

Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Kindcentrum te Zundert

Bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Kindcentrum te Zundert

Projectnummer 0496364

Revisie 01

Datum 29 april 2025

Auteur(s)

M. van Berkom

datum vrijgave
29 april 2025

beschrijving revisie
ontwerp

goedkeuring
E. de Koning - Barten

vrijgave
M. Fransen

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Toepassingsbereik	5
Artikel 2	Begripsbepalingen	6
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	9
Artikel 4	Aanvraagvereisten	10
Hoofdstuk 2	Regels over functies en activiteiten	11
Artikel 5	Algemeen gebruiksverbod	11
Artikel 6	Groen	12
Artikel 7	Maatschappelijk	13
Artikel 8	Verkeer	15
Artikel 9	Waarde - Archeologie 4	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 10	Anti-dubbel telregel	21
Artikel 11	Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen	22
Artikel 12	Afwijkende beoordelingsregels voor het bouwen	23
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Bijlage		27
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing	29

Regels

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling Kindcentrum op de locatie nabij de Hoge Dreef te Zundert en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22d) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Zundert. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Zundert. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22d.' gelezen worden.



Gemeente Zundert

Projectnummer 0496364



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie nabij de Hoge Dreef te Zundert, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0879.TAMOPH22d-CO01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.
2. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l, of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het eerste lid.
3. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.



Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Begripsbepalingen uit AMvB's

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn ook van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij artikel 2.2 een afwijkende of aanvullende begripsomschrijving bevat.

2.2 Afwijkende en aanvullende begripsbepalingen

2.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge dit hoofdstuk regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/ of het bouwen van deze gronden;

2.4 archeologische deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid;

2.5 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

2.6 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

2.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

2.8 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

2.9 bestaande situatie:

ten aanzien van bouwwerken:

een bouwwerk dat:

- a. op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit hoofdstuk bestaat of in uitvoering is;
- b. na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

ten aanzien van gebruik:

het gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van dat het hoofdstuk rechtskracht heeft verkregen;



2.10 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaald de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;

2.11 calamiteit

een onvermijdelijk, eenmalig, buiten de schuld van de eigenaar en/of gebruiker van het bouwwerk veroorzaakt onheil; van calamiteit is in ieder geval geen sprake bij tenietgaan (mede) door slecht onderhoud;

2.12 calamiteitenroute

een weg of verhard oppervlak die bedoeld en geschikt is als ontsluiting voor nood- en hulpdiensten (waarbij te denken is aan o.a. ambulances en brandweerwagens);

2.13 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

2.14 dienstverlening

dienstverlenend bedrijf, dienstverlenende instelling of maatschappelijke dienstverlening;

2.15 educatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de educatie van mensen, zoals onder andere scholen, onderwijsinstellingen, bibliotheken en peuterspeelzalen;

2.16 kunstwerk

een civieltechnisch dan wel beeldend kunstwerk;

2.17 maatschappelijke dienstverlening

kleinschalige voorzieningen ten behoeve van de gezondheidszorg, cultuur, recreatie en ontmoeting;

2.18 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel, horeca ten dienste van deze voorzieningen;

2.19 nutsvoorzieningen

voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

2.20 ondergronds

beneden het peil;

2.21 overkapping

een bouwwerk zonder eigen wanden, dat aan ten minste een deel van één zijde een gesloten wand kent;



2.22 peil

- c. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.



Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden, in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde in artikel 22.24, de volgende meet- en rekenbepalingen:

de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.



Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.



Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locaties toegepaste functies en activiteiten.



Artikel 6 Groen

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.

6.2 Functieomschrijving

Een als Groen aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. plantsoenen, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. fiets- en wandelvoorzieningen;
- c. geluidsschermen en geluidwerende voorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. een calamiteitenroute ter plaatse van de aanduiding 'calamiteitenroute'.

6.3 Verbod bouwen van gebouwen

Het is verboden om gebouwen te bouwen.

6.4 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 meter; en
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.



Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Maatschappelijk'.

7.2 Functieomschrijving

Een als Maatschappelijk aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. fiets- en wandelvoorzieningen;
- h. verharding; en
- i. een calamiteitenroute ter plaatse van de aanduiding 'calamiteitenroute'.

7.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

7.3.1 Beoordelingsregels bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m) is aangegeven.

7.3.2 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevel bedraagt niet meer dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevel bedraagt niet meer dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan 3 meter.

