

Nota van Zienswijzen

Behorende bij de omgevingsplanwijziging
"TAM-omgevingsplan H22o Weimerstraat te Wernhout"

1. Inleiding

De omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22o Weimerstraat te Wernhout" maakt de realisatie van 30 woningen aan de Weimerstraat in Wernhout mogelijk.

De ontwerp-omgevingsplanwijziging "TAM-omgevingsplan H22o Weimerstraat te Wernhout" heeft van donderdag 18 december 2026 tot en met woensdag 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitale 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 9 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 26 december 2025. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan dat het plan in strijd is met het principe water en bodem sturend. Een beekdal is volgens hem een van nature overstroombaar gebied, een essentieel onderdeel van het watersysteem en bedoeld voor waterberging. Het toestaan van bebouwing is volgens indiener in strijd met deze uitgangspunten.

Beantwoording 1.1

Het plangebied is op basis van de geldende beleidskaarten, watertoetsen en hydrologische analyses niet aangeduid als beekdal of als een ander gebied met een specifieke functie voor waterberging. Er is derhalve geen sprake van een juridisch of beleidsmatig vastgesteld waterbergingsgebied waarin aanvullende beperkingen voor bebouwing gelden. Wel is het zo dat in het gehele ruimtelijke proces nadrukkelijk rekening is gehouden met de uitgangspunten van water en bodem sturend. Het plan voorziet in maatregelen die zorgen voor een robuust en toekomstbestendig watersysteem. In het ontwerp is onder meer opgenomen dat voldoende waterbergend vermogen wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding en dat het plan past binnen de gestelde beleidskaders van het waterschap en de gemeente.

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

Reactie 1.2

Indiener stelt dat het plan afwijkt van de Omgevingsvisie Zundert. Deze visie zet in op een groen, gezond en klimaatbestendig leefmilieu, bescherming van de Groen-blauwe structuur en terughoudendheid in kwetsbare landschappen zoals beekdalen. Omdat het gebied onderdeel uitmaakt van deze Groen-blauwe structuur, leidt bebouwing volgens indiener tot verlies van waterberging, aantasting van ecologische en landschappelijke waarden en een vermindering van klimaatadaptieve capaciteit. Hij vindt dat een zwaarwegende onderbouwing voor deze afwijking ontbreekt.

Beantwoording 1.2

In de beantwoording onder 1.1 is reeds toegelicht dat het plangebied niet is aangemerkt als beekdal of als een gebied met een specifieke waterbergingsfunctie. Daarnaast wijst de gemeenteraad erop dat het plangebied in de Omgevingsvisie Zundert juist is opgenomen als zoekrichting voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. De visie geeft richting aan toekomstige ruimtelijke keuzes en benoemt op strategisch niveau waar mogelijkheden liggen om de woningbouwopgave op te vangen. Het gebied maakt deel uit van deze aangewezen zoekrichting, waardoor woningbouw hier beleidsmatig passend is, mits zorgvuldig vormgegeven. Binnen de planuitwerking is nadrukkelijk aandacht besteed aan een balans tussen nieuwe woningen en groenblauwe elementen. Door de inrichting met water, groenstructuren en klimaatadaptieve maatregelen blijft de beoogde kwaliteit behouden en wordt deze waar mogelijk versterkt.

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

Reactie 1.3

Indiener geeft daarnaast aan dat de waterveiligheid onvoldoende is geborgd. Volgens hem nemen extreme neerslag en piekafvoeren toe, terwijl het plan de ruimte voor tijdelijke waterberging verkleint, risico's op wateroverlast vergroot en waterproblemen verplaatst naar stroomafwaarts gelegen gebieden. Dit acht hij een voorzienbaar risico dat voorkomen had moeten worden.

Beantwoording 1.3

In de motivering van het plan is het thema water uitvoerig onderzocht en beschreven. Daarbij is specifiek onderbouwd op welke wijze de waterhuishoudkundige effecten zijn beoordeeld en welke maatregelen worden getroffen om een robuust en duurzaam watersysteem te waarborgen. In dit kader wordt verwezen naar bijlage 9 van de planmotivering, getiteld 'Weging van het waterbelang'. In deze bijlage is uitgebreid uiteengezet hoe het waterbelang is meegewogen, welke hydrologische uitgangspunten zijn gehanteerd en hoe is geborgd dat het plan niet leidt tot een toename van wateroverlast op de omgeving. Uit deze weging blijkt dat het plan voorziet in voldoende ruimte voor de vereiste waterbergende oplossingen. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan de eisen van het waterschap, maar wordt tevens aangesloten bij de uitgangspunten van water en bodem sturend.

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

Reactie 1.4

Indiener stelt dat het plan op gespannen voet staat met nationaal en regionaal waterbeleid, waaronder het Nationaal Waterprogramma, het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en waterschapsbeleid. In deze kaders is vastgelegd dat bouwen in overstroombare gebieden zoveel mogelijk moet worden vermeden. Een gebiedspecifieke motivering voor afwijking daarvan ontbreekt volgens indiener.

Beantwoording 1.4

Zoals bij de beantwoording van 1.1, 1.2 en 1.3 beschreven is het onderdeel water geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling. Dit is in de motivatie van het plan verder onderbouwd.

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

Reactie 1.5

Indiener geeft verder aan dat onvoldoende alternatieven zijn onderzocht, zoals bouwen op hoger gelegen gronden, inbreiding of herstructurering, of benutting van reeds verhard terrein. Hij vindt dat dit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beantwoording 1.5

Zoals eerder genoemd is in de Omgevingsvisie Zundert het plangebied aangewezen als zoekrichting voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Dit betekent dat de gemeente op strategisch niveau reeds heeft bepaald dat juist in dit gebied kansen liggen om de woningbouwopgave op een verantwoorde en toekomstbestendige wijze te realiseren. Het is daarmee logisch en beleidsmatig consistent dat woningbouwontwikkeling primair binnen deze aangewezen zoekrichting wordt onderzocht en voorbereid.

Daarnaast is voorafgaand aan deze planontwikkeling een locatieonderzoek uitgevoerd, waarin verschillende potentiële ontwikkellocaties zijn beoordeeld op onder meer ruimtelijke geschiktheid, bereikbaarheid en uitvoerbaarheid. Uit dit onderzoek is de voorliggende locatie als meest geschikte optie naar voren gekomen. De keuze voor deze locatie is dus niet willekeurig, maar het resultaat van een zorgvuldige afweging van alternatieven.

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

Reactie 1.6

Ook geeft indiener aan dat participatie onvoldoende is geborgd. Participatie is volgens hem te veel aan de projectontwikkelaar overgelaten en niet in lijn met de Omgevingswet, gemeentelijke ambities en de rol van het bevoegd gezag. Bewoners zijn niet aantoonbaar vroegtijdig en gelijkwaardig betrokken bij de afweging van alternatieven en risico's.

Beantwoording 1.6

Bij ruimtelijke ontwikkeling is het in gemeente Zundert gebruikelijk dat de omgevingsdialoog door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. De door de gemeenteraad vastgestelde Participatieleidraad gemeente Zundert vormt hiervoor het geldende kader. Deze leidraad geeft aan wat van initiatiefnemers wordt verwacht en op welke wijze een omgevingsdialoog moet worden ingericht om tot een zorgvuldig proces te komen.

Uit het verslag van de omgevingsdialoog, opgenomen in bijlage 7 van de planmotivering, blijkt dat deze dialoog conform de Participatieleidraad is uitgevoerd. Hiermee is aantoonbaar gemaakt dat belanghebbenden tijdig zijn geïnformeerd en betrokken bij de ontwikkeling.

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

Reactie 1.7

Indiener concludeert dat het plan in strijd is met het principe water en bodem sturend, afwijkt van de Omgevingsvisie zonder toereikende motivering, voorzienbare waterveiligheidsrisico's met zich meebrengt en onvoldoende zorgvuldig is voorbereid. Hij verzoekt daarom het plan in de huidige vorm niet vast te stellen, het beekdal te beschermen als onderdeel van de Groen-blauwe structuur, een onafhankelijke toets uit te voeren en pas daarna een heroverwogen voorstel in procedure te brengen.

Beantwoording 1.7

In de beantwoording onder 1.1 tot en met 1.6 is toegelicht dat het plan voldoet aan de geldende beleidskaders, zorgvuldig is voorbereid en dat zowel het waterbelang als de uitgangspunten van de Omgevingsvisie adequaat zijn meegewogen. De in de zienswijze genoemde risico's en uitgangspunten zijn onderzocht en weerlegd. Er is daarom geen aanleiding om het plan niet vast te stellen.

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

Indiener 2 en indiener 3

Indiener 2 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 6 januari 2026. Indiener 3 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 6 januari 2026. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk. Aangezien beide zienswijzen inhoudelijk identiek zijn, worden beide zienswijzen gezamenlijk behandeld.

