

DATUM 5 maart 2026
KENMERK 20240760/247190/
VAN Eveline Gerritse

PROJECT 20240760 De Hooghe Weide - woningbouw - TAM-plan
OPDRACHTGEVER SoMa Vastgoed B.V.

AFRONDING STEDELIJK GEBIED

1. AANLEIDING

In de zienswijze op het ontwerp-TAM-omgevingsplan geeft de provincie Noord-Brabant aan dat het Mosterdpad aan de oostzijde van het plangebied een betrekkelijk harde grens vormt en dat de woning aan de oostzijde van het Mosterdpad, buiten deze grens, onvoldoende is gemotiveerd. Hierdoor stelt de provincie dat niet voldaan wordt aan artikel 5.56 lid 1f en 5.77 lid 1a van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, alsmede de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

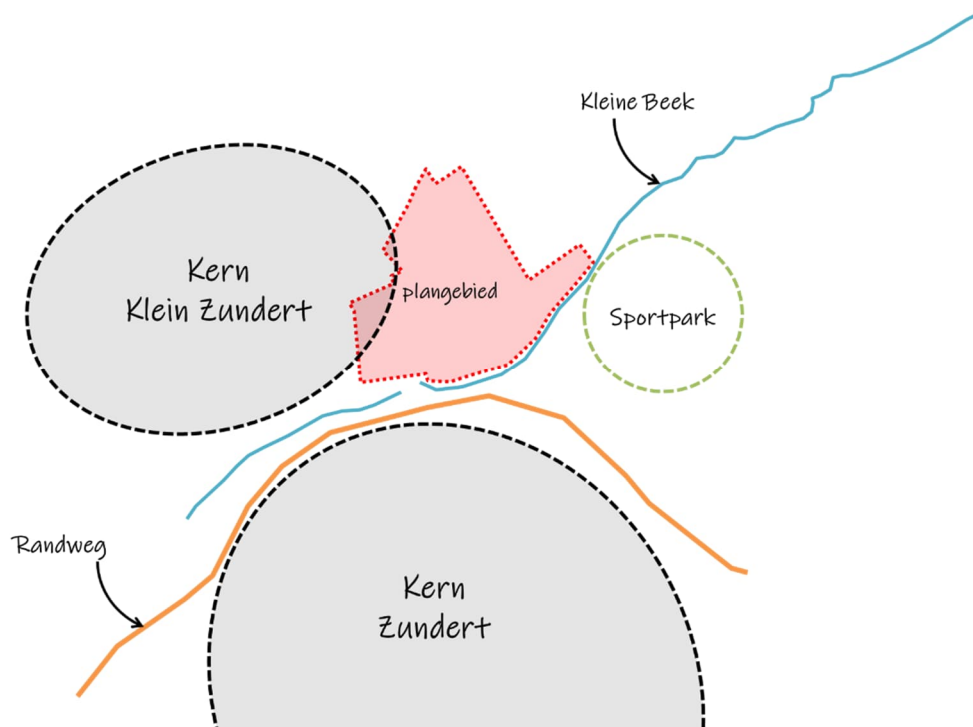
De provincie geeft de gemeente in overweging om gebruik te maken van de maatwerkregel van artikel 5.14. Deze bepaling maakt het mogelijk om een nieuwe woning te realiseren op een passende locatie als dat gepaard gaat met een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit. Met de redenering wordt de woning aan de oostzijde van het Mosterdpad gezien als afzonderlijke woning, terwijl het onderdeel uitmaakt van de stedelijke uitbreiding.

Deze memo geeft een aanvullende en aangescherpte onderbouwing van de oostelijke plangrens, specifiek gericht op artikel 5.56 lid 1(e) en (f), waarmee wordt aangetoond dat het plan wel voldoet aan deze bepalingen en dat toepassing van artikel 5.14 niet noodzakelijk is.

2. ALGEMENE BESCHRIJVING OOST- EN ZUIDOOSTZIJDE PLANGEBIED

De ontwikkeling van De Hooghe Weide staat in dit bredere ruimtelijke verband niet op zichzelf: bij uitvergroting blijkt dat het plangebied gelegen binnen een kom van stedelijke functies is voorzien. De stedelijke functies worden gevormd door de omliggende stedelijke functies, waaronder de kernen Zundert en Klein Zundert en het sportpark. Het plangebied bevindt zich daarmee binnen de invloedssfeer van het stedelijk netwerk en niet in het open, onbebouwde buitengebied.