7.4 Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering landschap

De gronden binnen de locatie Maatschappelijk mogen overeenkomstig het bepaalde in 7.2 worden gebruikt onder voorwaarde dat uiterlijk vijf jaar na inwerkingtreding van dit hoofdstuk de kwaliteitsverbetering van het landschap is gerealiseerd conform het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1, en de instandhouding is geborgd.

7.5 Maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift aan een omgevingsvergunning verbinden ten aanzien van:
 1. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. de situering en afmetingen van bouwpercelen;
 3. de aanleg van parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein.
- b. Een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift als bedoeld onder a wordt alleen



Gemeente Zundert

Projectnummer 0496364

gesteld als dat noodzakelijk is in verband met:

1. de woonsituatie in de directe omgeving;
2. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de ruimtelijk kwaliteit;
3. het straat- en bebouwingsbeeld;
4. de verkeers-, sociale-, en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden van andere functies.



Artikel 8 Verkeer

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer'.

8.2 Functieomschrijving

Een als Verkeer aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wegen met maximaal 2x1 rijstroken;
- b. fiets- en wandelvoorzieningen;
- c. geluidsschermen en geluidswerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

8.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

8.3.1 Beoordelingsregels bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 3 meter; en
- b. de bebouwde oppervlakte per gebouw bedraagt niet meer dan 6 m².

8.3.2 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van geluidsschermen en geluidswerende voorzieningen bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, bebording en dergelijke bedraagt niet meer dan 10 meter.



Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 4'.

9.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen locaties hebben, naast de andere daar voorkomende functies, als functie het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

9.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

9.3.1 Aanvraagvereisten

- a. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26 van dit omgevingsplan, wordt een archeologisch rapport verstrekt dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Het archeologisch rapport, zoals bedoeld onder a, kan achterwege blijven indien het college van en wethouders beschikt over een archeologisch onderzoek die toereikend is voor de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

9.3.2 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken

In aanvulling op hetgeen elders in dit hoofdstuk is bepaald ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. op basis van het archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. op basis van archeologische onderzoek blijkt dat door de bouwactiviteiten de archeologische waarden worden verstoord, maar tenminste één van de voorschriften uit 9.3.3 aan de omgevingsvergunning wordt verbonden.

9.3.3 Vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

- a. het voorschrift tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het voorschrift tot het doen van opgravingen; of
- c. het voorschrift de uitvoering van de bouwactiviteiten te laten begeleiden door een archeologisch deskundige met opgravingsbevoegdheid.

9.3.4 Advies

Voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen, wordt advies gevraagd aan een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen archeologische deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA.



9.3.5 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.3.1, 9.3.2 en 9.3.4 geldt niet, indien er sprake is van:

- a. bouwwerken ter vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd;
- b. bouwwerken met grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 m, voor zover bouwwerken met een maximale oppervlakte van 500 m² worden opgericht of uitgebreid;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,50 m.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

9.4.1 Aanwijzing vergunningplicht voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

Het is ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 4' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, dieper dan 0,50 m en voor een oppervlakte meer dan 500 m², waartoe wordt gerekend: ophogen, afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen, verleggen of dempen van sloten en andere waterlopen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,50 m en voor een oppervlakte meer dan 500 m²;
- c. het verlagen van het waterpeil.

9.4.2 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor uitvoeren van werken of werkzaamheden, wordt een archeologisch rapport verstrekt dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

9.4.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 9.4.1, wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; of
- c. op basis van archeologisch onderzoek blijkt dat door de werken of werkzaamheden de archeologische waarden worden verstoord, maar tenminste één van de voorschriften uit artikel 9.4.4 aan de omgevingsvergunning wordt verbonden.

9.4.4 Vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 9.4.1, de volgende voorschriften verbinden:

- a. het voorschrift tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het voorschrift tot het doen van opgravingen; of
- c. het voorschrift de uitvoering van de bouwactiviteiten te laten begeleiden door een archeologisch deskundige met opgravingsbevoegdheid.



9.4.5 Advies

Alvorens te besluiten over de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 9.4.1, vraagt het bevoegd gezag advies aan een door het bevoegd gezag aangewezen archeologisch deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA.