Reactie 2.1

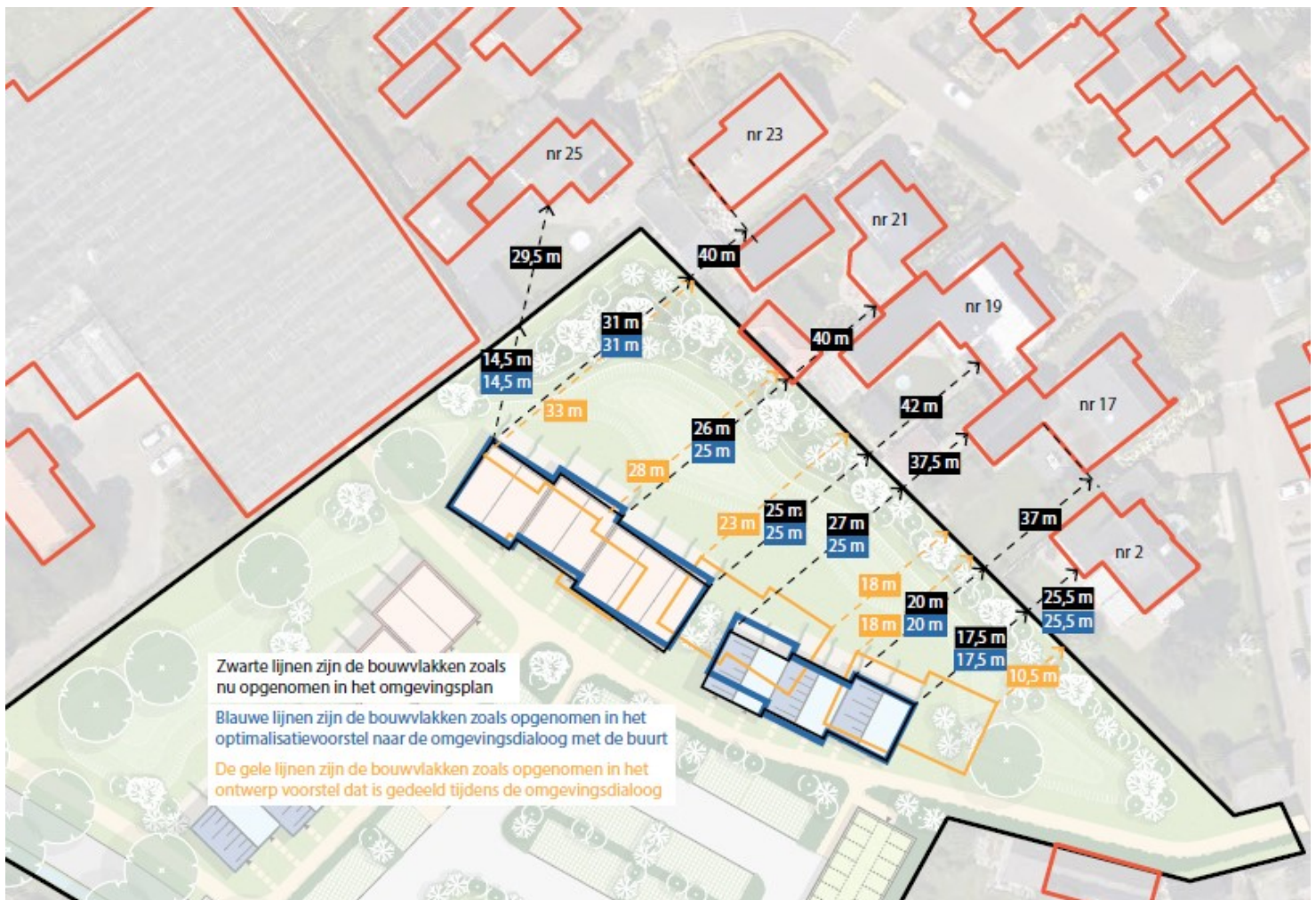
Indiener stelt dat het plan afwijkt van een eerdere planuitwerking, waarin een afstand van circa 30 meter was voorzien tussen de bestaande woningen aan de Julianalaan en de nieuwbouw. In het huidige plan is deze afstand verkleind tot ongeveer 20 meter. Indiener geeft aan dat deze afwijking

onvoldoende is gemotiveerd en in strijd is met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, omdat omwonenden mochten uitgaan van handhaving van de oorspronkelijke afstand.

Beantwoording 2.1

De gemeenteraad merkt hierover op dat de eerste conceptversie die in het kader van de omgevingsdialoog zijn gedeeld, inderdaad nog zijn aangepast. Deze conceptversie was niet definitief en had geen formele status binnen een juridische procedure, omdat op dat moment nog geen formeel planproces was gestart. In deze fase is het gebruikelijk dat ontwerpen worden bijgesteld op basis van inhoudelijke inzichten en de resultaten van participatie.

Op basis van de input uit de omgevingsdialoog is het ontwerp op enkele punten gewijzigd. De aangebrachte wijzigingen zijn inzichtelijk gemaakt in afbeelding 1.



Afbeelding 1: wijzigingen ontwerpplan

Uit deze tekening blijkt dat er nog steeds sprake is van een ruimtelijke afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen, waarbij bewust een groene zone wordt aangebracht om zowel landschappelijke kwaliteit als privacy en ruimtelijkheid te borgen. Bovendien blijkt hieruit dat de wijziging hooguit slechts enkele meters betreft.

De gemeenteraad is van oordeel dat de aangepaste situering stedenbouwkundig passend is en niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor de bestaande bewoners. De afstand en de tussenliggende groene inrichting zorgen voor een zorgvuldig overgangsgebied tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen.

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

Reactie 2.2

Indiener wijst erop dat de blauw-groene zone in het eerdere plan een duidelijke functie had als ruimtelijke buffer en kwaliteitsdrager. Door de verkleining van de afstand wordt deze functie volgens hem beperkt en uitgehold. Indiener vindt dat onvoldoende is onderbouwd waarom deze aanpassing ruimtelijk aanvaardbaar is en stelt dat het plan daarmee niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid zoals bedoeld in artikel 3:2 Awb.

Beantwoording 2.2

In aansluiting op de beantwoording onder 2.1 wordt opgemerkt dat de oorspronkelijke blauwgroene zone in eerdere conceptontwerp inderdaad een ruimtelijke buffer vormde, maar dat dit ontwerp nog geen formele status had binnen een procedure. Zoals eerder toegelicht is het ontwerp op basis van de omgevingsdialoog aangepast en zijn de wijzigingen inzichtelijk gemaakt in afbeelding 1.

Uit deze tekening blijkt dat er nog steeds sprake is van een duidelijke groenblauwe zone tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing. Deze zone blijft een betekenisvolle landschappelijke en ruimtelijke functie vervullen, onder meer door de aanleg van groenstructuren en de zorgvuldige overgang tussen de bestaande wijk en de nieuwe ontwikkeling. De tussenruimte blijft daarmee bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, privacy en een zachte stedenbouwkundige overgang. De gemeenteraad is van mening dat met de aangepaste situering en de blijvende groenblauwe inrichting nog steeds sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan dat voldoet aan een zorgvuldig voorbereidingsproces zoals bedoeld in artikel 3:2 Awb.

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

Reactie 2.3

Indiener geeft aan dat de verkleining van de afstand negatieve gevolgen heeft voor zijn woon- en leefklimaat. Indiener noemt vermindering van privacy door toegenomen inkijk, afname van ruimtelijke kwaliteit en wooncomfort, mogelijke negatieve effecten op bezonning en lichttoetreding en verlies van het open en groene karakter van de omgeving. Volgens indiener zijn deze aspecten onvoldoende onderzocht en afgewogen, waardoor niet kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beantwoording 2.3

In lijn met de voorgaande beantwoording wordt opgemerkt dat ook de door indiener genoemde aspecten – privacy, inkijk, ruimtelijke kwaliteit, wooncomfort, bezonning en lichttoetreding – zijn meegewogen in de planuitwerking. Met de gekozen afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen, in combinatie met de blijvende groenblauwe zone als scheiding en overgangsgebied, is sprake van een zorgvuldig ingerichte ruimtelijke scheiding die deze belangen voldoende borgt. De gemeenteraad is daarom van mening dat deze punten niet leiden tot de conclusie dat sprake zou zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

Reactie 2.4

Indiener is tevens van mening dat de nadelige gevolgen onevenredig zwaar drukken op direct omwonenden. Indiener stelt dat niet inzichtelijk is gemaakt welk zwaarwegend belang de verslechtering van hun positie rechtvaardigt en dat hiermee sprake is van strijd met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4, tweede lid, Awb).

Beantwoording 2.4

Het toevoegen van woningen op deze locatie draagt, mede gezien de huidige woningnood, een zwaarwegend maatschappelijk belang. Dit belang is binnen de planvorming nadrukkelijk betrokken en vormt een legitieme reden om nieuwe woningbouw mogelijk te maken binnen de in de omgevingsvisie aangewezen zoekrichting.

In lijn met de voorgaande beantwoording wordt opgemerkt dat de ontwikkeling zorgvuldig is vormgegeven en dat de belangen van omwonenden zijn meegenomen, onder meer door de ruimtelijke afstand en de blijvende groenblauwe zone tussen bestaande en nieuwe woningen. De gemeenteraad is van mening dat de door indiener gestelde nadelige gevolgen niet leiden tot een onevenredige benadeling en dat geen sprake is van strijd met het evenredigheidsbeginsel.

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

Reactie 2.5

Indiener verzoekt daarom het plan aan te passen door vast te houden aan de uitgangspunten van het eerdere bestemmingsplan, de blauw-groene zone in de oorspronkelijke functie te behouden en de afstand tussen de nieuwbouw en zijn woning te herstellen naar circa 30 meter.