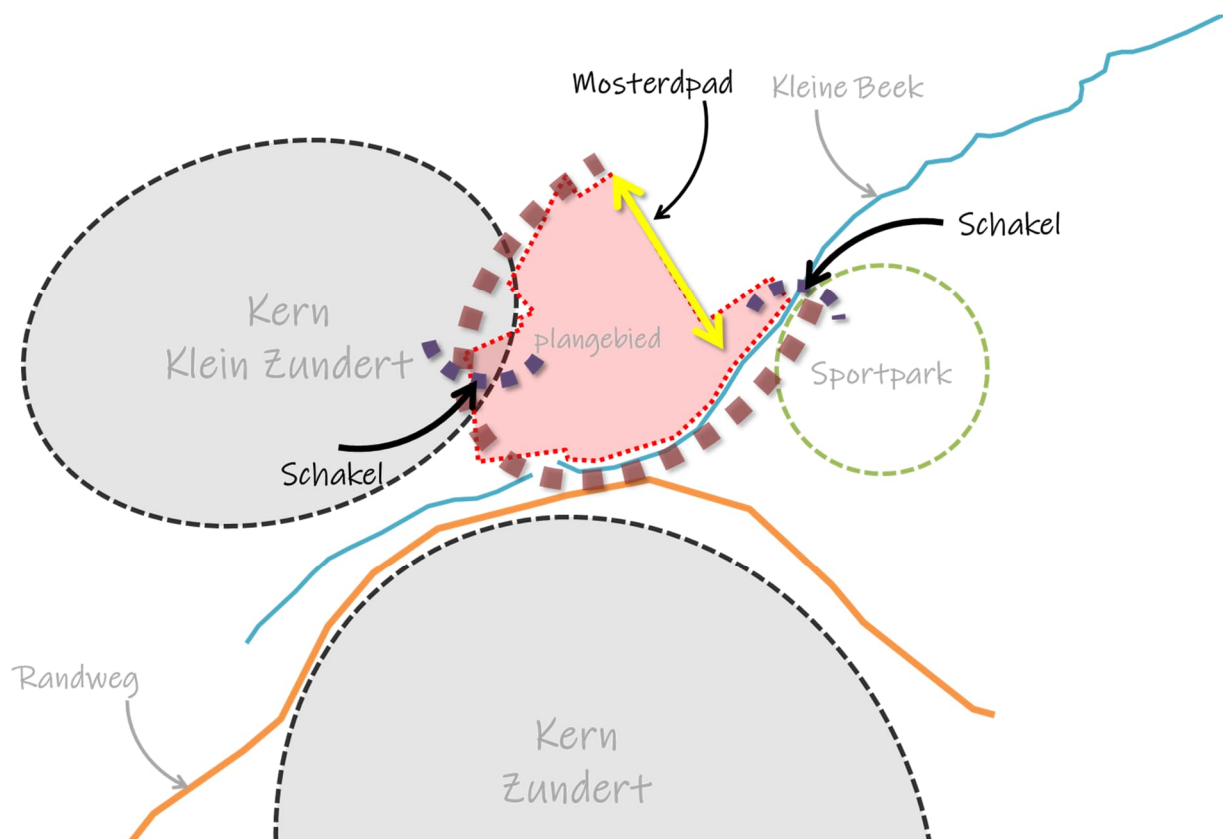




Figuur 1: Schematische ligging plangebied (bron: Schoenmakers)