9.4.6 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in artikel 9.4.1, is niet van toepassing op werken en werkzaamheden indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. het gaat om de aanleg van drainage ter vervanging van bestaande aanwezige drainage, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- c. op basis van inventariserend en/ of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden die ten behoeve van een inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de vaststelling van dit hoofdstuk;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning.
- f. het college van burgemeester en wethouders al beschikken over een archeologisch onderzoek waaruit blijkt dat het uitvoeren van werken en werkzaamheden geen aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft, zoals bedoeld onder artikel 9.4.3.

9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen

9.5.1 Aanwijzing vergunningplicht voor het slopen

Het is ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 4' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanwezige bouwwerken te slopen indien de te roeren oppervlakte grond meer bedraagt dan 500 m² en de diepte dieper gaat dan 50 cm onder maaiveld.

9.5.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in artikel 9.5.1 is niet van toepassing op het slopen van aanwezige bouwwerken, indien het college van burgemeester en wethouders al beschikken over een archeologisch onderzoek waaruit blijkt dat de sloop geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft, zoals bedoeld onder artikel 9.5.4.

9.5.3 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt een archeologisch rapport verstrekt dat voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

9.5.4 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 9.5.1, wordt verleend indien blijkt dat de sloop geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.



9.5.5 Advies

Alvorens te besluiten over de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 9.5.1, vraagt het bevoegd gezag advies aan een door het bevoegd gezag aangewezen archeologisch deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA.

9.5.6 Vergunningvoorschrift

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbinden dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige, zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning.
- b. De deskundige, zoals bedoeld onder a, wordt door het bevoegd gezag goedgekeurd.
- c. De deskundige, zoals bedoeld onder a, stelt een Programma van eisen vast die is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

ontwerp bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Kindcentrum te Zundert



Gemeente Zundert

Projectnummer 0496364



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 11 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen

11.1 Ondergronds bouwen

De beoordelingsregels voor het bouwen als bedoeld in artikel 6 tot en met 8 gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
- b. de verticale diepte maximaal 5 meter mag bedragen.

11.2 Afwijkende maten

11.2.1 Goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die legaal tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de beoordelingsregels voor het bouwen in artikel 6 tot en met 8 is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/ of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

11.2.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat legaal tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de beoordelingsregels voor het bouwen in artikel 6 tot en met 8 is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.



Artikel 12 Afwijkende beoordelingsregels voor het bouwen

- a. In afwijking van het bepaalde in de beoordelingsregels voor het bouwen in artikel 6 tot en met 8 wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen ook verleend als:
 1. de in de beoordelingsregels van artikel 6 tot en met 8 gegeven maten, afmetingen en percentages worden overschreden met niet meer dan 10%;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, hoger is dan toegestaan op grond van de beoordelingsregels van artikel 6 tot en met 8, maar niet hoger is dan 10 meter;
 3. de bouwhoogte van een kunstwerk, geen gebouw of geen overkapping zijnde, of een zend-, ontvang- en/of sirenemast hoger is dan toegestaan op grond van de beoordelingsregels van artikel 6 tot en met 8, maar niet hoger is dan 40 meter;
 4. de bouwhoogte van een gebouw hoger is dan toegestaan op grond van de beoordelingsregels van artikel 6 tot en met 8, maar de overschrijding wordt veroorzaakt door plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen en de oppervlakte van de plaatselijke verhogingen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt.
- b. Een omgevingsvergunning voor de situaties zoals bedoeld onder a wordt verleend als naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de waterstaatkundige belangen;
 4. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de sociale veiligheid; en
 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 overige zone - verbod geluidgevoelige gebouwen en ruimtes

13.1.1 Toepassingsbereik

De regels in 13.1 zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'overige zone - verbod geluidgevoelige gebouwen en ruimtes'.

13.1.2 Verbod

Het is binnen 'overige zone - verbod geluidgevoelige gebouwen en ruimtes' verboden een geluidgevoelig gebouw of een geluidgevoelige ruimte te bouwen en te gebruiken.



Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bepaalde in dit hoofdstuk mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het college van burgemeester en wethouders kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de regels die op grond van dit omgevingsplan golden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit hoofdstuk, daaronder begrepen de op dat moment geldende overgangsbepalingen.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de regels die op grond van dit omgevingsplan golden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit hoofdstuk, daaronder begrepen de op dat moment geldende overgangsbepalingen.



