het bouwen in de 'groenblauwe zone' is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.6.



Figuur 3: Begrenzing groenblauwe waarden geprojecteerd op het stedenbouwkundig plan (bron: Schoenmakers)

## Rond

Het overkoepelende doel van het plan is het ontwikkelen van een klimaatadaptieve woonwijk waarin wonen en natuur naadloos in elkaar overgaan. Hierbij zal er een comfortabelere leefomgeving ontstaan door het verminderen van hittestress en het creëren van groene ruimtes waardoor fysieke beweging en mentale gezondheid wordt bevordert. In het plangebied zijn groene gebieden een belangrijk uitgangspunt. Hierbij wordt ook de aanleg en afronding van de ecologische hoofdstructuur gerealiseerd. Deze groene gebieden zullen tevens dienen als natuurlijke waterretentiegebieden, die bijdragen aan een meer duurzame en klimaatadaptieve woonomgeving.

In het projectgebied wordt water vastgehouden door middel van 'watertafels' (zie het landschapsplan) en groen aangeplant. De biodiversiteit kan hierdoor sterk toenemen omdat er meer gevarieerd groen en water komt in plaats van het akkerland dat er nu is. Daarnaast biedt deze zone ruimte voor waterberging en waterretentie. Klimaatadaptatie gaat over maatregelen die negatieve gevolgen van klimaatveranderingen kunnen beperken. De verbetering van de klimaatbestendigheid van het gebied door ruimte voor water te bieden komt de veiligheid ten goede.

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de duurzame woningbouwopgave binnen de gemeente. Voor de kernen Zundert en Klein Zundert betekent het plan een meer gevarieerd en betaalbaar aanbod erbij, wat bijdraagt aan de leefbaarheid voor het gebied. Ook is er sprake van natuurinclusief bouwen. Deze benadering streeft naar een harmonieuze relatie tussen de gebouwde omgeving en de natuurlijke uitstraling van de woonwijk.

De gehele landschappelijke uitgangspunten en inpassing zijn opgenomen in het landschapsplan, dat onderdeel uitmaakt van de wijziging van het omgevingsplan.

## Breed

Het plan is opgesteld om zowel een bijdrage te leveren aan de duurzame woningbouwopgave binnen de gemeente als voor de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de omgeving. Zowel met omwonenden is overleg gevoerd als met de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de gemeente Zundert.

## 2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden. De volledige tekst en geometrie van de Omgevingsverordening Noord-Brabant is via [www.regelsopdekaart.nl](http://www.regelsopdekaart.nl) gepubliceerd met plannaam TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant en planidentificatienummer NL.IMRO.9930.TAMOvrNBrabant-va01.

Het projectgebied ligt in het gebied dat is aangewezen als 'Landelijk gebied'. 'De Kleine Beek' vormt onderdeel van het 'natuurnetwerk Brabant' en de omgeving van de beek is aangewezen voor het 'behoud en herstel van watersystemen'.

Vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt is 'De Kleine Beek' beschermd door de aanduiding 'groenblauwe waarden'.

Hoofdstuk 5 van de verordening bevat de instructieregels voor het omgevingsplan van gemeenten. In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de toetsing aan deze instructieregels.



Figuur 4. Uitsnede omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: provincie Noord-Brabant)

## 2.2.1 Ligging in het landelijk gebied

### Stedelijke ontwikkeling

De provincie gaat uit van zorgvuldig ruimtegebruik (zie ook paragraaf 3.2.2) en is daarom al jaren terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties in het 'Landelijk Gebied'. In de voorheen geldende provinciale omgevingsverordening moest dat ook voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan met een uitbreidingslocatie eerst het 'Stedelijk gebied' vergroot. Omdat dit procedureel niet meer mogelijk is onder de Omgevingswet is voor een andere opzet gekozen. Instructieregels geven aan wanneer en onder welke voorwaarden een ontwikkeling kan worden toegelaten in een gebied, waarbij kan worden afgeweken van de 'hoofdregeel'. De gemeente moet in het wijzigingsbesluit onderbouwen waarom of hoe aan de randvoorwaarden voor de afwijking is voldaan. Artikel 5.55 en 5.56 vormen de basis voor het al dan niet toestaan van een stedelijke ontwikkeling in het in de provinciale verordening aangewezen 'Landelijk Gebied'.

### Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

#### Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of **voorzieningen**, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de **ontwikkeling** past binnen de regionale afspraken, bedoeld in **Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken**; en
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

#### Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of **voorzieningen** als:

- a. een goede **omgevingskwaliteit** wordt bevorderd, met een veilige en **gezonde leefomgeving**;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

### Toetsing

#### Lid 1 en 2)

Dit artikel is niet van toepassing op deze woningbouwontwikkeling maar dient ter ondersteuning van het volgende artikel.

### Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

#### Lid 1

In afwijking van **Artikel 5.55**, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in **Artikel 5.12**;
- d. de **ontwikkeling** past binnen de regionale afspraken, bedoeld in **Afdeling 7.2**;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de **omgevingskwaliteit** en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en

*f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.*

*Lid 2*  
*Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als **stedelijke ontwikkeling** wordt aangemerkt.*

*Lid 3*  
*Artikel 5.8, eerste **lid** onder a, is niet van toepassing op dit artikel.*

## **Toetsing**

*Lid 1)*  
**A**  
Zowel vanuit de regionale Woondeal als de gemeentelijke omgevingsvisie blijkt dat er behoefte is aan woningbouwontwikkeling in de gemeente Zundert. De kwantitatieve opgave wordt aan de randen van de bestaande kernen in de gemeente gezocht, waaronder deze woningbouwlocatie. Daarbij komt dat de gemeente zorgvuldig wenst om te gaan met inbreidingslocaties omdat groen in de kernen ook van groot belang is voor de leefbaarheid. In de kern Klein Zundert zijn alle inbreidingslocatie al ingevuld of worden ingevuld. Klein Zundert had/heeft relatief weinig inbreidingslocaties, omdat de meeste woningbouwontwikkeling van Klein Zundert pas in de jaren 80, 90 heeft plaatsgevonden en Klein Zundert voor deze tijd een kleine kern had, in deze kern heeft inbreiding waar mogelijk al plaats gevonden.