Beantwoording 2.5

Gelet op de voorgaande beantwoordingen is er geen aanleiding om het plan aan te passen of om de afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing te vergroten naar circa 30 meter. De huidige planopzet, inclusief de groenblauwe zone als overgangsgebied, is stedenbouwkundig aanvaardbaar en zorgvuldig tot stand gekomen.

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 dat hij zich niet kan verenigen met het plan. Hij benadrukt dat dit plan de eerste fase vormt van een grotere ontwikkeling richting de Grote Heistraat, en dat keuzes in deze fase directe gevolgen hebben voor de tweede fase. Volgens indiener is een integrale benadering noodzakelijk.

Beantwoording 4.1

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp van voorliggend plan is rekening gehouden met de doorontwikkeling van Wernhout-West, ookwel fase 2 genoemd. Het stedenbouwkundig kader voor de fase 2 is afgestemd op voorliggend plan. Een concept versie hiervan is opgenomen in afbeelding 2 van deze Nota van Zienswijzen. Daarmee is sprake van een samenhangende planvorming. Tegelijkertijd is de eerste fase stedenbouwkundig en planologisch zelfstandig uitvoerbaar en niet afhankelijk van de realisatie van de tweede fase, waardoor deze fase afzonderlijk kan worden ontwikkeld zonder de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden te belemmeren.



Afbeelding 2: concept-stedenbouwkundig kader woningbouw Wernhout-West

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

Reactie 4.2

Indiener beschrijft de huidige dorpsrand als een geleidelijke overgang naar agrarisch gebied met een duidelijk aanwezige groenblauwe zoom rond de Biezenveldseloop. Deze zone is volgens hem structureel vastgelegd, onder andere in eerdere structuurvisies en de Omgevingsvisie Zundert floreert, en vervult een belangrijke landschappelijke, ecologische en hydrologische functie.

Indiener geeft aan dat bij de invulling van het ontwerpplan geen aandacht is gegeven aan deze groenblauwe zoom. Hij stelt dat de gemeente hiermee nalaat om de wettelijk vereiste fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit te realiseren, zoals verplicht in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Volgens indiener wordt hiermee niet voldaan aan bepalingen uit artikel 5.9 (lagenbenadering) en artikel 5.11 (kwaliteitsverbetering landschap). De in het ontwerpplan genoemde beplanting ziet hij slechts als aankleding van de straat, niet als daadwerkelijke landschappelijke versterking

Beantwoording 4.2

De groenblauwe zoom bevindt zich aan de zuidrand van het plangebied, rond de Biezenveldseloop. Het plangebied zelf ligt echter in een gebied dat in de Omgevingsvisie Zundert is aangewezen als zoekrichting voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Binnen deze zoekrichting is het juist wenselijk en beleidsmatig passend om woningbouw te realiseren, mits dit gebeurt met aandacht voor landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit.

Het ontwerpplan voorziet, naast de toevoeging van woningen, tevens in nieuwe groenblauwe elementen die bijdragen aan de landschappelijke, ecologische en hydrologische kwaliteit. Deze elementen zijn uitgewerkt en vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel uitmaakt van de planmotivering. Hierin is opgenomen op welke wijze groenstructuren, waterpartijen en ecologische verbindingen worden aangelegd en versterkt. Daarmee krijgt de groenblauwe structuur binnen het plan wel degelijk een inhoudelijke en functionele invulling. De gemeenteraad is dan ook van mening dat met deze inpassing zorgvuldig wordt aangesloten op de bestaande kwaliteiten van de dorpsrand en dat wordt voldaan aan de eisen voor landschappelijke kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de provinciale Omgevingsverordening.

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

Reactie 4.3

Indiener geeft verder aan dat de groenblauwe zoom een belangrijke rol speelt in waterveiligheid. Uit informatie van het Klimaatportaal blijkt volgens indiener dat wateroverlast te verwachten is rond de waterloop bij hevige neerslag, terwijl het ontwerpplan geen rekening houdt met deze hydrologische functie. Indiener stelt dat het principe water en bodem sturend niet is toegepast.

Beantwoording 4.3

In de motivatie van het plan is onderbouwd dat het plan voldoet aan de kaders die gelden met betrekking tot waterberging. Hieruit blijkt dat het plan is ontworpen conform de principes van water en bodem sturend. Dit is verder onderbouwd in de beantwoording onder 1.3.

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

Reactie 4.4

Indiener pleit ervoor de Biezenveldseloop meer ruimte te geven, in lijn met provinciaal beleid voor herstel van beken en beekdalen op zandgronden. De huidige waterloop is volgens indiener te sterk gekanaliseerd en moet worden verbreed en ondieper gemaakt, zodat zowel vertraging van afvoer als ruimte voor overloop mogelijk wordt. Ook acht indiener het noodzakelijk om biodiversiteit te versterken binnen de groenblauwe zoom.

Beantwoording 4.4

De werking van de Biezenveldseloop wordt door het voorliggende plan niet verslechterd. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat de Biezenveldseloop niet is aangemerkt als een beekdal. Binnen het plan voor Wernhout West (fase 2) zal aandacht worden besteed aan de waterhuishoudkundige situatie, waarbij maatregelen worden voorzien om de huidige te verbeteren. Over de aard en omvang van deze maatregelen vindt afstemming plaats met Waterschap Brabantse Delta, als eigenaar en beheerder van de Biezenveldseloop.

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

Reactie 4.5

Indiener geeft daarnaast aan dat de geplande wijkontsluitingsweg niet thuishoort in de ecologische zone. Indiener verwacht dat deze weg in de toekomst zwaarder belast zal worden door verdere

ontwikkelingen en vindt dat de weg moet worden verplaatst om ruimte te houden voor water en groen.

Beantwoording 4.5

De beoogde wijkontsluitingsweg is niet door een ecologische zone gepositioneerd. Uit de verkeerskundige onderbouwing bij het plan blijkt daarnaast dat de toekomstige inrichting van de ontsluitingsweg is afgestemd op de te verwachten verkeersstromen en dat deze binnen de gestelde normen kan worden afgewikkeld. Voor voorliggende ontwikkeling is de huidige verkeerssituatie geschikt om te voorzien in een afdoende verkeersafwikkeling, aangezien er een relatief beperkt aantal woningen wordt toegevoegd. Verplaatsing van de weg is daarmee niet noodzakelijk. Indien fase 2 doorgang vindt, zal bekeken worden of het nodig is de bestaande weg te verbreden. Het plan voorziet daarnaast juist in de versterking van groenblauwe waarden door de aanleg van landschappelijke elementen en groenstructuren conform het landschappelijk inpassingsplan, waarmee een samenhangende inrichting van infrastructuur, groen en water wordt nagestreefd.

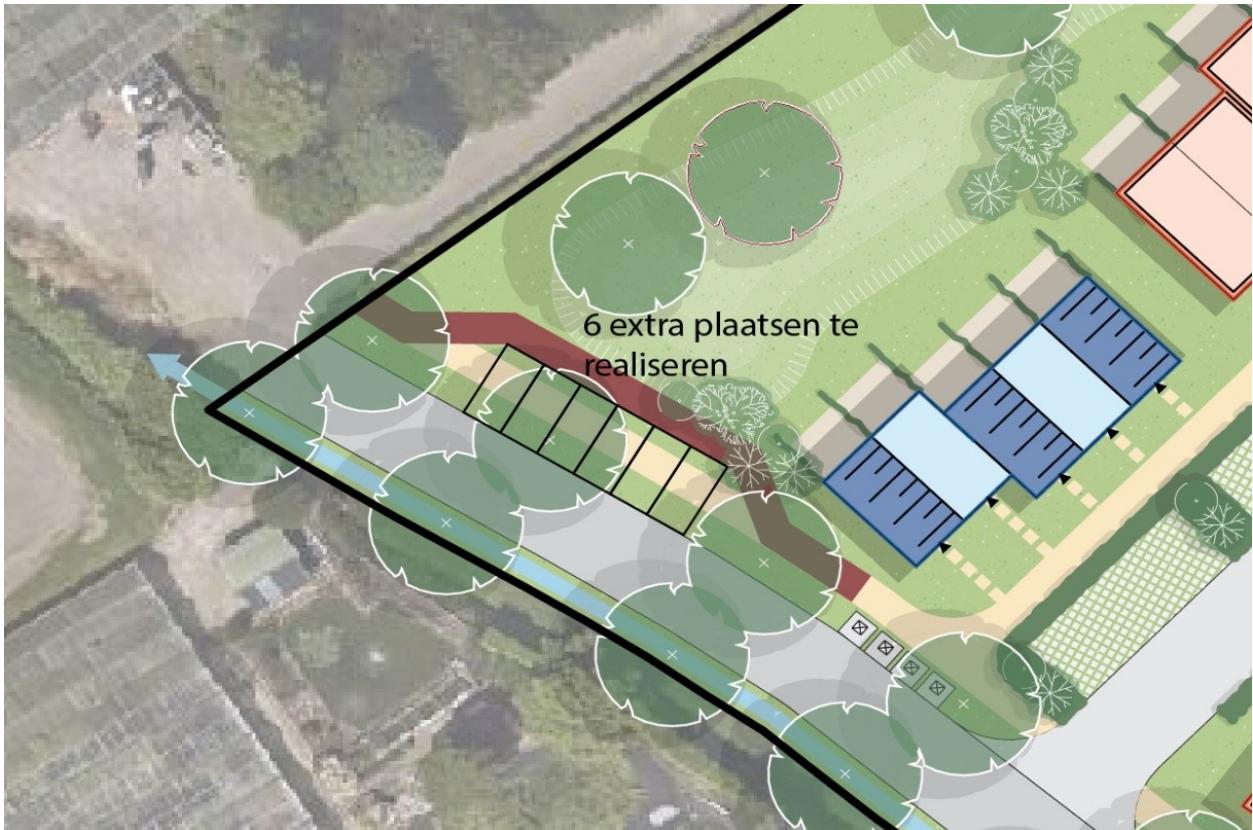
Het TAM-omgevingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 4.6

Indiener stelt dat in het ontwerpplan onvoldoende parkeerruimte wordt geboden. Hoewel 48 parkeerplaatsen voldoen aan het absolute minimum uit de Nota Parkeernormen 2020, ontbreekt de ruimte die volgens de nota gereserveerd moet zijn om in de toekomst uit te breiden naar 60 plaatsen. Door bestaande tekorten in het Weimerpad en de Julianalaan vreest indiener dat parkeerdruk verder zal toenemen. Indiener wijst erop dat Wernhout beperkt openbaar vervoer heeft en huishoudens doorgaans meerdere auto's hebben, wat een grotere parkeerbehoefte veroorzaakt.