Gemeente Zundert

Projectnummer 0496364



Gemeente Zundert

Projectnummer 0496364

Bijlage



Gemeente Zundert

Projectnummer 0496364



Gemeente Zundert

Projectnummer 0496364

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KC ZUNDERT

RUIMTELIJKE ANALYSE EN ONTWERP | 14 FEBRUARI 2025

COLOFON

Landschappelijke inpassing KC Zundert
Ruimtelijke analyse en ontwerp

Oosterhout
IND-496801-01B-Landschappelijke Inpassing IKC Zundert



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 000

info.nl@anteagroup.nl



Gemeente Zundert

Markt 1
4881 CN Zundert
076-599 56 00

Gemeente@zundert.nl

VRIJGAVE

Opsteller(s):

Puck van Hout, Remond Baselmans
Joep Boerenkamp

Goedkeuring:

Buddy Wijnands

Vrijgave:

Mark van der Poll

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	5
1.2 PLANCONTEXT	6
1.3 LEESWIJZER	6
1.4 LOCATIEFOTO'S	7
2. LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE	8
2.1 GEOMORFOLOGIE & BODEM	9
2.2 HOOGTE	10
2.3 HISTORIE	11
2.4 WATER	12
2.5 NATUUR	13
2.6 GROEN ROND RANDWEG	14
2.7 CONCLUSIE RUIMTELIJKE ANALYSE	15
3. BELEID	16
3.1 OMGEVINGSPLAN	17
3.2 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING	18
4. SCHETSONTWERP	21
4.1 SCHETSONTWERP	22
4.2 DOORSNEDES	24
4.3 REFERENTIEBEELDEN	25
4.4 KOSTENSCHATTING LANDSCHAPSINVESTERING	26



1. INLEIDING



Omgeving plangebied

1.2 PLANCONTEXT

Aan de rand van de woonwijk bevindt zich het plangebied Hoge Dreef. Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de woonwijk. De noord- en westzijde grenzen aan het landelijke gebied, met in het bijzonder de Kleine Beek en haar oevers.

In het verlengde van deze beek is eerder al een deel van haar oevers, parallel aan de randweg, ontwikkeld tot natuurgebied. Een deel hiervan is toegankelijk voor publiek. Aansluitend daarop is aan de dorpse zijde van de randweg de wijk De Tuinderij aangelegd met een brede landschapszone. Beide delen vormen nu een onderdeel van het uitloopgebied van Zundert.

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied landschappelijk en ruimtelijk geanalyseerd. Daarna wordt in hoofdstuk 3 het beleid van het vigerende omgevingsplan en de landschapsinvesteringsregeling toegelicht en geanalyseerd. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van de eerdere analyses een schetsontwerp gepresenteerd.