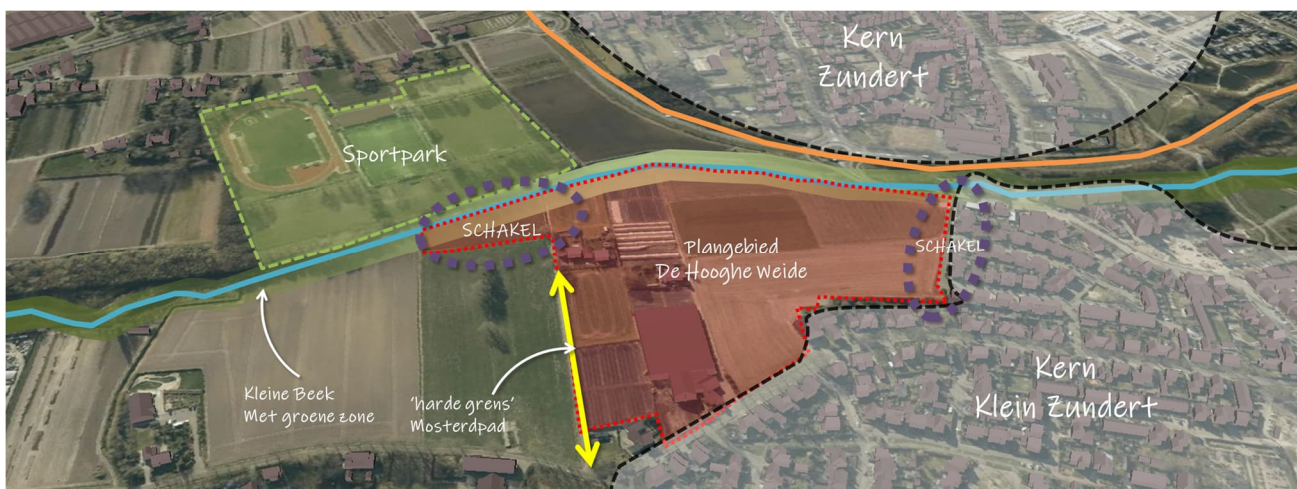
Zoals te zien in de schematische weergave in figuur 2 vormt de oostzijde van het plangebied het open gezicht naar het landschap en vraagt daarom om een zorgvuldige ruimtelijke afronding. Aan deze zijde ligt het bestaande Mosterdpad, dat als langzaamverkeerverbinding richting het sportpark aan de overzijde van de Kleine Beek fungeert. Het Mosterdpad fungeert hiermee niet slechts als perceelsgrens, maar als ruimtelijke drager en onderdeel van de stedelijke structuur.

De woningbouwontwikkeling De Hooghe Weide wordt aan de noordoostzijde begrensd door het Mosterdpad waar de nieuw te bouwen woningen worden georiënteerd op het buitengebied om rommelige achterzijde te voorkomen. Het betreffende deel van het plangebied vormt een harde overgangszone, waarbij de bestaande woningen aan het Mosterdpad het begin markeren van het schakelgebied richting het sportpark, terwijl aan de zuidoostzijde het Mosterdpad in de ontwikkeling is geïntegreerd en een groene overgang wordt gerealiseerd die zowel aansluit op het sportparkcomplex als bijdraagt aan de robuuste versterking van de groenblauwe zone langs de Kleine Beek. Daarmee wordt de oost- en zuidoostzijde niet als scherpe harde grens vormgegeven, maar als kwalitatieve en duurzame afronding van de kern.



Figuur 2: Schematische ruimtelijke lijnen (bron: Schoenmakers)

Zoals weergegeven in figuur 3 functioneert de oostelijke plangrens op twee manieren, namelijk als harde grens bij het Mos-terd-pad in het noordoosten en als geïntegreerde overgangszone in het zuidoosten. Het schakelgebied vormt hier een logi-sche tussenzone tussen het plangebied en het sportpark, waarbij de groene structuur langs de Kleine Beek de landschappe-lijke kwaliteit versterkt. Dit bevestigt dat de afronding van de kern aan deze zijde niet abrupt maar geleidelijk en zorgvuldig opgebouwd is.



Figuur 3: Overzicht ruimtelijke opbouw aan de oost- en zuidzijde; plangebied gezien vanuit noordelijke richting (bron: Schoenmakers)

3. JURIDISCH KADER

In artikel 5.55 van de omgevingsverordening is opgenomen dat woningbouw in principe alleen is toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Buiten bestaand stedelijk gebied kan woningbouw uitsluitend plaatsvinden indien wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 5.56.