**b**  
In de omgeving van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing beschikbaar die ten behoeve van deze ontwikkeling mogelijk is te gebruiken. Het gaat om een uitbreidingslocatie in het agrarisch gebied waar 166 woningen worden toegevoegd.

**c**  
De woningbouw past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Zie de onderbouwing bij artikel 5.12.

**d**  
Zie hoofdstuk 4 van de motivering

**e**  
Het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Het projectgebied is gelegen nabij het beekdal van 'De Kleine Beek'. In de stedenbouwkundige uitwerking is hiermee nadrukkelijk rekening gehouden. Zo wordt het groen en water geïntegreerd in de wijk en is er op deze manier ruimte voor waterretentie en natuurontwikkeling (biodiversiteit). Langs de beek wordt een bebouwingsvrije zone aangehouden die in gebruik wordt genomen voor nat en droge natuurontwikkeling als aansluiting op de Ecologische Hoofdstructuur. Deze bebouwingsvrije zone is momenteel in gebruik al landbouwgrond. Het projectgebied ligt deels in groenblauwe mantel hier wordt in paragraaf 2.2.6 verder op ingegaan.

f

Het stedenbouwkundig plan houdt zorgvuldig rekening met de bestaande omgevingskwaliteiten, zoals het omliggende landschap en de bestaande bebouwing. Het Mosterdpad fungeert als natuurlijke grens en benadrukt de overgang naar het landschap. Aan de noordoostzijde zijn de woningen zo georiënteerd dat ze het landschap respecteren, zonder zicht op de ‘achterkanten’, wat zorgt voor een visueel aantrekkelijke aansluiting. Ook zijn er zichtlijnen in het stedenbouwkundig voorplan die het omliggende landschap verbinden met de nieuwe woonwijk.

Aan de zuidoostzijde sluit het plan aan bij de bestaande bebouwing door de huidige oriëntatie op het Mosterdpad te behouden. De clustering van twee nieuwe woningen vormt een esthetische afronding en versterkt de samenhang met de ecologische hoofdstructuur. Verder richt het plan zich op een duurzame, klimaatadaptieve woonomgeving met aandacht voor groen en water, zoals wadi's, watertafels en halfopen bestrating voor waterafvoer. Inheemse beplanting en landschapselementen verbeteren de biodiversiteit en waterhuishouding. Groene ruimtes nodigen bewoners uit om te wandelen, spelen en ontmoeten, terwijl de verruiming en groene invulling van de ecologische verbindingzone langs de Kleine Beek bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van het landschap en de ecologische continuïteit van het gebied.

Hiermee is sprake van een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Lid 2)

Dit artikel ziet op ‘Bebouwd gebied’. Hieronder vallen gebieden in het ‘Landelijk gebied’ die waar nu al grote hoeveelheden bebouwing aanwezig is maar geen dorpen/ steden zijn. Hier gaat het om bebouwingsclusters of functiemengingen. Dit artikel is niet van toepassing op de woningbouwontwikkeling.

Lid 3)

Dit artikel ziet op zorgvuldig ruimtegebruik d.w.z. dat alleen in bestaand bebouwd gebied mag worden gebouwd. Omdat dit artikel ziet op een uitbreiding van het stedelijk gebied is dit lid niet van toepassing.

## Versterken van de omgevingskwaliteit

De provincie Noord-Brabant vindt het belangrijk dat bij de afweging over nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied wordt nagedacht over of de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen.

Bij het opstellen van de ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied gaat het niet alleen om het bepalen welke functies en activiteiten, vanuit een gebiedsgerichte benadering en met oog voor omliggende waarden en functies, passend zijn, maar ook om de effecten op omgevingskwaliteit, leefomgeving en ruimtelijke samenhang, en om te waarborgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Door de basisprincipes uit artikel 5.7 ‘Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit’ consequent te doorlopen, worden diverse aspecten die van belang (kunnen) zijn inzichtelijk, zoals aandacht voor grote opgaven die spelen als duurzame energie, klimaatadaptatie en leegstand. Wat is er vanuit die opgaven nodig en hoe passen nieuwe ontwikkelingen daarbij?

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden in het aangewezen ‘Landelijk gebied’ dient op grond van artikel 5.11 sprake te zijn van kwaliteitsverbetering en op grond van artikel 5.12 dient een ontwikkelingsrichting te worden opgesteld.

De ontwikkelingsrichting geeft mede invulling aan hoe de gemeente in een concreet gebied omgaat met de kwaliteitsverbetering van het landschap uit artikel 5.11.

Artikel 5.14 van de Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid, onder voorwaarden, om bouw- en gebruiksactiviteiten toe te staan, (zoals een woning) als dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert.

## Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

### *Lid 1*

*Een omgevingsplan dat de **uitbreiding** mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die **ontwikkeling** past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in **Paragraaf 5.1.2**, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:*

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
- b. welke effecten de **ontwikkeling** van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en **gezonde leefomgeving**, de te beschermen waarden, bedoeld in **Afdeling 5.2**, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- c. op welke wijze de **omgevingskwaliteit** in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van **artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap**; en*
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige **bebouwing** wordt gerealiseerd.*

### *Lid 2*

*Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van **omgevingskwaliteit**, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

## **Toetsing**

### Lid 1)

#### a

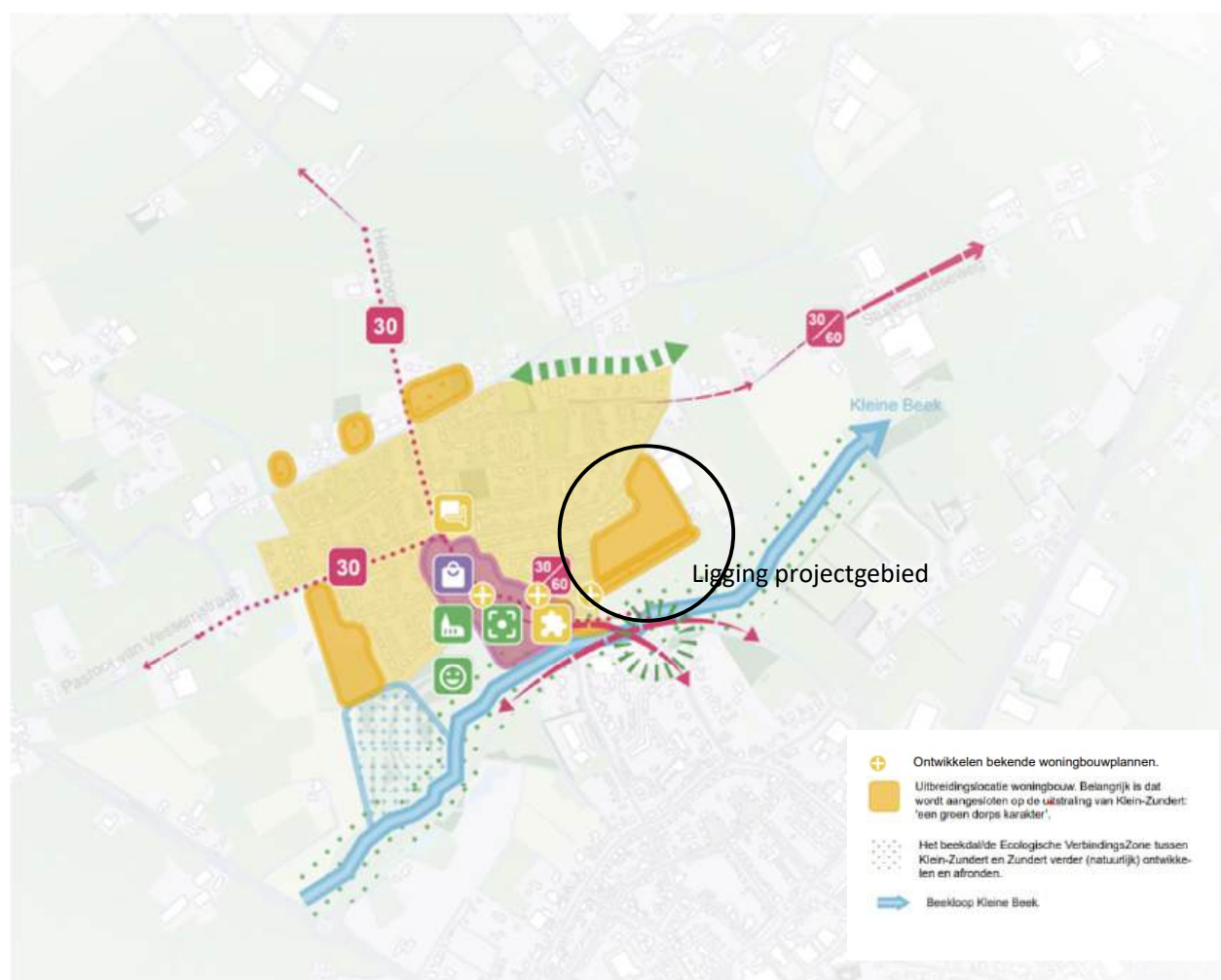
In de gemeente Zundert is vraag naar woningbouw. In de 'Omgevingsvisie Zundert, Zundert floreert' heeft de gemeente de visie voor de gehele gemeente vastgelegd waarin ontwikkelingsrichtingen zijn opgenomen. In de visie zijn per deelgebied 'Ideekaarten' opgesteld waarin onder andere wenselijke gebieden voor woningbouw zijn opgenomen. Zoals in figuur 5 is aangegeven, is het projectgebied in de omgevingsvisie aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Belangrijk hierbij is dat wordt aangesloten op de uitstraling van Klein Zundert 'een groen dorps karakter'. Daarnaast is in de visie ook aangegeven dat de ecologische verbindingszone, die aan de zuidzijde van het projectgebied ligt, verder natuurlijk ontwikkeld moet worden 'De Kleine Beek' aan de zuidzijde van het projectgebied, is in de omgevingsvisie aangewezen als zoekgebied voor waterberging.

De grootste opgaven voor deelgebied Klein Zundert zijn:

- voldoende woningen voor senioren en starters;
- het levensloopbestendig maken van de bestaande woningen en de woon- en leefomgeving;
- behoud en waar mogelijk versterken van de voorzieningen;
- mooie afronding dorpsrand
- behoud onderlinge bindingen en dorpsgevoel
- werken aan een verkeersveilig buitengebied.

De ontwikkelingsrichting wonen voor het projectgebied is passend in de omgeving en vormt een logische invulling wat betreft de ligging nabij de kern Klein Zundert alsook de kern Zundert. Het projectgebied sluit aan op de bestaande bebouwing en de bestaande infrastructuur. Het plan bestaat uit een mix van typen woningen in verschillende prijsklassen. In het plan wordt nadrukkelijk aandacht besteedt aan het versterken van de omgeving van 'De Kleine Beek' en de ecologische verbindingzone. Het plan is zodanig ingericht dat het water van de beek als 'groene vingers' de nieuwe wijk in komt, hierdoor ontstaat ook ruimte voor extra waterberging.

Rondom deze vingers is ruimte voor groen/ landschap. Aan de ontwikkeling ligt een landschappelijk plan ten grondslag. Voor de onderbouwing in de groenblauwe zone wordt verwezen naar paragraaf 2.2.6.



