

Nota van Zienswijzen

Behorende bij de omgevingsplanwijziging
"TAM-omgevingsplan H22g Stuivezandseweg ong. te Klein Zundert"

1. Inleiding

De omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22g Stuivezandseweg ong. te Klein Zundert" maakt de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning mogelijk naast de Stuivezandseweg 41 te Klein Zundert.

De ontwerp-omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22g Stuivezandseweg ong. te Klein Zundert" heeft van donderdag 27 november 2025 tot en met woensdag 7 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 is in totaal één zienswijzen ingediend.

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

2. Zienswijzen

Indiener 1

De provincie Noord-Brabant (hierna: 'indiener') heeft bij brief van 16 december 2025 een zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener stelt dat het concept van het plan op 19 september 2025 ambtelijk is besproken en dat de daarbij gemaakte opmerkingen niet zijn verwerkt in het ontwerpbesluit. Hierdoor ziet indiener zich genooddaakt alsnog een zienswijze in te dienen.

Beantwoording 1.1

Het klopt dat er tussen de bespreking met indiener op 19 september 2025 en het ter inzage leggen van het ontwerp TAM-omgevingsplan geen nadere afstemming met indiener heeft plaatsgevonden. Voorliggend omgevingsplanwijziging maakt gebruik van de TAM-IMRO systematiek. Om hiervan gebruik te kunnen maken moest uiterlijk eind 2025 een ontwerpplan ter inzage worden gelegd. Gezien deze deadline is voorliggend plan al voordat de afstemming met indiener volledig is afgerond als ontwerp ter inzage gelegd.

De gemeente vindt het belangrijk te benadrukken dat dit niet de gewenste werkwijze is. Gemeente Zundert hecht aan een goede samenwerking met de provincie Noord-Brabant waarbij omgevingsplanwijzigingen op zorgvuldige wijze met elkaar worden afgestemd. Bij toekomstige omgevingsplanwijziging zal de gemeente zich ervoor inzetten overeenstemming met indiener te bereiken voordat de formele procedure (via het ter inzage leggen van een ontwerp) wordt opgestart.

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

Reactie 1.2

Indiener verzoekt om nadere verduidelijking hoe de ontwikkeling past binnen de provinciale ontwikkelingsrichting van het gebied, waaronder het toepassen van de diep-, rond- en breedprincipes. Volgens indiener ontbreekt deze onderbouwing.

Beantwoording 1.2

In paragraaf 3.2.2 van de motivering van voorliggend plan is het initiatief getoetst aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De motivatie van voorliggend plan wordt aangevuld met een onderbouwing aan de hand van de principes van diep, breed en rond conform artikel 5.9 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijze van indiener op dit onderdeel.

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

Reactie 1.3

Indiener verzoekt—zoals eerder in het vooroverleg—duidelijkheid over de juridisch-planologische status van het perceel ten westen van het plangebied. Deze toelichting ontbreekt volgens indiener in het ontwerp.

Beantwoording 1.3

De gemeente meent dat indiener het perceel ten noorden van het plangebied bedoelt (niet ten westen). Voorliggende planlocatie was eerder onderdeel van een bredere ontwikkeling genaamd

'afronding 't Steeke en omgeving' waarvoor een gelijknamig bestemmingsplan in 2016 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan bestond uit de afronding van een deel van de noordelijke rand van de kern Klein Zundert, waarbij enkele woningen mogelijk werden gemaakt en werd voorzien in natuurontwikkeling. De woning die voorliggende omgevingsplanwijziging beoogd mogelijk te maken, was eerder onderdeel van het bestemmingsplan "Afronding 't Steeke en omgeving". Wegens een juridische uitspraak werd dit onderdeel (het mogelijk maken van deze woning) vernietigd.

Het perceel ten noorden van het plangebied is onderdeel van de natuurontwikkeling van de ontwikkeling "Afronding 't Steeke en omgeving" en in bezit van de ontwikkelaar van dat plan. In de bijlage van dat bestemmingsplan is in een landschapsplan opgenomen hoe dit gebied ingericht moet worden. Aangezien het perceel ten noorden van het plangebied niet is vernietigd door de Raad van Staten, is de inrichting van dit perceel voorzien zoals in dit bestemmingsplan opgenomen. De initiatiefnemer van voorliggende omgevingsplanwijziging heeft het voorliggend plangebied overgenomen van de ontwikkelaar van het project 'Afronding 't Steeke en omgeving'. De initiatiefnemer heeft verder dus geen invloed op de invulling van het noordelijk perceel.