Daarnaast noemt de provincie in haar zienswijze de kernrandzone als een mogelijk kader voor toepassing van maatwerk (artikel 5.14). De kernrandzone is geen wettelijke toetsingsgrond, maar een beleidsmatig begrip dat de provincie gebruikt alleen wanneer artikel 5.56 niet haalbaar is. In deze memo wordt aangetoond dat artikel 5.56 wel haalbaar is, waardoor artikel 5.14 en het begrip kernrandzone niet aan de orde zijn.

▼ Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

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.

De leden a tot en met d zijn uitvoerig toegelicht in het kader van het ontwerp TAM omgevingsplan. Ten aanzien van de oostelijke plangrens is aanvulling en aanscherping gewenst voor de toetsing aan dit artikel. Hieronder wordt dan ook ingegaan op een toelichting en toetsing van de leden e en f van artikel 5.56 van de omgevingsverordening.

3.1.1 Toelichting op artikel 5.56, eerste lid, onder e

‘De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit¹ en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden.’

Lid e gaat in op de vraag ‘hoe’ de ontwikkeling wordt ingepast in de omgeving. Daarbij zijn 3 vragen van belang:

- Sluit de stedenbouwkundige opzet aan bij bestaande structuren?

¹ de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde;

- Respecteert het plan de bestaande omgevingskwaliteiten?
- Versterkt het plan de landschappelijke waarden?

3.1.2 Toelichting op artikel 5.56, eerste lid, onder f

‘De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.’

Lid f gaat over waar en hoe de bebouwde kom eindigt. Een goede afronding voorkomt “losse” bebouwing en zorgt voor een duidelijke overgang naar het buitengebied.

4. TOETSING

4.1.1 Toetsing aan artikel 56, eerste lid, onder e

Noordoostelijk deel; Mosterdpad als duidelijke grens

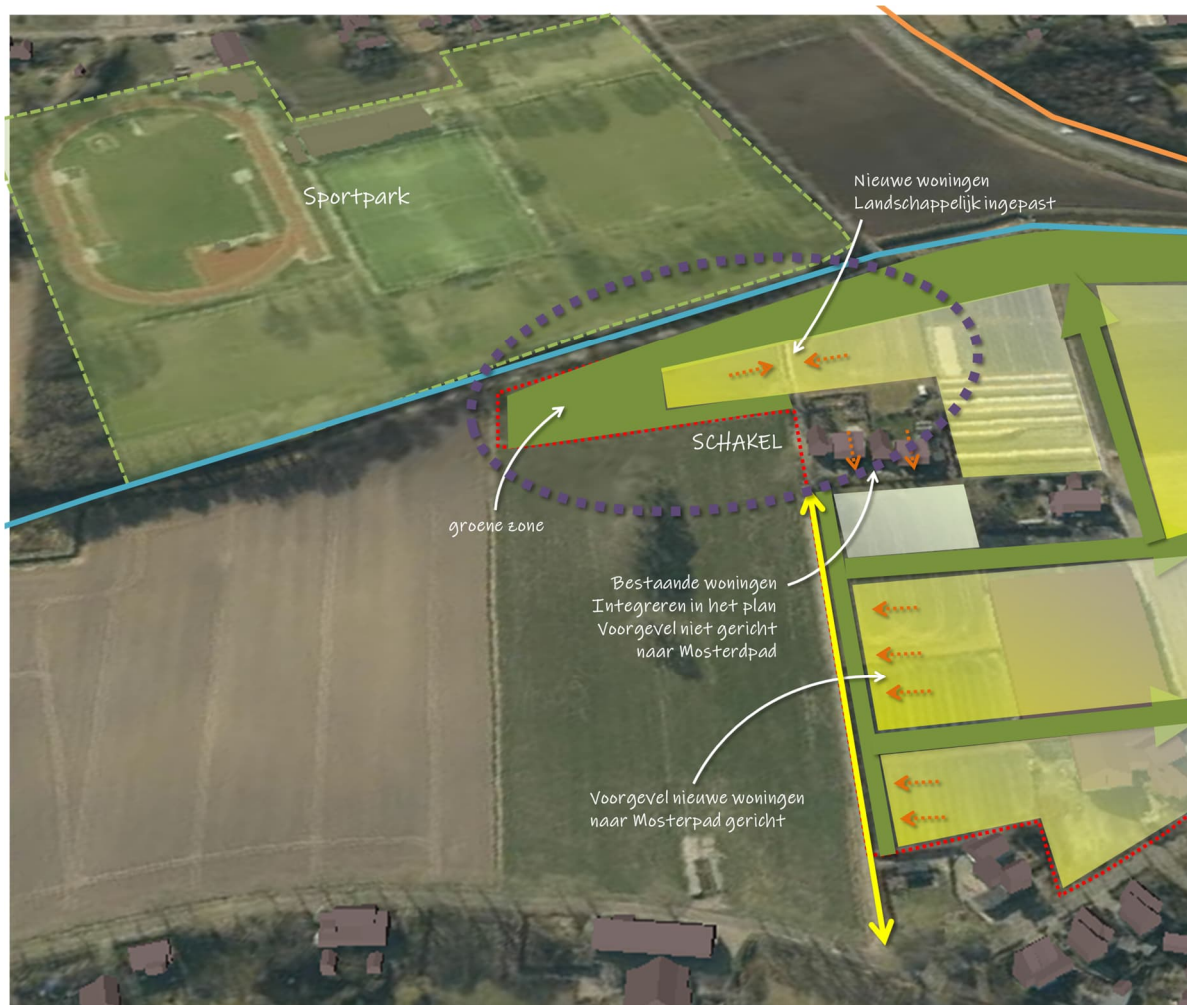
Aan de noordoostzijde vormt het Mosterdpad een herkenbare en bestaande structuur die de overgang markeert tussen de planontwikkeling en de aangrenzende landschappelijke zone. De woningen worden hier met hun voorzijde op het pad georiënteerd, zodat een nette stedenbouwkundige overgang ontstaat zonder rommelige achterkanten richting het buitengebied. Langs het Mosterdpad wordt bovendien een brede groene berm ingericht, voorzien van landschapsbomen en gras-tegels die ruimte bieden voor incidenteel passeren en parkeren. Hierdoor sluit de inrichting aan op de aanwezige ruimtelijke structuur en omgevingskwaliteit.