Figuur 5. Uitsnede omgevingsvisie Zundert; IDkaart Klein Zundert (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoewel het zuidelijke deel van het projectgebied niet is aangewezen in de gemeentelijke Omgevingsvisie, blijkt uit het landschapsplan dat het meenemen van dit gebied juist een buffer creëert tussen de nieuwe wijk en het water van de 'Kleine Beek'. Om een robuuste buffer, zowel kwalitatief als kwantitatief, te realiseren, is het noodzakelijk ook in de groenblauwe mantel te bouwen. Het landschapsplan gaat uitvoerig in op deze kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het gebied en hoe wordt voldaan aan de verplichte landschappelijke inpassing. De provincie heeft hiermee ingestemd.

b

De gewenste ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op deze aspecten. Het draagt bij aan een veilige en gezonde leefomgeving. Er zijn geen negatieve effecten op beschermde waarden, zoals bedoeld in Afdeling 5.2. Het plan draagt bij aan een versterking van de ecologische hoofdstructuur doordat het groen incl. het water uit de beek het plan in het plan is geïntegreerd. Woningbouw zorgt voor een verkeerstoename, maar vanwege de directe ligging aan de ontsluiting van de kern Klein Zundert en de rondweg Zundert zal dit niet voor belemmeringen zorgen. De ontwikkeling levert geen beperking voor agrarische ontwikkeling op de percelen ten oosten van het projectgebied.

In het kader van gezondheid is specifiek aandacht besteed aan het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische gronden ten oosten van het projectgebied. Hoewel er geen wettelijke afstandsnormen gelden, blijkt uit jurisprudentie dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies, zoals woningen, en agrarische percelen waar chemische middelen worden gebruikt, als redelijk wordt beschouwd. Binnen deze zone is daarom een verbod op het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen opgenomen, ter bescherming van de toekomstige bewoners. De aangrenzende percelen worden beheerd als blijvend grasland en zijn momenteel in gebruik als weiland, zonder teeltgewassen. Eventuele blootstelling aan schadelijke stoffen is daardoor nihil. Met de eigenaar van deze gronden zijn afspraken gemaakt, vastgelegd in een publiekrechtelijke regeling.

Het project draagt bij aan leefbaarheid van de kernen Klein Zundert en Zundert en leidt niet tot leegstand elders. Er worden permanente woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit sluit aan bij de omgevingsvisie van Zundert waarin is gesteld dat het voor de leefbaarheid wenselijk is dat voor de er voldoende woningen voor starters en ouderen beschikbaar zijn. Het toevoegen van nieuwe woningen op deze locatie draagt bij aan het behoud en versterken van het voorzieningen-niveau.

c

De wijze waarop de omgevingskwaliteit in het gebied wordt versterkt is beschreven onder de toetsing aan artikel 5.11.

d

Voorwaarde voor de beoogde ontwikkeling is dat de bestaande agrarische bebouwing van het agrarisch bedrijf Stuvezande 34 in het projectgebied wordt gesloopt. Ook komt het agrarisch bouwvlak, oorspronkelijk behorend bij nummer 32 te vervallen.

Lid 2)

De ontwikkelingsrichting van het projectgebied is vastgelegd in de omgevingsvisie. De provincie Noord-Brabant is betrokken bij de totstandkoming van de visie. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is de provincie ook betrokken.

## Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

*Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.*

Lid 2

*Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in [artikel 5.12](#), en dat de uitvoering is geborgd door:*

- a. *financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of*
- b. *nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in [Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken](#).*

## Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

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

## Lid 4

Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in [Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken](#).

## Toetsing

### Lid 1)

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het plan 'De Hooghe Weide' in Klein Zundert richt zich op woningbouw, aangevuld met natuurontwikkeling rondom 'De Kleine Beek'. Hierbij wordt nadrukkelijk voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap van het gebied of de omgeving.

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van de versterking van de ecologische verbindingszone door middel van extra waterberging gecombineerd met natuur. 'De Kleine Beek', onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant, speelt hierin een centrale rol. Deze zone wordt verbonden met groene gebieden die tot in de wijk reiken, waardoor de totale oppervlakte aan natuur aanzienlijk toeneemt. Het plan draagt bij aan een versterking van de zone rondom de beek en daarmee aan de cultuurhistorische waarden en biodiversiteit. Bovendien is bij de beplantingskeuze rekening gehouden met het vergroten van de biodiversiteit, wat een directe bijdrage levert aan de fysieke verbetering van het gebied.

Daarnaast wordt het zicht vanaf de Rondweg ten noorden van Zundert versterkt, wat zorgt voor een harmonieuze overgang van het landelijke naar het meer stedelijke gebied. Hierdoor oogt de wijk groen en wordt het landschap visueel versterkt. Een openbaar wandelpad door de groene zone biedt bewoners en bezoekers toegang tot de natuurlijke omgeving, terwijl de agrarische bebouwing in het projectgebied wordt gesloopt.

Tot slot sluit de groenontwikkeling aan bij de bestaande landschaps- en natuurwaarden van 'De Kleine Beek'. Dit versterkt het landschap en draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving waarin natuur en bebouwing samengaan.

### Lid 2)

Zoals hiervoor beschreven past de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied. De landschappelijke kwaliteitsverbetering is vastgelegd in een landschapsplan, waarbij ook de financiële bijdrage voor de kwaliteitsverbetering is opgenomen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant is geregeld in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. De handreiking bevat afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) van West-Brabant zijn gemaakt. Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling.

Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort.