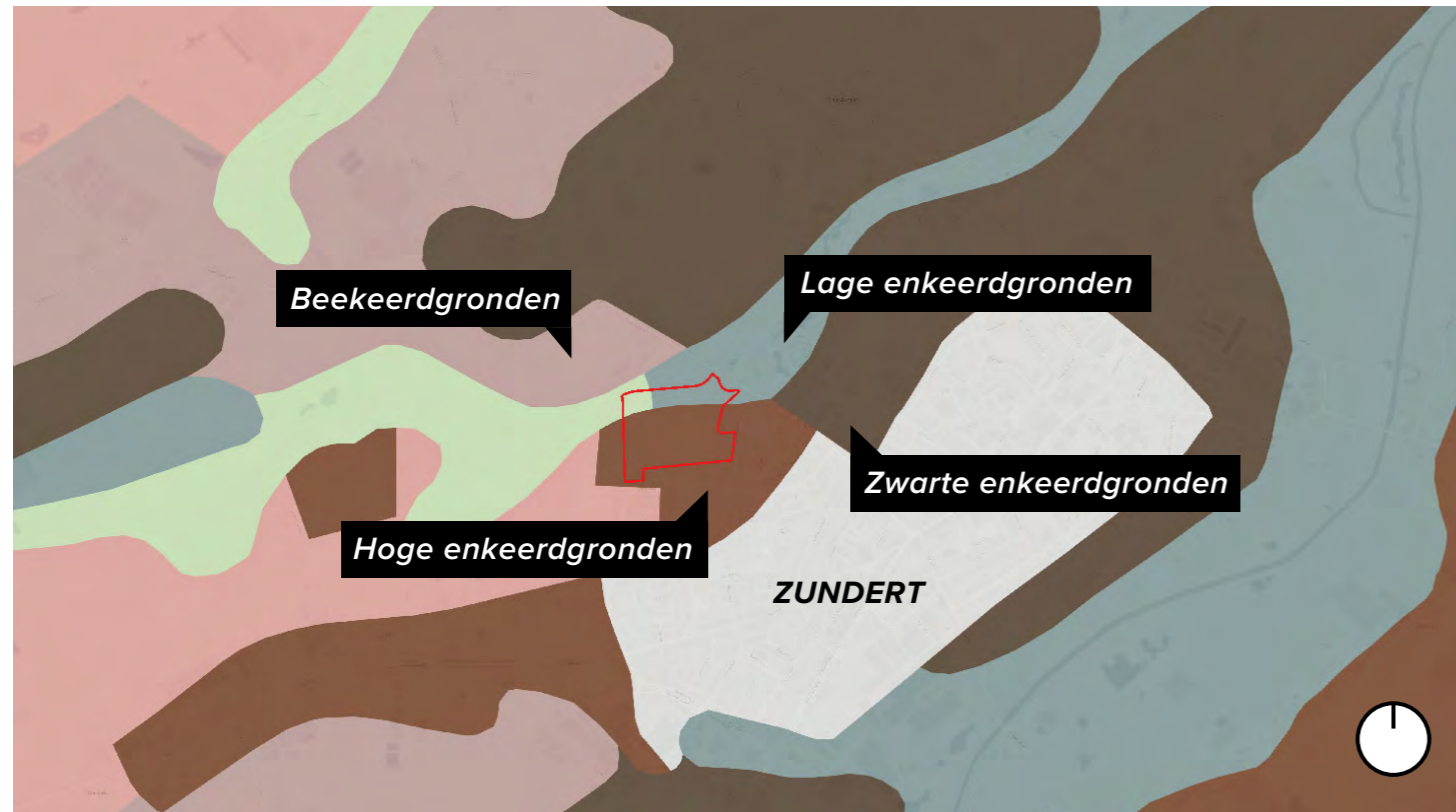
1.4 LOCATIEFOTO'S



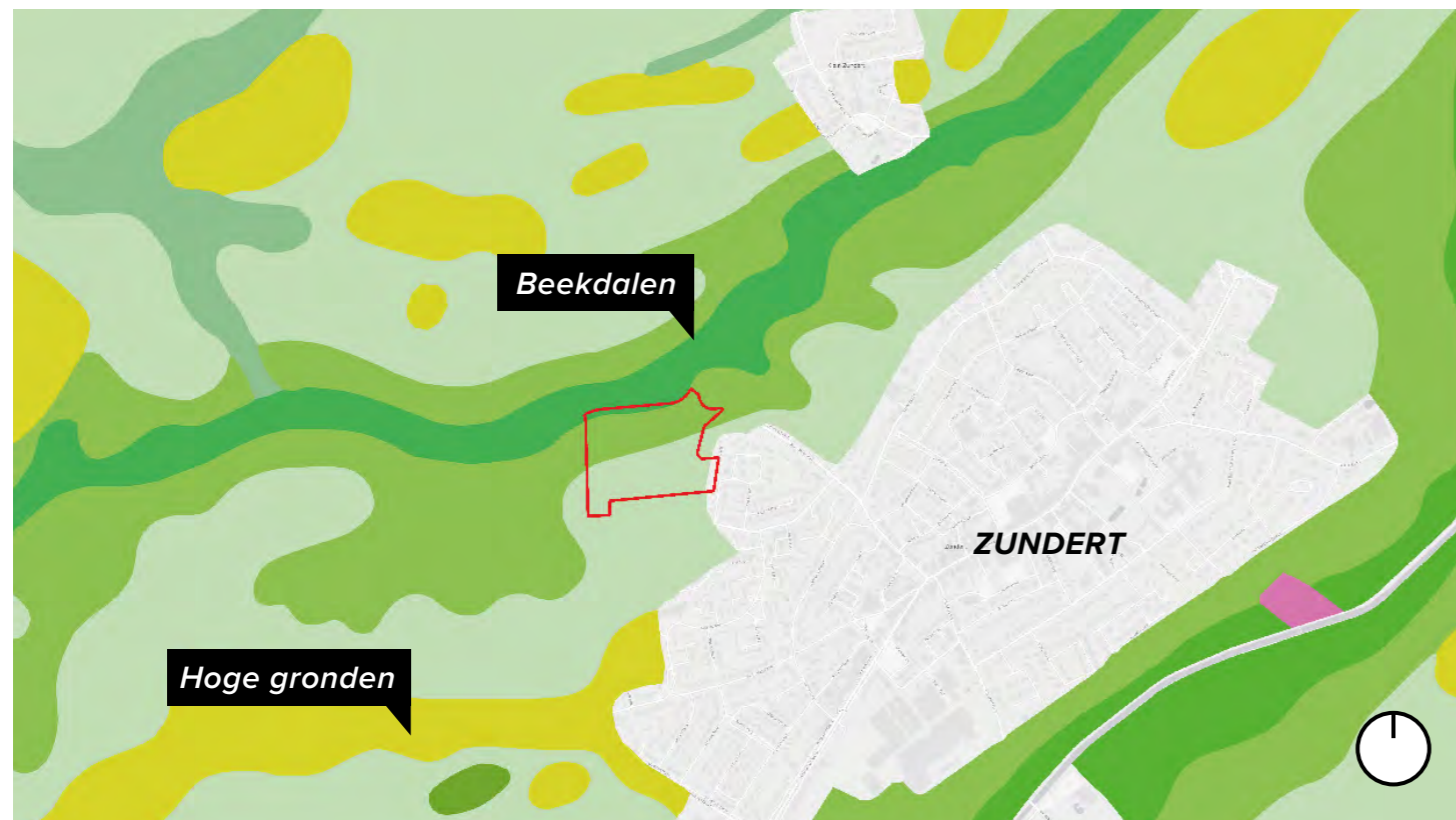


2. LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

2.1 GEOMORFOLOGIE & BODEM



Bodemkaart omgeving plangebied



Geomorfologische kaart omgeving plangebied

Geomorfologie & bodem

De bodemkaart van Zundert laat een gevarieerd landschap zien met voornamelijk enkeerdgronden, zoals hoge, lage en zwarte enkeerdgronden. Deze gronden zijn vaak vruchtbaar door eeuwenlange ophoping met mest en organisch materiaal, waardoor een rijke bodem ontstaat. Dit vormt een gunstig leefgebied voor diverse flora en fauna, waardoor een gevarieerde vegetatie kan groeien en insecten, vogels en andere dieren worden aangetrokken. Hierdoor neemt de ecologische waarde van het gebied toe.

Daarnaast zijn er beekdalen met beekgronden, zichtbaar in de lichtblauwe zones op de kaart. Deze gronden zijn ontstaan door de sedimentafzetting van beken die aan beide zijden van Zundert liggen. Beekgronden hebben vaak een nat karakter en dragen bij aan de hydrologische diversiteit van het landschap. Ze bieden leefruimte aan vochtminnende planten en dieren, zoals amfibieën en watervogels. De combinatie van beekgronden en enkeerdgronden versterkt de natuurlijke en ecologische samenhang van het gebied, en biedt kansen voor biodiversiteit en duurzame ontwikkeling.