Zuidoostelijk deel; Mosterdpad als onderdeel van de ontwikkeling

In het uiterste zuidoosten maakt het Mosterdpad deel uit van het plangebied en wordt het niet als harde grens, maar als verbindende structuur ingezet. Het pad fungeert hier als doorgaande langzaamverkeerroute richting het sportpark dat direct aan de overzijde van de Kleine Beek ligt. Dit sportpark is een bestaande stedelijke functie met massa, intensief gebruik en verlichting, en bepaalt de ruimtelijke en visuele invloedssfeer van deze zone.

Binnen deze zone wordt een groene overgangszone gerealiseerd die fungeert als kwalitatieve schakel tussen de nieuwe woonwijk, het sportpark en het beekdal. De woning in dit deel van het plangebied is hierin vanzelfsprekend ingebed: zij vormt geen uitstap richting het buitengebied, maar maakt deel uit van deze zorgvuldig vormgegeven overgang. De Kleine Beek fungeert daarbij als groene dooradering die landschappelijk wordt versterkt.

Figuur 4 laat zien hoe het Mosterdpad in het zuidoostelijke deel van het plangebied onderdeel vormt van de gebiedsontwikkeling. De bestaande woningen worden onderdeel van het schakelgebied, terwijl de nieuwe woningen met hun voorgevel naar het Mosterdpad zijn georiënteerd. Hierdoor ontstaat een kwalitatieve en geleidelijke overgang tussen de woonwijk, het sportpark en de groene zone langs de Kleine Beek.



Figuur 4: Detailbeeld zuidoostelijke overgang en schakelgebied; plangebied gezien vanuit noordelijke richting (bron: Schoenmakers)

Conclusie

De stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting sluit logisch aan op de bestaande structuren namelijk het Mosterdpad, het sportpark en de Kleine Beek en versterkt de omgevingskwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.56 lid 1e.