Vanwege de uitbreiding in landelijk gebied is kwaliteitsverbetering noodzakelijk. In het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', wordt inzake kwaliteitsverbetering van het landschap ingeval van uitbreiding uitgegaan van een basisinspanning van 1% van de uitgifte prijs. In het projectgebied is sprake van circa 41.460 m<sup>2</sup> uitgeefbare grond. De gemiddelde uitgifteprijs bedraagt € 285 per m<sup>2</sup>. Uit de gronduitgifteberekening blijkt dat de opbrengsten van uitgifte van gronden in het projectgebied 41.460 m<sup>2</sup> x € 285,- = € 11.816.100,- bedragen. Gegeven de bijdrage van 1% kan worden gesteld dat voor de kwaliteitsverbetering ten minste een investering van € 118.161,- nodig is.

De uitwerking van de kwaliteitsverbetering en de toepassing van het richtbedrag wordt met de gemeente besproken. Het projectgebied wordt waar mogelijk groen ingericht. Het overige deel van de benodigde investering wordt gestort in het gemeentelijke groenfonds.

Het landschapsplan is geborgd in de regels van de wijziging van het omgevingsplan.

Lid 3)

Zoals reeds opgenomen onder de beantwoording bij lid 1 en 2 voorziet het plan in meerdere van de opgesomde onderdelen van kwaliteitsverbetering en is in het landschapsplan een berekening kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen.

Lid 4)

Er wordt vooralsnog geen toepassing gegeven aan het tweede lid, onder b. Dit artikel is niet van toepassing.

## Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

*Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:*

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;*
- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;*
- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;*
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

## Toetsing

In de ontwerpssessies met de gemeente voor De Hooghe Weide, en waar ook de provincie bij betrokken is geweest, is afgesproken om de realisatie van de ecologische verbindingszone zo ver mogelijk door te trekken en mee te nemen in het plan voor De Hooghe Weide. Met de uitwerking zoals die er nu voor ligt is daarin voorzien. Er ligt nu nog één perceel tussen het plangebied en de ecologische verbindingszone in het oosten waarvoor een plan gemaakt moet worden om te kunnen voorzien in volledige realisatie. Tijdens de overleggen is de wens uitgesproken om langs de gehele Kleine Beek een natuurlijke bufferstrook te realiseren in de vorm van een ecologische verbindingszone/ landschapszone. Op meerdere plekken langs de beek is zo'n zone al aanwezig, maar ter hoogte van het plangebied ontbrak deze nog. In de planontwikkeling is daarom nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden om deze ontbrekende schakel alsnog te realiseren. Dit bleek mogelijk indien een extra woning aan de oostzijde van het Mosterdpad werd toegevoegd. Het stedenbouwkundig plan is ook op deze wijze vastgesteld.

Met de realisatie van de woning aan het Mosterdpad wordt het mogelijk om de ecologische verbindingszone verder door te trekken. De toevoeging draagt daarmee bij aan de fysieke versterking van de omgevingskwaliteit, de aanleg van natuur en aan de groenblauwe dooradering. Het draagt bij aan de algemene belangen en is juridisch geborgd. De realisatie van het landschap is als voorwaarde in de regels opgenomen en daarmee juridisch geborgd. De woning sluit aan bij de ontwikkelingsrichting van het gebied waarin een uitbreiding voor wonen is voorzien. Het is een duurzame activiteit en daarmee ook volhoudbaar. Zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die Omgevingsverordening beoogt te beschermen en bij de uitwerking van het plan zijn deskundigen op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken onder wie deskundigen van de provincie.

## 2.2.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De artikelen 5.7 tot en met 5.10 beschrijven de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit zijn algemene artikelen ongeacht een specifieke gebiedsaanwijzing.

### Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

#### *Lid 1*

*Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, [gezonde leefomgeving](#) met een goede [omgevingskwaliteit](#).*

#### *Lid 2*

*Voor het realiseren van een veilige, [gezonde leefomgeving](#) met een goede [omgevingskwaliteit](#) wordt toepassing gegeven aan:*

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in [Artikel 5.8](#);*
- b. de lagenbenadering, bedoeld in [artikel 5.9](#); en*
- c. meerwaarderecreatie als bedoeld in [artikel 5.10](#).*

## Toetsing

Toetsing aan artikel 5.7 vindt plaats onder de volgende artikelen.

### Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

#### *Lid 1*

*Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:*

- a. een [ontwikkeling](#) plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;*
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een [ontwikkeling](#);*

- c. *bij stedelijke [ontwikkeling](#) toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;*
- d. *gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente [voorzieningen](#) worden geconcentreerd binnen een [bouwperceel](#) ; en*
- e. *[splitsing](#) van een [bestaand bouwperceel](#) niet is toegestaan.*

## Lid 2

*Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.*

## Toetsing

### Lid 1)

a

Onder bestaand ruimtebeslag wordt verstaan de locatie stedelijk gebied, de locatie bebouwd gebied of een bestaand bouwperceel. Hoewel enkele percelen bebouwd zijn, is het grootste gedeelte van het projectgebied nu nog onbebouwd. De ontwikkeling vindt dan ook niet plaats binnen bestaand ruimtebeslag.

b

Binnen het dorp zelf is geen ruimte meer om woningen toe te voegen. De locatie is gelegen tussen de kern Klein Zundert aan de noordzijde, Zundert aan de zuidzijde en de voetbalvelden aan de zuidwestzijde. Deze begrenzingen zorgen ervoor dat het gebied een ruimtelijk logische opvulling is van het tussenliggende gebied waar nu tuinbouwkassen en een aantal verspreide woningen zijn gesitueerd. Doordat in het stedenbouwkundig plan de natuur en bebouwing in elkaar zijn verweven is er sprake van meervoudig ruimtegebruik.

c

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling, want er worden meer dan 11 woningen beoogd. Hiervoor moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Vooralsnog verwachten we geen belemmeringen. Er is inmiddels een concept laddertoets beschikbaar waaruit blijkt dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte.

d

Omdat er hier sprake is van een geheel nieuwe woonwijk worden er nieuwe woningbouwvlakken toegevoegd. Alleen binnen deze bouwvlakken is bebouwing mogelijk. In de natuur aan de zuidzijde van het projectgebied en de natuur die via de 'groene vingers' het projectgebied met elkaar verweeft is geen bebouwing toegestaan.

e

Omdat er hier sprake is van het oprichten van een nieuwe woonwijk is dit artikel niet van toepassing.