Beantwoording 4.6

De parkeeroplossing in het plan voldoet aan het geldende parkeerbeleid. Op basis van de Nota Parkeernormen 2020 en toepassing van de aanwezigheidspercentages voor bewoners en bezoekers zijn voor dit plan strikt genomen 42 parkeerplaatsen vereist. Met de opgenomen 48 parkeerplaatsen is reeds sprake van een overmaat van zes plaatsen. De kans dat nieuwe bewoners hun voertuigen structureel zullen parkeren in het Weimerpad en de Julianalaan wordt daarom niet hoog ingeschat. Mocht in de toekomst alsnog blijken dat de parkeerbehoefte groter is dan voorzien, dan biedt de inrichting van het plangebied flexibiliteit om langsparkeervakken langs de ontsluitingsweg om te zetten naar dwarsparkeervakken, waarmee extra capaciteit kan worden gerealiseerd, een schets van deze mogelijkheid is opgenomen in afbeelding 2 bij voorliggende Nota van Zienswijzen. Daarnaast zijn er ook nog mogelijkheden om extra parkeergelegenheden in het noordoosten van het plan te realiseren. Gelet op de beoogde doelgroep en de gehanteerde parkeernormen bestaat op dit moment geen aanleiding om uit te gaan van een hogere parkeerbehoefte dan waarin het plan reeds voorziet.



figuur 2: optie extra parkeerplaatsen

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

Reactie 4.7

Indiener verzoekt de gemeenteraad het ontwerpplan af te wijzen en het college op te dragen het plan aan te passen. Indiener vraagt daarbij om het juridisch en feitelijk vastleggen van de groenblauwe zoom, het realiseren van meer ruimte voor de waterloop inclusief retentieruimte, het verplaatsen van de wijkontsluitingsweg, en het opnemen van voldoende ruimte voor extra parkeerplaatsen binnen het plangebied. Volgens indiener is in de huidige opzet geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies zoals de Omgevingswet voorschrijft.

Beantwoording 4.7

Uit de beantwoording onder 4.1 tot en met 4.7 blijkt dat er geen aanleiding is om het ontwerpplan af te wijzen of om het college op te dragen het plan aan te passen. De door indiener voorgestelde wijzigingen zijn niet noodzakelijk om tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te komen.

Het plan voorziet in een zorgvuldige inrichting van het gebied, inclusief groenblauwe elementen, een passende waterhuishoudkundige structuur en een verkeerskundige opzet die voldoet aan de geldende normen. Daarmee is sprake van een evenwichtige en aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling binnen de kaders van de Omgevingswet.

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

Indiener 5

Indiener 5 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 23 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 5.1

Indiener geeft aan dat participatie niet toereikend is geweest. Hoewel er twee inloopsessies zijn georganiseerd, ging het hierbij volgens indiener bij de inloopsessies slechts meegedacht kon worden over details en niet over de grote lijnen. Indiener stelt dat uitnodigingen te laat zijn verstuurd, soms onjuist waren, en dat de gekozen data ongelukkig waren door vakantieperiodes, waardoor participatie feitelijk werd beperkt.

Beantwoording 5.1

De raad is van mening dat het omgevingsdialoog conform de hiervoor geldende uitgangspunten is uitgevoerd. Dit is verder beschreven in de beantwoording onder 1.6.

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

Reactie 5.2

Indiener geeft aan dat het plan voorziet in een ontsluiting voor 'traag verkeer' via het Weimerpad, maar dat een duidelijke uitwerking ontbreekt. Door bestaande parkeeroverlast en de smalle rijbaan vreest indiener voor schade en onveilige situaties. Indiener is het niet eens met deze ontsluitingskeuze.

Beantwoording 5.2

Er is bewust gekozen voor een extra langzaamverkeersverbinding richting het Weimerpad, met als doel om nieuwe bewoners op een directe en laagdrempelige wijze te laten aansluiten op de voorzieningen in Wernhout. De verbinding is uitsluitend bedoeld voor voetgangers en fietsers en niet voor gemotoriseerd verkeer, waardoor geen sprake is van een toename van verkeersdruk of verkeersonveiligheid als gevolg van deze ontsluiting. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de inrichting van de route, zodat deze op een veilige en overzichtelijke wijze kan worden ingepast zonder nadelige gevolgen voor de bestaande situatie aan het Weimerpad. In de huidige fysieke situatie is voldoende ruimte aanwezig om een veilige langzaamverkeersontsluiting te realiseren, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande functies en het gebruik van de openbare ruimte.

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

Reactie 5.3

Indiener stelt dat ook de ontsluiting van overig verkeer via de Weimerstraat onwenselijk is, omdat deze weg smal is en de verkeersdruk verder zal toenemen, zeker met fase 2 in gedachten. Volgens indiener ontbreken concrete plannen om de infrastructuur te verbeteren en is geen passende oplossing geboden.

Beantwoording 5.3

De ontsluiting via de Weimerstraat is ruimtelijk passend voor voorliggende ontwikkeling. Bovendien biedt dit ruimte om een eventuele fase 2 hier ook op aan te laten sluiten. Dit is nader onderbouwd in de beantwoording onder 4.5.

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

Reactie 5.4

Indiener geeft aan twijfels te hebben over de duurzaamheid van de voorgestelde modulaire woningen. Indiener stelt dat traditionele, kwalitatieve bouw op de langere termijn duurzamer is en

dat het plan te weinig aandacht besteedt aan duurzaamheid. Indiener is het niet eens met de keuze voor modulair bouwen.

Beantwoording 5.4

De modulaire aard van de woningen betekent in de eerste plaats dat zij snel gerealiseerd kunnen worden en, indien dit in de toekomst wenselijk is, ook verplaatsbaar zijn. Dit sluit aan bij de huidige woningbouwopgave, waarin een grote en urgente behoefte bestaat aan betaalbare woningen die op korte termijn kunnen worden toegevoegd.

Het betreft echter volwaardige, kwalitatieve woningen die gewoon voldoen aan alle wettelijke bouweisen zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) voor permanente bouwwerken. Indien nodig kunnen deze woningen dan ook voor langere tijd – of zelfs permanent – op deze locatie blijven staan. De keuze voor modulair bouwen doet daarmee niet af aan de duurzaamheid of de kwaliteit van het woonproduct, maar biedt juist flexibiliteit én versnelling binnen de opgave waar de gemeente voor staat.

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

Reactie 5.5

Indiener vindt het aantal van 30 flexwoningen veel te hoog en vreest een sterke terugloop van het eigen dorpse sociale karakter. Mede ook omdat volgens indiener maximaal slechts 50% van de woningen voor woningzoekende van gemeente Zundert beschikbaar komt. Indiener meent dat Wernhout zijn karakter zal verliezen en pleit daarom voor een sterk gereduceerd aantal flexwoningen.

Beantwoording 5.5

In Wernhout zijn momenteel ongeveer 500 woningen aanwezig. De toevoeging van 30 flexwoningen betreft daarmee een relatief beperkte uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Tegen de achtergrond van de huidige woningbouwopgave is het bovendien noodzakelijk om in alle kernen van de gemeente – dus ook in Wernhout – te bekijken waar op verantwoorde wijze nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd.

Het plan is ruimtelijk zorgvuldig opgezet en sluit aan op de bestaande kern, waarbij rekening is gehouden met landschappelijke inpassing, het woon- en leefklimaat en de schaal van Wernhout. De gevreesde aantasting van het dorpse karakter wordt hiermee niet verwacht.

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

Reactie 5.6

Indiener geeft aan dat de parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning veel te laag is. Door bestaande parkeerdruk in het Weimerpad, Julianalaan en op het Antoon Jurriënsplein is volgens indiener geen ruimte beschikbaar om overloop op te vangen. Het plan houdt bovendien geen rekening met toekomstige uitbreiding van parkeerplaatsen, omdat er geen reserve-ruimte is opgenomen. Indiener vindt het aantal parkeerplaatsen veel te laag.