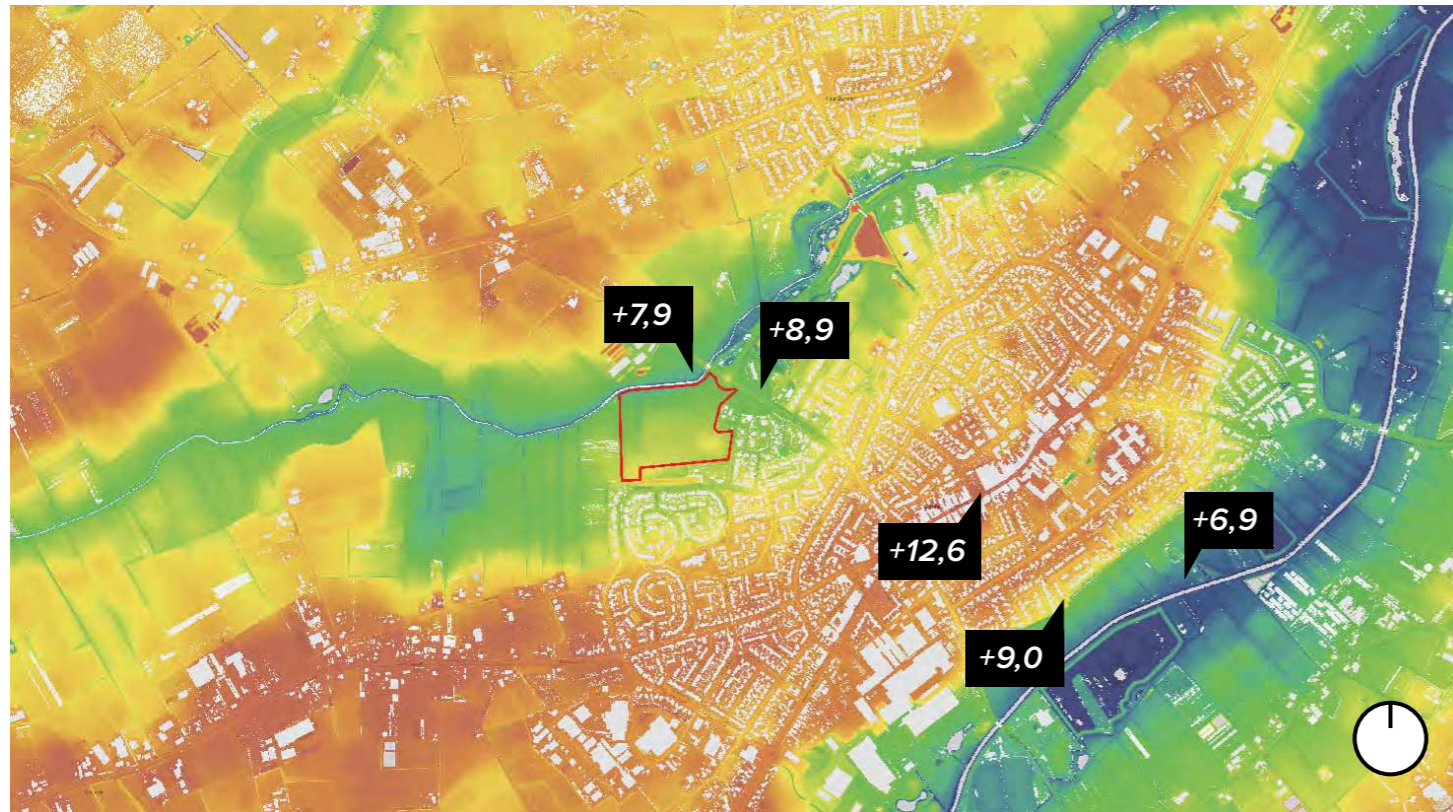
Ontstaan door de loop der jaren

Door de loop der jaren is het landschap rond Zundert gevormd door een combinatie van natuurlijke processen en veranderingen. In de ijstijd en warme periodes hebben rivieren en beken sedimenten vanuit hoger gelegen gebieden afgevoerd en afgezet in de beekdalen. Hierdoor ontstonden vruchtbare zwarte en lage enkeerdgronden.

Sedimentatieprocessen, zoals de afzetting van organisch materiaal en humus, hebben de bodem vruchtbaar gemaakt. Ook hebben natuurlijke processen zoals erosie en glacialen grondmateriaal verplaatst en gevormd, wat heeft geleid tot de vorming van de hoge enkeerdgronden.

Menselijke activiteiten, zoals landbouw en waterbeheer, hebben het landschap verder aangepast en versterkt. Door al deze processen, natuurlijke en menselijke invloeden samen, is een gevarieerd en vruchtbaar landschap ontstaan met diverse bodemtypes en geomorfologische kenmerken.