### Lid 2)

Uit deze memo blijkt dat aan alle relevante voorwaarden is getoetst en kan worden voldaan.

## Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

*Lid 1 Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:*

- a. *welke effecten een [ontwikkeling](#) heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en*
- b. *hoe negatieve effecten worden voorkomen.*

## Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

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

## Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

## Toetsing

### Lid 1 en 2)

a

Het plan heeft de volgende effecten op de ondergrond:

- a. Ingreep in de bodem. Er vinden werkzaamheden in de bodem plaats. Om de kwaliteit van de bodem te bepalen moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd.
- b. Er is sprake van een toename van verharding, dit betekent dat moet worden voorzien in voldoende waterberging. Hiermee is rekening gehouden in het stedenbouwkundig plan.
- c. Een groot gedeelte van het projectgebied heeft de bestemming 'Waarde-Archeologie – 4'. Voor dit gebied wordt onderzoek uitgevoerd in het kader van de planologische procedure.

b

Het plan heeft de volgende effecten op de netwerklaag:

- Het projectgebied ligt niet binnen NNB.
- Er wordt een klic-melding gedaan om de kabels en leidingen in beeld te brengen.
- Voor de ontsluiting wordt aangesloten op de Klein Zundertseweg. Deze staat in directe verbinding met de Beeklaan; de randweg van Zundert. Het projectgebied wordt op deze manier goed ontsloten. Een mobiliteitsonderzoek is reeds uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling er geen verkeersproblemen zijn te verwachten.

c

Aan de zuidzijde grenst 'De Kleine Beek'. Deze beek is van cultuurhistorische waarde. In het stedenbouwkundig plan is de landschappelijke inpassing geïntegreerd. In dit plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische en natuurwaarden van de beek doordat het gebied wordt verbreed. In zijn totaliteit is er sprake van een versterking van de cultuurhistorische waarden van het gebied. In het kader van de planologische procedure worden onderzoeken uitgevoerd op het gebied van veiligheid en gezondheid. Op dit gebied worden geen belemmeringen verwacht.

### Lid 3)

De focus van de nieuwe woonwijk ligt op het creëren van een klimaatadaptieve, natuurinclusieve en groene woonwijk, wat resulteert in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor de kern van Klein Zundert. Het overkoepelende doel is het ontwikkelen van een klimaatadaptieve woonwijk waarin wonen en natuur naadloos in elkaar overgaan.

En waarbij hittestress en waterberging centraal staan. Door de 'groene vingers' in de woonwijk te creëren, waarin grote solitaire bomen worden voorzien, worden schaduwplekken gecreëerd. Bij het ontwerp van de woningen en de indeling van de kavels is uitgegaan van natuurinclusief bouwen. Deze benadering streeft naar een harmonieuze relatie tussen de gebouwde omgeving en de natuurlijke uitstraling van de woonwijk.

## Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

### *Lid 1*

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

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

Door de ontwikkeling van woningbouw is het ook mogelijk om de ecologische verbindingszone langs de Kleine Beek te versterken. Met het versterken van biodiversiteit wordt met het plan een meerwaarde gecreëerd op meerdere fronten.

### *Lid 2*

*De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in [artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap](#) kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.*

## **Toetsing**

Zie toelichting op artikel 5.11.

### **2.2.3 Ligging nabij Natuurnetwerk Brabant**

De beek is onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant maar vormt geen onderdeel van het projectgebied. Het projectgebied sluit aan op de oevers van de beek.



*Figuur 6. Ligging 'Natuur Netwerk Brabant (bron: regelsopdekaart.nl)*

## Artikel 5.31 Externe werking Natuurnetwerk Brabant

### *Lid 1*

*Een omgevingsplan dat een [ontwikkeling](#) toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de [ecologische waarden en kenmerken](#) in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt in aanvulling op het Besluit activiteiten leef-omgeving dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig [artikel 5.37 Compensatie](#).*

### *Lid 2*

*Op de overdraai van de wieken van een windturbine over het Natuur Netwerk Brabant, is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.*

### *Lid 3*

*Het eerste lid is niet van toepassing op een aantasting van het Natuur Netwerk Brabant door de verspreiding van stoffen in lucht of water.*

## **Toetsing**

### Lid 1)

De planontwikkeling leidt niet tot aantasting van de ecologische waarden van de beek. De woningbouwontwikkeling voorziet juist in een verbreding en verdere ontwikkeling van de beek en oevers. Zie ook paragraaf 3.4.

### Lid 2)

Het project voorziet niet in de realisatie van windturbines.

### Lid 3)

De ontwikkeling heeft geen verspreiding van stoffen tot gevolg.

## **2.2.4 Ligging in gebied met ‘Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone’**

De ecologische verbindingszones vormen een essentiële bouwsteen van het Natuurnetwerk Brabant. Door groene verbindingen te leggen tussen de natuurgebieden zorgen zij ervoor dat dieren en planten niet geïsoleerd raken. In de provinciale verordening is ‘De kleine beek’ aangewezen als ‘ecologische verbindingszone’. Een gebied waar de groen verbinding nog kan worden versterkt. De omgevingsverordening heeft regels opgesteld voor het behoud en de ontwikkeling van dit gebied.



*Figuur 7. Ligging 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone' geprojecteerd op stedenbouwkundig plan (bron: regelsopdekaart.nl, inrichtingsplan Schoenmakers, met bewerking Rho)*

## Artikel 5.40 Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingzone

### *Lid 1*

Een omgevingsplan ter plaatse van Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone waarbij als uitgangspunt geldt dat de zone een breedte heeft van:

- a. ten minste 50 m in Stedelijk Gebied of in Landelijk gebied waar een stedelijke ontwikkeling is voorzien;
- b. ten minste 25 m in alle overige gebieden.