Beantwoording 5.6

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, bovendien is er voldoende ruimte om te voorzien in eventuele extra parkeervoorzieningen. Dit is verder onderbouwd in de beantwoording onder 4.6.

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

Reactie 5.7

Indiener stelt dat het openbaar vervoer onvoldoende is. Hoewel het plan uitgaat van een bushalte op acht minuten lopen, is volgens indiener de dienstverlening op deze lijn "ver onder de maat" en geen realistische mobiliteitsoptie. Indiener vindt dat openbaar vervoer structureel moet worden verbeterd voordat fase 1 en zeker fase 2 kunnen worden uitgevoerd.

Beantwoording 5.7

Voorliggend plan heeft uitsluitend betrekking op fase 1 en voorziet in de toevoeging van 30 woningen. Deze beperkte uitbreiding leidt niet tot een zodanige toename van mobiliteitsvraag dat de huidige openbaar-vervoervoorzieningen deze niet zouden kunnen opvangen. De in het plan gehanteerde loopafstand tot de bushalte blijft daarbij een reële en aanvaardbare maat. Indien de indiener van mening is dat het openbaar vervoer in Wernhout qua dienstverlening of frequentie onvoldoende is, staat dit los van de beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling. De kwaliteit en inrichting van het OV-aanbod is een bredere beleidsvraag en vormt geen belemmering voor uitvoering van fase 1 van het plan.

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

Reactie 5.8

Indiener vreest verder verlies van het landelijk karakter. Indiener noemt het merkwaardig dat de gemeente juist dit gebied kiest voor uitbreiding, omdat waardevolle elementen zoals bomen, historische waterlopen, akkers en vogels behouden zouden moeten blijven. Volgens indiener zijn er betere alternatieven binnen de gemeente voor woningbouw.

Beantwoording 5.8

De keuze voor voorliggend gebied is goed uitlegbaar. In de Omgevingsvisie is het plangebied opgenomen als zoekrichting voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. De keuze voor deze locatie is daarnaast gebaseerd op een locatieonderzoek waarin verschillende potentiële plekken binnen de gemeente zijn afgewogen.

Naast de toevoeging van woningen voorziet het plan in de aanleg van groenblauwe elementen, zoals vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan. Daarmee wordt niet alleen aangesloten bij de bestaande kwaliteiten van het gebied, maar ook een bijdrage geleverd aan het behoud en de versterking van landschappelijke en ecologische waarden.

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

Indiener 6

Indiener 6 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 26 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 6.1

Indiener geeft aan dat in het plan wel een gebiedsaanduiding milieuzone – spuitvrije zone is opgenomen, maar dat hiervoor geen planregels zijn vastgesteld. Indiener verzoekt deze regels alsnog op te nemen om de gezondheidsrisico's voor nieuwe bewoners te voorkomen.

Beantwoording 6.1

Indiener merkt terecht op dat in het ontwerpplan wel een gebiedsaanduiding milieuzone – spuitvrije zone is opgenomen, maar dat hiervoor geen bijbehorende planregels zijn vastgesteld. Dit betreft een omissie. Deze regels worden alsnog aan de planregels toegevoegd zodat de spuitvrije

zone juridisch is geborgd en de gezondheidsbescherming van toekomstige bewoners adequaat is geregeld.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

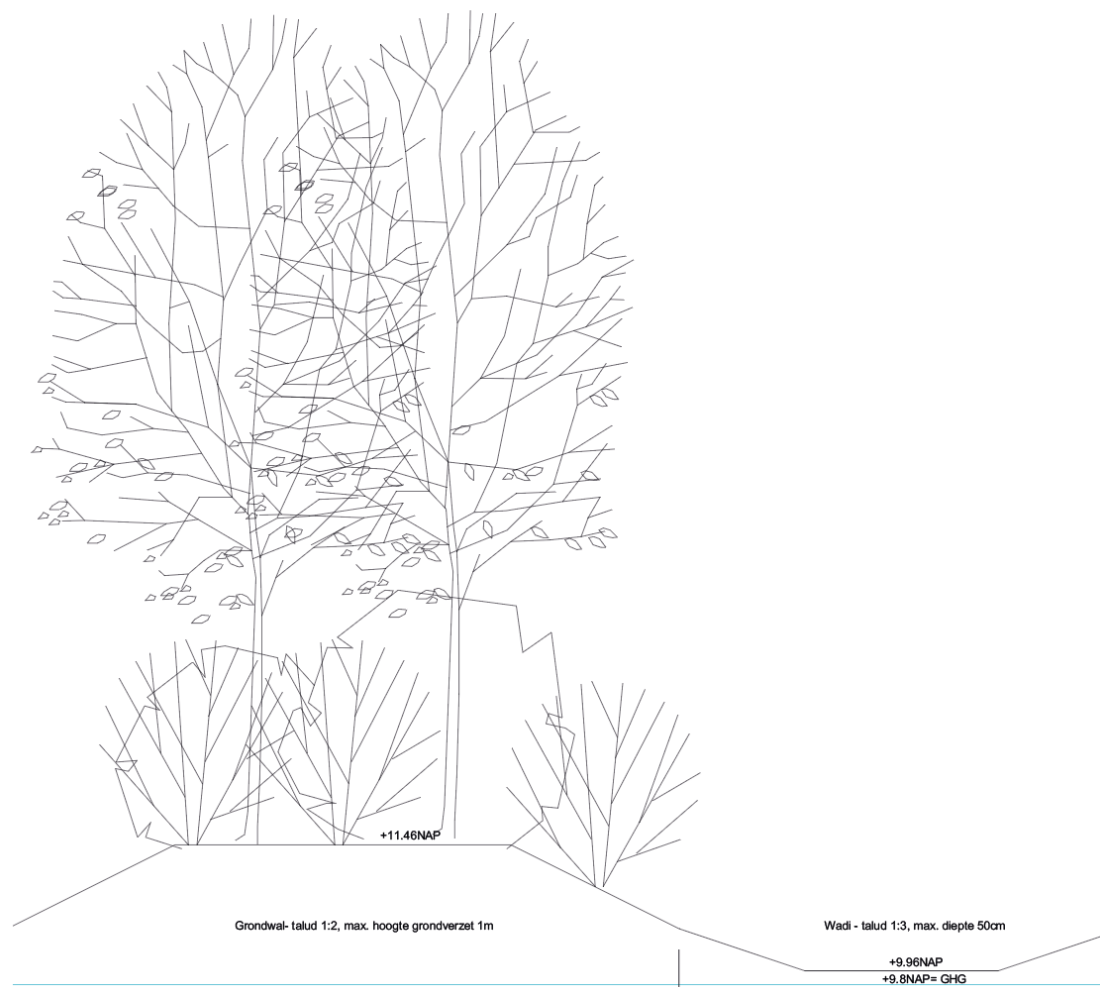
Reactie 6.2

Indiener stelt dat de beoogde grondwal aan de noordzijde van het plangebied niet voldoende is geborgd. Hoewel in het landschappelijk inrichtingsplan een grondwal is opgenomen, ontbreekt volgens indiener een vastgelegde hoogte. De bedoeling is een hoogte van circa 3 meter, maar dit is niet juridisch verankerd. Indiener vraagt om deze hoogte expliciet in het landschappelijk inpassingsplan op te nemen voor de rechtszekerheid.

Beantwoording 6.2

De hoogte van de wal zal, in afwijking van het eerder geschetste profiel, maximaal 1,0 meter bedragen. Het is de bedoeling om zoveel als mogelijk met een gesloten grondbalans te werken. De vrijkomende grond uit het ontgraven van de wadi's wordt daarom benut voor het vormgeven van de grondwal.

Uit de huidige berekeningen blijkt dat de wal een maximale hoogte van circa 1,0 meter kan bereiken, waarbij een talud van 1:2 wordt aangehouden. In combinatie met de aanplant van struiken en bomen ontstaat hiermee een passend landschappelijk element, waarbij wordt voorkomen dat er tegen een hoog grondlichaam wordt aangekeken.



Afbeelding 3: aangepast uitwerking talud

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

Reactie 6.3

Indiener geeft aan dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de maximale parkeernorm uit de Nota Parkeernormen 2020. Volgens indiener moet naast de minimale norm (1,6 parkeerplaatsen per woning) ook ruimte worden gereserveerd voor opschaling naar de maximale norm (2 parkeerplaatsen per woning). Omdat groen in het plan landschappelijk moet worden ingericht, kan dit niet zomaar worden omgezet naar parkeerplaatsen. Indiener stelt dat het plan op dit punt onvolledig is.

Beantwoording 6.3

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid, bovendien is er voldoende ruimte om te voorzien in eventuele extra parkeervoorzieningen. Dit is verder onderbouwd in de beantwoording onder 4.6.

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

Reactie 6.4

Indiener geeft aan dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de ruimtelijke gevolgen van het nabijgelegen glastuinbouwbedrijf aan de Weimerstraat 4. Volgens de VNG-brochure geldt een richtafstand van 10 meter, maar in het plan bedraagt de afstand aan de noordwestzijde slechts circa 7 meter. Indiener stelt dat hiermee niet aan de richtafstand wordt voldaan en dat dit negatieve gevolgen kan hebben voor zowel het bedrijf als toekomstige bewoners. Indiener merkt verder op dat niet is onderzocht of de specifieke bedrijfsactiviteiten een grotere afstand noodzakelijk maken.