4.1.2 Toetsing aan artikel 5.56, eerste lid, onder f

Zuidzijde; kleine Beek als landschappelijke begrenzing

Voor een groot deel vormt aan de zuidzijde van het plangebied de Kleine Beek een duidelijke, natuurlijke en landschappelijke grens van het plangebied. De beek en haar oevers blijven volledig behouden en worden versterkt door de aanleg van een robuuste groenblauwe zone. Hiermee ontstaat een hoogwaardige afronding richting het open landschap. Deze afronding sluit aan bij de bestaande ecologische waarden en draagt bij aan een logische beëindiging van de verstedelijking ter hoogte van de beek.

Oostzijde; Mosterdpad + sportpark als stedelijke afronding

Aan de oostzijde ligt de situatie anders. Het Mosterdpad vormt in het noordoostelijke deel een duidelijke begrenzing van de woonontwikkeling. In het zuidoostelijke deel maakt het pad onderdeel uit van het plangebied en vormt de langzaamverkeerverbinding richting het sportpark, dat direct aan de overzijde van de beek is gelegen. Dit sportpark is een bestaande stedelijke functie met massa, gebruiksintensiteit en verlichting, die de oostelijke ruimtelijke structuur van de kern bepaalt en bepaalt daarmee in belangrijke mate de ruimtelijke en visuele invloedssfeer van deze zone.

Daarom ligt de duurzame afronding van het stedelijk gebied aan de (zuid)oostzijde niet bij de beek, maar bij de combinatie van het Mosterdpad en het sportpark als samenhangende stedelijke rand. Door de nieuwe woning oostelijk van het Mosterdpad te situeren binnen deze stedelijke invloedssfeer en deze in te passen in een groene randzone, ontstaat een logische, zorgvuldige en kwalitatieve afronding richting het sportpark. In plaats van een uitstap richting het open buitengebied, wordt de kern op natuurlijke wijze gesloten tussen bebouwing (Klein Zundert), infrastructuur (Mosterdpad) en een bestaande voorziening (sportpark).

Conclusie

De duurzame afronding van het stedelijk gebied volgt in dit plan twee logische ruimtelijke lijnen:

- de Kleine Beek als landschappelijke grens aan de zuidzijde, en
de samenhang tussen Mosterdpad en sportpark als feitelijke stedelijke rand aan de (zuid)oostzijde.

Beide afrondingen zijn zorgvuldig vormgegeven en sluiten aan op de bestaande ruimtelijke structuur en voorkomen losse of ongeordende uitbreidingen in het buitengebied. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.56 lid 1f.

4.1.3 Toetsing aan artikel 5.77

In artikel 5.77, eerste lid aanhef en onder a van de omgevingsverordening is vastgelegd dat een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden. In het tweede lid is vastgelegd dat hiervan kan worden afgeweken als het past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en als de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Afdeling 5.5. In de bijlage bij de motivering van het omgevingsplan is onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Met deze memo is onderbouwd dat de woningen gerealiseerd kunnen worden met toepassing van Afdeling 5.5. Daarmee wordt ook voldaan aan artikel 5.77.

5. CONCLUSIE

Uit de nadere toetsing blijkt dat de oost- en zuidzijde van het plangebied op zorgvuldige wijze voldoen aan de vereisten van artikel 5.56 lid 1(e) en lid 1(f) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Aan de zuidzijde vormt de Kleine Beek een duidelijke landschappelijke en ecologische grens, die in deze ontwikkeling wordt versterkt door de aanleg van een robuuste groenblauwe zone. Aan de oostzijde en zuidoostzijde volgt de afronding van het stedelijk gebied de feitelijke ruimtelijke structuur die bestaat uit het Mosterdpad en het direct tegenover het plangebied gelegen sportpark. Door het Mosterdpad hier onderdeel te laten zijn van de gebiedsontwikkeling en door een groene overgangszone te realiseren richting het sportpark, ontstaat een logische, kwalitatieve en duurzame afronding van de kern.

De aanvullende visualisaties maken duidelijk dat de zuidoostelijke afronding niet uitwaaiert naar het buitengebied, maar juist wordt gedragen door het schakelgebied tussen Mosterdpad, sportpark en de groene zone langs de Kleine Beek, waardoor de kern op een logische, hoogwaardige en stedelijk samenhangende wijze wordt afgerond.

Het plan levert daarmee een stedenbouwkundig, landschappelijk en beleidsmatig verantwoorde afronding van het stedelijk gebied op, passend binnen het provinciaal beleid.