### *Lid 2*

Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, stelt regels die voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone, en die in ieder geval:

- a. het oprichten van bebouwing beperken; en
- b. het aanbrengen van verharde oppervlakten beperken.

### *Lid 3*

Een omgevingsplan ter plaatse van Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone kan in afwijking van het eerste lid een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. reële alternatieven voor die bouw- of gebruiksactiviteit ontbreken;
- b. het omgevingsplan een nieuwe locatie aanwijst voor de ecologische verbindingzone, die vanuit kwaliteit en samenhang van het Natuur Netwerk Brabant en de functie van de ecologische verbindingzone een gelijkwaardig alternatief biedt;
- c. aanleg en realisering van de ecologische verbindingzone op die nieuwe locatie is verzekerd; en
- d. voor de nieuwe locatie van de ecologische verbindingzone toepassing wordt gegeven aan Artikel 5.30.

## **Toetsing**

### *Lid 1)*

De gemeente Zundert en het Waterschap Brabantse Delta werken samen aan een uitbreiding van de ecologische verbindingzone 'De Kleine Beek'. De zone wordt ingericht met groen, water en wordt d.m.v. 'groene vingers' het projectgebied ingetrokken waardoor ook de nieuwe wijk wordt verbonden met de bestaande natuur. (zie ook onder 3.3). De op te richten bebouwing valt ruim buiten de in figuur 7 aangewezen ecologische verbindingzone. Hiermee wordt voldaan het uitgangspunt dat de zone een breedte heeft van ten minste 50 m.

### *Lid 2 en 3)*

Het gebied krijgt een aparte gebiedsaanwijzing waarbinnen het niet mogelijk is te bouwen binnen deze zone. Verharding wordt zoveel als mogelijk tegengegaan. Enkel een klein gedeelte van het voetpad is voorzien binnen deze zone. Dit voetpad zal worden uitgevoerd d.m.v. doorlatend materiaal waarbij geen schade optreedt voor het grondwater. In de regeling zal dit ook worden verankerd. Binnen het gebied worden waterpartijen aangelegd die kunnen dienen voor wateropvang en de biodiversiteit ten goede komen. Lid 3 is niet van toepassing.

## 2.2.5 Ligging in gebied met 'behoud en herstel watersystemen'

Het gebied met de aanwijzing 'behoud en herstel watersystemen' is van toepassing op waterlopen met de functie waterna-tuur, (natte) ecologische verbindingzones en gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'.



Figuur 8. Ligging 'Behoud en herstel van watersystemen'(bron: regelsopdekaart.nl)

In deze gebieden is het beleid vanuit een regionaal belang gericht op behoud, verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem. Dit wordt gerealiseerd door het uitvoeren van maatregelen op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Functies en activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken moeten binnen deze gebieden worden voorkomen.

### Artikel 5.42 Behoud en herstel van watersystemen

#### *Lid 1*

*Een omgevingsplan ter plaatse van Behoud en herstel van watersystemen strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.*

#### *Lid 2*

*Het omgevingsplan stelt regels die:*

- a. het oprichten van bebouwing beperken;*
- b. het aanbrengen van verharde oppervlakten beperken; en*
- c. het ophogen van gronden beperken.*

#### *Lid 3*

*Een omgevingsplan ter plaatse van Behoud en herstel van watersystemen kan in afwijking van het eerste lid een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:*

- a. reële alternatieven voor die bouw- of gebruiksactiviteit ontbreken; en*
- b. uit overleg met het waterschap blijkt dat hiertegen geen bezwaren bestaan.*

## Toetsing

Zoals eerder aangegeven wordt de zone aansluitend aan 'De Kleine Beek' ingericht met groen (natuur) en water. De zone 'behoud en herstel van watersystemen' is ook gelegen binnen deze groenblauwe zone en sluit om die reden naadloos aan op de regels zoals vastgelegd in artikel 5.42. In overleg met het waterschap wordt een specifiek inrichtingsplan voor deze zone worden opgesteld.

### 2.2.6 Ligging in gebied met 'groenblauwe waarden'

De provincie Noord-Brabant streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. De gebieden met groenblauwe waarden zijn aangewezen om de robuustheid van het watersysteem, de biodiversiteit en het landschap te bevorderen en vormen een buffer tussen het Natuur Netwerk Brabant en andere gebieden. Deze gebieden met de groenblauwe waarden zijn aangewezen voor (mede)functies voor natuur en water en bieden bij uitstek de mogelijkheden voor recreatie, extensieve vormen van landbouw en multifunctioneel landgebruik of extensieve ontwikkeling van stedelijke ontwikkeling.

Binnen Groenblauwe waarden is het beleid gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem en de ontwikkeling van groenblauwe waarden, natuur en landschap. Een ontwikkelingen die plaatsvindt binnen het aangewezen gebied met 'Groenblauwe waarden' dient op grond van artikel 5.46 een positieve bijdrage te leveren aan het versterken van de biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschapelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

In beginsel passen functies met een intensief karakter zoals woningbouwontwikkeling niet binnen de zone. Per geval is maatwerk mogelijk echter alleen als de ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Daarnaast zijn dergelijke ontwikkelingen alleen mogelijk indien de woningbouwontwikkeling in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapontwikkeling plaatsvindt binnen het gebied of in de naaste omgeving.



Figuur 9. Ligging 'Groenblauwe waarden' (bron: regelsopdekaart.nl)

## Artikel 5.46 Groenblauwe waarden

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:

- strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;
- bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en
- bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

## **Toetsing**

Het landschapsplan vormt voor dit artikel de uitgebreide uitwerking. Dit maakt dan ook onderdeel uit van onderstaande beantwoording.