Beantwoording 6.2

De 10 meter vanuit de VNG-brochure betreft een 'richtafstand' en wordt nagenoeg op iedere woning behaald. Richtafstanden zijn uitgangspunten en geen harde wettelijke normen. Daarnaast is de overschrijding van de richtafstand zeer minimaal. Redelijkerwijs kan gelet op de bedrijfsactiviteiten van de glastuinbouw geen onevenredig negatieve effecten worden verwacht. De perceelinrichting en de bedrijfsactiviteiten van het nabijgelegen glastuinbouwbedrijf geven geen aanleiding voor een nader onderzoek naar grotere afstand.



Afbeelding 4: afstand beoogde woningen en aangrenzende kassen

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

Reactie 6.2

Indiener geeft in algemene zin aan zich zorgen te maken over de ruimtelijke ontwikkelingen in het dorp. Volgens indiener wordt zowel binnen als buiten de kern steeds dichter gebouwd, wat negatieve gevolgen heeft voor verkeer, leefbaarheid en sociale samenhang. Indiener vraagt rekening te houden met rust, leefkwaliteit en het belang van individuele bewoners.

Beantwoording 6.2

Gezien de huidige woningbouwopgave is het noodzakelijk dat er in alle kernen, waaronder ook Wernhout, extra woningen worden gerealiseerd. Deze ontwikkelingen vinden altijd plaats binnen de kaders van wet- en regelgeving en vastgesteld beleid, waarbij zorgvuldig wordt afgewogen of een plan ruimtelijk en stedenbouwkundig passend is in zijn omgeving.

Bij voorliggend plan is die afweging eveneens gemaakt. Er is gekeken naar landschappelijke inpassing, verkeer, leefbaarheid en de effecten op de directe omgeving. Op basis daarvan is het plan zodanig vormgegeven dat het aansluit bij de bestaande structuur van het dorp en dat een evenwichtige ontwikkeling wordt gewaarborgd.

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

Indiener 7

Indiener 7 heeft een zienswijze ingediend bij brief van 27 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 7.1

Indiener exploiteert een varkenshouder aan de Grote Heistraat 13 te Wernhout en stelt dat het plan de bedrijfsvoering van deze veehouderij in het gedrang brengt, omdat de herontwikkeling van de Grote Heistraat – die volgens eerdere gebiedsplannen zou leiden tot sanering van het bedrijf ten gunste van woningbouw – niet is verwerkt in het huidige ontwerp. Indiener geeft aan dat hierdoor een situatie kan ontstaan waarin de veehouderij blijft bestaan, maar wel nadelig wordt beïnvloed door het nieuwe woongebied. Indiener stelt dat de gemeente hiermee "de krenten uit de pap haalt" en noodzakelijke vervolgstappen voor zich uitschuift.

Beantwoording 7.1

Het is correct dat de gemeente in overleg is met indiener over de mogelijkheid van een bredere woningbouwontwikkeling in het gebied rondom de Grote Heistraat. Deze gesprekken zien echter op een afzonderlijk traject, de voorliggende ontwikkeling staat hiervan los en is juist naar voren gehaald om op korte termijn invulling te kunnen geven aan de urgente behoefte aan sociale huurwoningen binnen de gemeente. Zoals in de planstukken is onderbouwd, is deze ontwikkeling op zichzelf ruimtelijk aanvaardbaar en voldoet zij aan de geldende wet- en regelgeving. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee niet afhankelijk van een eventuele toekomstige herontwikkeling van de Grote Heistraat of van sanering van het bedrijf van indiener. Dat in een later stadium mogelijk wordt gekeken naar een integrale gebiedsontwikkeling, doet geen afbreuk aan de zelfstandige ruimtelijke beoordeling van het voorliggende plan en leidt niet tot een situatie waarin noodzakelijke besluiten worden vooruitgeschoven.

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

Reactie 7.2

Indiener geeft aan dat de beoordeling van het woon- en leefklimaat onvoldoende zorgvuldig is. In het plan wordt verwezen naar een afstand van circa 200 meter tot de veehouderij, maar volgens indiener is het meetpunt verkeerd geplaatst: niet bij het dichtstbijzijnde uitstootpunt, maar bij de woning. Indiener stelt dat bij gebruik van het juiste uitstootpunt het berekende geurregime verandert en een deel van het plangebied mogelijk in een zwaardere categorie valt. Indiener kondigt aan de aanvullende berekeningen te toetsen op juistheid en dringt aan op metingen vanaf de juiste bronnen. Indiener verwijst daarbij naar een GGD-brief uit 2021 waarin wordt gesproken over een veilige afstand van 250 meter, hetgeen volgens indiener de gehanteerde 200 meter afstand ondermijnt.

Beantwoording 7.2

Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend een geuronderzoek uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de veehouderij aan de Grote Heistraat 13 te Wernhout en het toekomstige woon- en leefklimaat. Uit dit onderzoek blijkt dat bij de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens volgt uit het onderzoek dat de bestaande bedrijfsvoering van de varkenshouderij niet nadelig wordt beïnvloed door het plan. Bij eventuele wijzigingen of uitbreidingen van de bedrijfsvoering zullen de dichtstbijzijnde reeds bestaande woningen aan de Julianalaan maatgevend zijn voor de beoordeling van de toelaatbaarheid daarvan. De nieuwe ontwikkeling veroorzaakt in dat kader geen aanvullende beperkingen. Van een situatie waarin de veehouderij wel blijft bestaan maar onevenredig wordt belemmerd door het nieuwe woongebied is derhalve geen sprake.

Het uitgevoerde geuronderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het omgevingsplan en vormt onderdeel van de onderbouwing van de conclusie dat het plan zowel vanuit milieuhygiënisch oogpunt als ten aanzien van de bestaande bedrijfsbelangen aanvaardbaar is.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 7.3

Indiener geeft aan dat de huidige aanpak van de gemeente — het opsplitsen van plannen voor het totale gebied — onwenselijk is. De veehouderij vreest hierdoor negatieve effecten vanuit toekomstige bewoners, terwijl het integrale ontwikkelbeeld ontbreekt. Indiener geeft aan de gehele procedure kritisch te blijven volgen en waar nodig bezwaar te maken. Indiener geeft verder aan dat de zienswijze zal worden ingetrokken wanneer het volledige bestemmingsplan voor de hele woonwijk, inclusief de herinrichting van Grote Heistraat 13, wordt meegenomen en onherroepelijk wordt vastgesteld. Indien dit niet gebeurt, behoudt indiener zich het recht voor verdere stappen te ondernemen.

Beantwoording 7.3

Er is bewust voor gekozen de ontwikkeling van het voorliggende plan los te koppelen van eventuele bredere gebiedsontwikkelingen, waaronder de herontwikkeling van de locatie Grote Heistraat 13. Deze keuze is gemaakt om de urgente opgave voor de realisatie van sociale huurwoningen zo spoedig mogelijk op te pakken en niet afhankelijk te maken van een traject waarin de transformatie van een bestaand bedrijf onderdeel vormt. Een integrale ontwikkeling van het gehele gebied vergt een ander tijdpad en aanvullende besluitvorming.

Recent is de haalbaarheid van het plan waarin de transformatie van het bedrijf van indiener wordt betrokken vastgesteld en wordt de vervolgfase daarvan opgestart. Op dit moment bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat dit traject geen doorgang kan vinden. Het ontbreken van een integraal, onherroepelijk vastgesteld ontwikkelbeeld voor het gehele gebied betekent echter niet dat het voorliggende plan ruimtelijk onaanvaardbaar is. Deze ontwikkeling is zelfstandig beoordeeld en onderbouwd en kan los van eventuele toekomstige plannen worden uitgevoerd. Dat indiener de procedure kritisch blijft volgen en zich het recht voorbehoudt verdere stappen te ondernemen, wordt voor kennisgeving aangenomen.

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

Indiener 8

De provincie Noord-Brabant (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 27 januari 2026. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 8.1

Indiener geeft in haar zienswijze aan dat het planologisch voorstelbaar is dat aan deze kant van Wernhout ruimte bestaat voor een duurzame afronding van de kern en staat hier in principe positief tegenover. Tegelijkertijd merkt indiener op dat het plan is opgeknipt in meerdere delen. Dit is op zichzelf acceptabel, maar indiener mist een eindbeeld voor de verplichte ontwikkelingsrichting (artikel 5.12 OV). Hoewel er wordt verwezen naar verdere ontwikkeling van Wernhout-West, ontbreekt volgens indiener een totaalbeeld.

Beantwoording 8.1

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de motivering van het plan aangevuld, waarbij de toetsing aan het provinciaal beleid nader wordt uitgewerkt en expliciet wordt ingegaan op de provinciale basisprincipes, waaronder de ontwikkelingsrichting als bedoeld in artikel 5.12 van de Omgevingsverordening. In deze aanvulling wordt gemotiveerd hoe het voorliggende plan past binnen de beoogde gefaseerde ontwikkeling en duurzame afronding van de kern Wernhout in samenhang met de verdere gebiedsontwikkeling van Wernhout West, waarmee het plan ook in breder ruimtelijk perspectief wordt geplaatst.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 8.2

Indiener geeft daarnaast aan dat onvoldoende wordt onderbouwd waarom juist deze locatie is gekozen voor het toevoegen van flexwoningen. De verwijzing naar een locatieonderzoek is te summier en uit het plan blijkt niet waarom deze plek het meest geschikt zou zijn. Indiener verzoekt om meer transparantie over onderzochte locaties en de uitkomsten daarvan.