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

Reactie 1.4

Indiener geeft aan dat de onderbouwing van de basisprincipes te beknopt is. Het is volgens indiener aannemelijk dat kan worden onderbouwd dat dit een passende locatie is in de zin van de verordening, maar er dient nog wel onderbouwd te worden waarom de locatie wordt gezien als een kernrandzone, mede omdat zo'n 10 jaar geleden een herbegrenzing van het stedelijk gebied heeft plaatsgevonden. Daarbij werd de planlocatie destijds gezien als buitengebied.

Beantwoording 1.4

In paragraaf 3.2.2 van de motivering van voorliggend plan is het initiatief getoetst aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Conform de zienswijze wordt een onderbouwing toegevoegd waaruit blijkt dat er sprake is van een kernrandzone.

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

Reactie 1.5

In dit geval wordt gewerkt met een RvR-titel. Dit betekent dat de regeling kwaliteitsverbetering landschap (art. 5.11 OV) niet van toepassing is. Een ontwikkeling moet echter wel binnen de ontwikkelingsrichting voor het gebied passen. Daar hoort ook bij dat deze op een goede manier wordt ingepast. Indiener meent dat wat de initiatiefnemers doen qua inpassing nog vrij beperkt is. Daarbij merkt indiener op dat en een deel van de maatregelen ook erfinrichting/erfafscheiding is in plaats van landschappelijke inpassing dat echt een bijdrage levert aan het landschap.

Beantwoording 1.5

Zoals onder de beantwoording van 1.3 toegelicht maakte voorliggende ontwikkeling eerder onderdeel uit van de bredere ontwikkeling "Afronding 't Steeke en omgeving". In het kader van die ontwikkeling is een inrichting uitgewerkt waarbij rekening wordt gehouden met een goede verhouding tussen 'groene' en 'rode' functies. Dit is destijds met indiener afgestemd en door indiener akkoord bevonden. Via een uitspraak van de Raad van State werd de mogelijkheid om op voorliggende planlocatie een woning ('rode' functie) te realiseren vernietigd. De overige onderdelen van dit plan zijn echter overeind gebleven.

Aangezien er voor voorliggende ontwikkeling een nieuwe procedure moest worden doorlopen geeft indiener terecht aan dat voorzien moet worden in een landschappelijke inpassing. Hiervoor is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de inrichting zoals bedacht bij de oorspronkelijke planvorming die te vinden is in het bestemmingsplan "Afronding 't Steeke en omgeving". Voorliggend plan voorziet in de aanleg van een beukenhaag, kruiden- en faunarijk grasland, 5 bomen en circa 20 krentenboompjes met bodembedekkers. Dit zijn meer landschapselementen dan in het oorspronkelijke bestemmingsplan "Afronding 't Steek en omgeving" waren opgenomen bij voorliggende locatie.

De gemeente is van mening dat hiermee voldoende wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Hierbij merkt de gemeente op dat het oorspronkelijke bestemmingsplan "Afronding 't Steeke en omgeving" voorziet in een bredere bijdrage aan het landschap. Ondanks dat door een juridische procedure voorliggende ontwikkeling losgeknipt is van de oorspronkelijke, bredere ontwikkeling, is de gemeente van mening dat voorliggende ontwikkeling niet volledig losgezien kan worden van de bredere natuurontwikkeling die in het kader van de bredere ontwikkeling plaats heeft gevonden.

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

3. Wijzigingen van het TAM-omgevingsplan

Uit hoofdstuk 2 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:

Motivering:

- In paragraaf 3.2.2 van de motivering wordt een onderbouwing toegevoegd waaruit blijkt dat het initiatief voldoet aan de principes van diep, breed en rond conform artikel 5.9 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- In paragraaf 3.2.2 van de motivering wordt een onderbouwing toegevoegd waaruit blijkt dat sprake is van een kernrandzone.