Ad a)

De gemeente Zundert is kenmerkend als zandgrondengebied. De Kleine Beek is een waterafvoerende beek, die aansluit op de Aa of Weerrijs, één van de grotere watervoerende beken in West-Brabant. De gronden in het gebied zijn te beschrijven als 'eerdgronden', voedselrijk en vochtig tot droog. Dit zijn dikke eerdgronden met een esdek bestaande uit zand, een hoge ligging ten opzichte van het grondwater (Gt IV en hoger) en een zwarte minerale eerdlaag. De bovengrond bestaat uit lemig fijn zand.

Het gebied met de 'groenblauwe waarden' (hierna genoemd 'het gebied') is gelegen aan de zuidzijde van het projectgebied langs de Kleine Beek. In onderstaande figuur is de begrenzing van het gebied weergegeven.



Figuur 10. Begrenzing gebied met 'Groenblauwe waarden' (bron: regelsopdekaart.nl links en Schoenmakers rechts)

Het gebied bestaat op dit moment hoofdzakelijk uit landbouwgronden, die tot 2023 werden gebruikt voor boomteelt. Aan de zuidrand van het gebied stroomt de Kleine Beek. De Kleine Beek bevat aanzienlijke ecologische waarden en is onderdeel

van het Natuur Netwerk Brabant. De beek vervult een essentiële functie als natte verbinding tussen diverse natuurgebieden.

De oevers van de Kleine Beek vallen binnen het gebied met 'groenblauwe waarden'. Dit is een smalle strook van ongeveer 5 meter breed (zie figuur 11). Het akkerland wordt jaarlijks ingezaaid met een ander gewas.



*Figuur 11. De Kleine Beek met de aangrenzende berm en het akkerland (bron: Kadaster Nederland)*

Hoewel er sprake is van een rode uitbreiding binnen een gebied met 'groenblauwe waarden' is er sprake van een samenhangend ontwerp waar de woningbouwontwikkeling in evenredigheid staat met de positieve bijdrage die het gevolg is van de landschappelijke inrichting van de akkergronden in het gebied.

In de nieuwe situatie is gekozen voor een invulling waarbij door de aanleg van beken, poelen en verbindingen met de Kleine Beek een bijdrage wordt geleverd aan de klimaatbestendigheid van het gebied. Dit resulteert in een veerkrachtig watersysteem, omdat er binnen het gebied ruimte is voor het vasthouden en afvoeren van water. De landschappelijke inrichting zorgt ervoor dat de vochtige bodem van het gebied optimaal wordt benut en versterkt.

Langs de Kleine Beek wordt ruimte gecreëerd voor groen en water, dat met 'groene vingers' in de woonwijk wordt doorgetrokken. Binnen deze groene ruimten is er plaats voor diverse inheemse plantensoorten, wat ook opgenomen is in het landschapsplan. Daarnaast dienen deze gebieden als natuurlijke waterretentiegebieden, die bijdragen aan een meer duurzame en klimaatadaptieve woonomgeving. Het water wordt in de woonwijk opgevangen door watertafels en holle bermen en natuurlijk afgevoerd naar de natuurstrook, waar wadi's het water opvangen, vasthouden en langzaam afvoeren richting de Kleine Beek. Het doel is om het water langer in het gebied te behouden, wat bijdraagt aan het behoud en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Deze aanpak draagt bij aan een versterking van de natuur, het landschap en de biodiversiteit ten opzichte van de huidige situatie van het gebied als akkerland.

De noodzaak van een klein gedeelte van de woningbouwontwikkeling binnen dit gebied wordt verklaard door de behoefte aan een goed programma en de financiële haalbaarheid, zeker vanwege de grote oppervlakte aan groen binnen het totale plangebied. De 3 appartementengebouwen en 3 vrijstaande woningen vallen gedeeltelijk binnen de grenzen van het gebied voor groene en blauwe waarden. Ondanks deze 'rode uitbreiding' binnen een gebied met 'groenblauwe waarden', is er sprake van een samenhangend ontwerp waar de woningbouwontwikkeling in evenredigheid staat met de positieve bijdrage van de landschappelijke inrichting. De natuur- en landschapswaarden, evenals het bodem- en watersysteem, worden in de nieuwe situatie juist versterkt door het toevoegen van extra groen middels de 'groene vingers' die het groen van het gebied en de beek tot in het woningbouwplan dooradert.

Concluderend, de woningbouwontwikkeling voldoet aan het uitgangspunt om bij te dragen aan de natuur- en landschapswaarden, evenals aan het bodem- en watersysteem. Door de zorgvuldige landschappelijke inrichting, de aanleg van poelen

---

en beken, en de integratie van groene vingers in de woonwijk, worden de natuur- en landschapswaarden versterkt ten opzichte van het huidige akkerlanden en draagt de ontwikkeling bij aan een verbetering van zowel de bodem als het watersysteem in het gebied met de groenblauwe zone en zelfs daarbuiten.

Ad b)

Zie onder sub a.

Ad c)

De groene zone langs de beek wordt vastgelegd in het omgevingsplan incl. hierbij behorende regels ter bescherming van de ecologische-, natuur- en landschapswaarden.

Ad d)

Zoals ook genoemd onder sub a draagt het totale plan voor een versterking van de genoemde waarden ten opzichte van het huidige gebruik als landbouwgrond. Binnen de zone worden appartementengebouwen gerealiseerd waardoor in verhoud van het aantal woningen minder grondgebruik nodig is en er meer ruimte overblijft voor de versterking van de zone rondom de beek voor wateropvang en biodiversiteit.

## **2.3 Conclusie toetsing provinciaal beleid**

Op basis van de analyse van de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening kan worden geconcludeerd dat realisatie van woningbouw 'De Hooghe Weide' past binnen de omgevingsvisie en de instructieregels zoals opgenomen in de omgevingsverordening Noord-Brabant. In het kader van de planologische procedure zijn de diverse omgevingsaspecten nader onderzocht.