Beantwoording 8.2

Begin 2024 is een locatiestudie uitgevoerd om invulling te geven aan de noodzaak om op korte termijn extra sociale woningen toe te voegen aan de gemeentelijke woningvoorraad. In dit kader zijn in een quickscan veertien potentiële locaties binnen de gemeente Zundert onderzocht. Daarbij is als belangrijk uitgangspunt gehanteerd dat realisatie op korte termijn mogelijk moest zijn. Om die reden is primair gekeken naar locaties die in eigendom zijn van de gemeente en/of woningcorporatie Thuisvester. Op basis van deze eerste verkenning zijn zes locaties geselecteerd waarvoor een nadere haalbaarheidsstudie is uitgevoerd. Uit deze studie is gebleken dat twee locaties op korte termijn realiseerbaar zijn, terwijl voor één locatie aanvullend onderzoek noodzakelijk is. De twee haalbare locaties (voorliggend plan en een locatie in Rijsbergen) zijn vervolgens verder uitgewerkt. De tussentijdse resultaten van het locatieonderzoek zijn gedeeld met de provincie.

De beoordeling en geschiktheid van de voorliggende locatie op zichzelf zijn in de motivering van het plan inzichtelijk gemaakt. In de toelichting zijn de relevante uitkomsten van het locatiespecifieke onderzoek voor deze locatie opgenomen, onder meer in bijlage 7 en bijlage 11. Daaruit blijkt dat de locatie op basis van de gehanteerde toetsingscriteria, waaronder beleidsmatige uitgangspunten, ruimtelijke inpasbaarheid en uitvoerbaarheid, als geschikt is beoordeeld. Een volledige vergelijking met alle onderzochte alternatieve locaties en de daarbij behorende detailbeoordelingen kan niet openbaar worden gemaakt, omdat dit gevoelige informatie betreft. De gemeente acht het in het kader van de onderhavige procedure voldoende dat de geschiktheid van de voorliggende locatie zelfstandig, navolgbaar en toereikend is gemotiveerd in de planstukken.

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

Reactie 8.3

Ook herhaalt indiener eerdere opmerkingen over het ontbreken van een goede landschapsanalyse. Hierdoor kan het landschappelijk inpassingsplan niet goed worden beoordeeld. Bovendien richt het huidige inpassingsplan zich vooral op maatregelen binnen toekomstig stedelijk gebied en ontbreekt de koppeling met de totale ontwikkeling van Wernhout-West. Volgens indiener moet ook de realisatie en instandhouding van landschappelijke maatregelen in de planregels worden geborgd.

Beantwoording 8.3

Voor voorliggende ontwikkeling is wél een landschapsanalyse uitgevoerd. Deze analyse is echter niet, zoals vaak gebruikelijk, afzonderlijk opgenomen bij het landschappelijk inpassingsplan, maar is verwerkt in bijlage 10 als onderdeel van het stedenbouwkundig plan. In deze bijlage is op basis van een analyse van de bredere landschappelijke en ruimtelijke omgeving beoordeeld welke vorm van landschappelijke inpassing noodzakelijk en passend is om het plan zorgvuldig in de omgeving te integreren. De uitgangspunten uit deze analyse vormen de basis voor de gekozen inrichting en de maatregelen ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij is de landschappelijke inpassing zodanig opgezet dat deze aansluit op en past binnen de nog nader uit te werken landschappelijke inpassing van de woningbouwontwikkeling Wernhout West fase 2, zodat samenhang binnen het totale gebied wordt geborgd. De gekozen maatregelen zijn daarmee niet uitsluitend op zichzelf beoordeeld, maar bezien in relatie tot de bredere gebiedsontwikkeling. De wijze waarop de landschappelijke maatregelen worden gerealiseerd en in stand gehouden, is vastgelegd binnen het planologische

kader van het voorliggende plan, waarmee voldoende borging aanwezig wordt geacht in het kader van deze procedure.

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

Reactie 8.4

Verder geeft indiener aan dat de kwaliteitsverbetering van het landschap onvoldoende is uitgewerkt. Niet wordt aangegeven welk bedrag minimaal wordt geïnvesteerd en welke maatregelen daarbij horen. Volgens indiener moet minimaal 1% van de totale gronduitgifteprijs worden ingezet en moet deze berekening onderdeel zijn van het plan.

Beantwoording 8.4

De berekening van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap is opgenomen in bijlage 10 bij de toelichting, op pagina 18. Deze berekening is uitgevoerd conform de door de indiener genoemde uitgangspunten, waaronder het hanteren van een minimale investering van 1% van de totale gronduitgifteprijs.

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

Reactie 8.5

Ten aanzien van water adviseert indiener om naast de bui van 70 mm ook een scenario van 140 mm in 2 uur door te rekenen, omdat buien intensiever worden. Ook moet het groendak, dat bij verzadiging water afvoert, deels worden meegerekend als verharding. Daarnaast vraagt indiener om verduidelijking hoe aanbevelingen uit de 'Weging van het waterbelang' over hergebruik van hemelwater en drinkwaterbesparende technieken worden toegepast.

Beantwoording 8.5

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de waterparagraaf in de toelichting verder aangevuld met een nadere toelichting op de omgang met de aanbevelingen uit de 'Weging van het waterbelang'. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze in de verdere planuitwerking aandacht zal worden besteed aan hergebruik van hemelwater en de toepassing van drinkwaterbesparende technieken. Hoewel deze maatregelen in dit stadium nog niet volledig vastliggen, is het uitgangspunt dat bij de verdere uitwerking zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met een duurzaam en zorgvuldig watergebruik. Ook de door de indiener genoemde aanvullende berekening met een neerslagscenario van 140 mm onderdeel zal onderdeel uitmaken van de verdere uitwerking van het initiatief waarbij de uitgangspunten uit het gemeentelijk en waterschapsbeleid leidend zijn.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Reactie 8.6

Indiener merkt verder op dat binnen de functie 'groen' activiteiten worden toegestaan die afbreuk doen aan deze functie, zoals geluidsschermen, evenementen en speelvoorzieningen. Deze moeten volgens indiener uit de planregels worden geschrapt.

Beantwoording 8.6

De gemeenteraad onderkent dat de functieaanduiding groen in de planregels verschillende gebruiksmogelijkheden omvat, waaronder paden, geluidsschermen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen. Bij de planvorming is er echter bewust voor gekozen om het groen onderdeel te laten zijn van één samenhangend stelsel binnen de inrichting van het gebied. Hierdoor is geen

strikte scheiding aangebracht tussen groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en groen dat onderdeel uitmaakt van het wijkgroen waarin ook de door indiener genoemde functies kunnen worden opgenomen. Deze keuze past binnen de integrale benadering van de inrichting van het gebied. Wel is hierdoor minder duidelijk te onderbouwen in hoeverre dit groen gezien kan worden als een kwaliteitsverbetering van het buitenbied. Om te voorkomen dat hier discussie over ontstaat, wordt voor de volledige vereiste kwaliteitsverbetering een financiële storting in het gemeentelijk groenfonds gedaan.

Daarnaast is het landschappelijke inpassingsplan leidend voor de vormgeving van het groen aan de randen van het plangebied. Dit plan borgt dat er een kwalitatief voldoende groene overgang naar het buitengebied wordt gerealiseerd. De functies die binnen de groenbestemming zijn toegestaan staan niet in de weg aan het realiseren van deze landschappelijke inpassing, aangezien de inrichting aan de randen van het gebied nadrukkelijk gericht blijft op versterking van het groene karakter en een zorgvuldige inpassing richting het omliggende landschap.

Wel is naar aanleiding van de zienswijze kritisch gekeken welke gebruiksmogelijkheden onder de functie 'Groen' niet nodig zijn (ook niet in het kader van wijkgroen). Dit zijn de mogelijkheden voor kunstwerken, geluidsschermen en geluidswerende voorzieningen. Deze mogelijkheden worden verwijderd uit de functie 'Groen'.

Het TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie

Indiener 9

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

Reactie 9.1

Indiener geeft aan dat in het vooroverleg van 5 november 2025 een onder voorbehoud positief advies is afgegeven, onder de voorwaarde dat een aantal waterhuishoudkundige aspecten verder zou worden uitgewerkt of toegelicht. Volgens indiener is in het ontwerpplan nauwelijks iets met dit eerdere advies gedaan.

Beantwoording 9.1

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

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

Reactie 9.2

Indiener geeft aan dat de GHG in het plan is bepaald op NAP +9,80 m. Volgens indiener lijkt dit niet overeen te komen met de GHG-kaart die het waterschap hanteert, waarbij de GHG ongeveer rond de NAP +10,40 m uitkomt. Graag ontvangt indiener dan ook een uitwerking hoe de GHG tot stand is gekomen.

Beantwoording 9.2

De GHG is niet uitsluitend afgeleid van indicatieve kaartinformatie, maar concreet vastgesteld op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek. In dit onderzoek is op basis van beschikbare

gegevens aanvankelijk een GHG verwacht rond NAP +9,30 meter. Uit de uitgevoerde boringen is echter gebleken dat de grondwaterstand lokaal iets hoger ligt, hetgeen heeft geleid tot het hanteren van een GHG van NAP +9,80 meter. De wijze waarop deze waarde tot stand is gekomen, inclusief de bodemopbouw en meetresultaten, is nader uitgewerkt en onderbouwd in het infiltratieonderzoek dat is opgenomen als bijlage 3 bij de motivering van het plan. De gehanteerde GHG is daarmee gebaseerd op locatie-specifiek onderzoek en niet uitsluitend op de grootschalige GHG-kaart van het waterschap, die een indicatief karakter heeft. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt dat de in het plan opgenomen waarde zorgvuldig en onderbouwd is bepaald.

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

Reactie 9.3

Indiener is van mening dat het retentiesysteem is versnipperd en er nog onvoldoende is uitgewerkt hoe deze functioneert. Een duidelijke tekening met het hwa-stelsel ontbreekt om te kunnen beoordelen hoe het afstromend hemelwater richting de wadi's wordt gevoerd en hoe het stelsel met elkaar communiceert. Maaiveldhoogten, bodemhoogte wadi's, overstorthoogte en hoogteligging hwa-stelsel zijn hierin volgens indiener ook van belang. Ook om te kunnen bepalen of de wadi's voldoende bergend vermogen hebben.

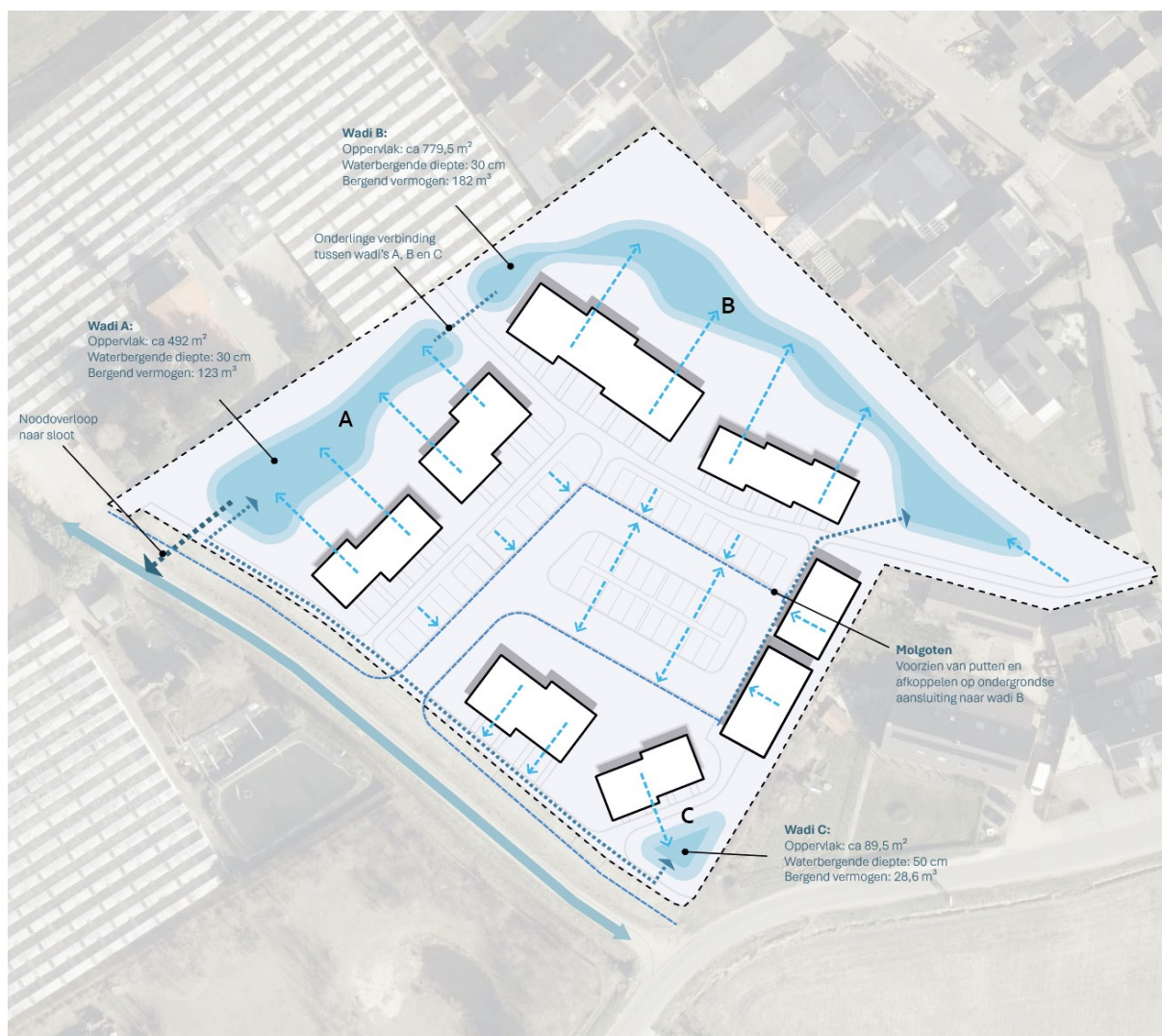
Beantwoording 9.3

Bij het ontwerp van de waterberging is rekening gehouden met de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van circa +9,8 m NAP. De wadi's worden niet dieper aangelegd dan deze GHG om voldoende infiltratie te waarborgen.

In afbeelding 5 van de watertoets, die als bijlage bij het omgevingsplan is opgenomen, is inzichtelijk gemaakt hoe het hemelwater binnen het plangebied wordt verwerkt en afgevoerd, waaronder de geleiding van het afstromend hemelwater richting de wadi's. Voor de duidelijkheid zijn in afbeelding 5 bij deze Nota van Zienswijzen de wadi's nader aangeduid. De grootste wadi's (A en B) liggen aan de noordzijde en vangen het merendeel van het hemelwater van wegen en woningen op. De bodems liggen op +10,00 m NAP, met een bergingsdiepte van circa 30 cm. De capaciteit bedraagt 123 m³ (wadi A) en 182 m³ (wadi B). Aan de zuidoostzijde wordt een kleinere wadi aangelegd met een bodem op +9,8 m NAP, een bergingsdiepte van 50 cm en een capaciteit van 28,6 m³. De wadi's zijn onderling verbonden en kunnen bij extreme neerslag overstorten naar de watergang nabij de Weimerstraat.

Regenwater van rijbaan en parkeren wordt via molgoten en leidingen afgevoerd naar wadi B. Hierbij wordt rekening gehouden met voldoende afschot (bij voorkeur 5 mm/m, minimaal 2 mm/m). Indien nodig kan wadi B worden verlaagd tot maximaal +9,8 m NAP.

Daarnaast dragen ook groenvoorzieningen en grasbetontegels bij aan waterberging en infiltratie op maaiveldniveau.



Afbeelding 5: ligging wadi's

Voor het niveau van het omgevingsplan wordt deze schematische uitwerking toereikend geacht om te kunnen beoordelen dat het plan uitvoerbaar is en dat wordt voldaan aan de geldende uitgangspunten voor waterberging en -afvoer. Het omgevingsplan bevat nadrukkelijk nog geen uitgewerkt waterhuishoudkundig ontwerp. Nadere detaillering van onderdelen zoals maaiveldhoogten, bodemhoogten van de wadi's, overstorthoogten en de exacte hoogteligging van het hwa-stelsel vindt plaats in een latere fase, namelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, wanneer ook meer duidelijkheid bestaat over de definitieve inrichting van het gebied en de aan te leggen riolering. In die fase wordt het systeem technisch uitgewerkt en verder getoetst, waaronder het bergend vermogen van de wadi's en de onderlinge samenhang van de verschillende onderdelen. Gelet op de fase van besluitvorming acht de gemeente de huidige weergave in de watertoets voldoende voor het omgevingsplan.

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

3. Ambtshalve wijzigingen van het TAM-omgevingsplan

Ambtshalve wijziging 1

De aanduiding 'Milieuzone – spuitvrije zone' die in de verbeelding is opgenomen, is abusievelijk niet opgenomen in de regels bij voorliggend plan. Dit wordt alsnog gedaan om zo duidelijk op te nemen wat deze aanduiding regelt. Daarnaast wordt via het opnemen van een voorrangsregel duidelijk gemaakt hoe voorliggend plan met betrekking tot de aanduiding, zich verhoudt tot het huidige planologisch kader.

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:

Regels:

- Artikel 1 'Toepassingsbereik', wordt aangevuld conform ambtshalve wijziging 1;
- Artikel 6 'Groen' wordt gewijzigd conform de beantwoording onder 8.6;
- de aanduiding 'Milieuzone – spuitvrije zone' wordt toegevoegd aan de regels conform de beantwoording onder 6.1 en ambtshalve wijziging 1;

Motivering:

- aan paragraaf 3.2 wordt een toetsing aan de basisprincipes van het provinciale beleid toegevoegd conform de beantwoording onder 8.1;
- bijlage 9 'Weging van het waterbelang' wordt aangepast en aangevuld conform de beantwoording onder 8.5;
- aan de bijlage van het plan wordt een geuronderzoek gevoegd conform de beantwoording onder 7.2;
- Waar nodig worden de in dit hoofdstuk benoemde wijzigingen ook verwerkt en/of toegelicht in de motivering.