2.2 HOOGTE



Hoogtekaart grotere schaal



Hoogtekaart plangebied

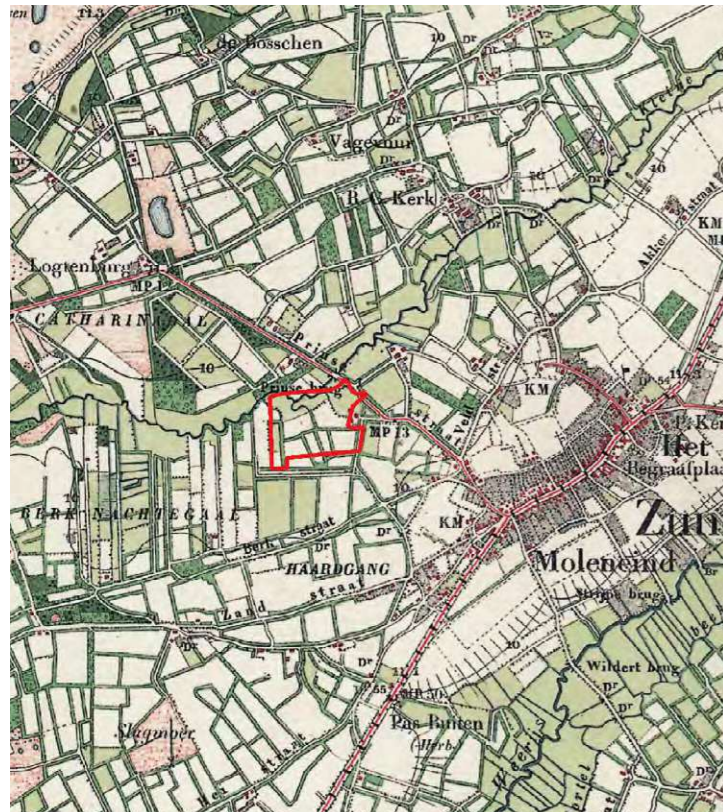
Hoogte

De hoogtekaart van Zundert laat duidelijke verschillen zien in het landschap. De woonfunctie bevindt zich vooral op het hoger gelegen deel, uitgesneden tussen twee beekdalen. Het stedelijke centrum bevat opvallend hogere delen, zoals gebieden met +12,6 meter, in contrast met de lagere beekdalen, waar de hoogte varieert van +6,9 tot +7,0 meter. Deze hoogteverschillen zijn ontstaan door watererosie en sedimentafzetting door de beken. Hoewel het hoogteverschil relatief groot is, verloopt de overgang tussen hoog en laag geleidelijk en is deze met het blote oog minder opvallend.

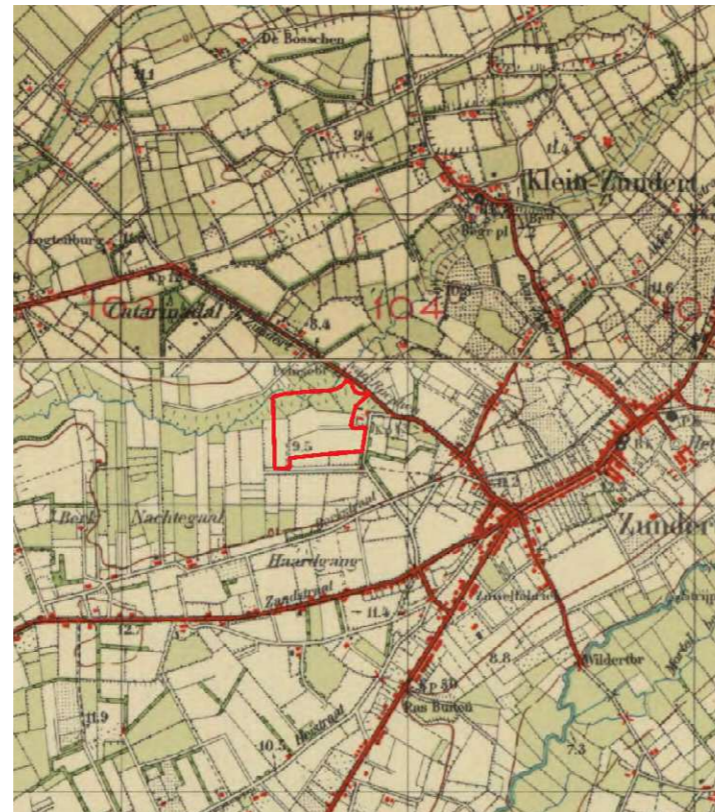
Het plangebied ligt op 9,2 meter hoogte, precies op de overgang tussen het hogere en lagere terrein. Het plangebied biedt een uniek perspectief: vanuit het hogere zuidelijke deel van het plangebied is er vrij uitzicht op het lager gelegen beekdal aan de noordkant. Deze positie brengt risico's met zich mee, zoals mogelijke wateroverlast vanuit de nabijgelegen beek, maar biedt ook kansen. Het versterkt de samenhang tussen het plangebied en omliggende natuurgebieden, en het uitzicht benadrukt de natuurlijke dynamiek van het landschap.

Door deze ligging optimaal te benutten, kan het plangebied bijdragen aan een duurzaam ontwerp dat biodiversiteit bevordert en functioneert als een belangrijke schakel tussen de stedelijke zone en het omliggende natuurlijke landschap.

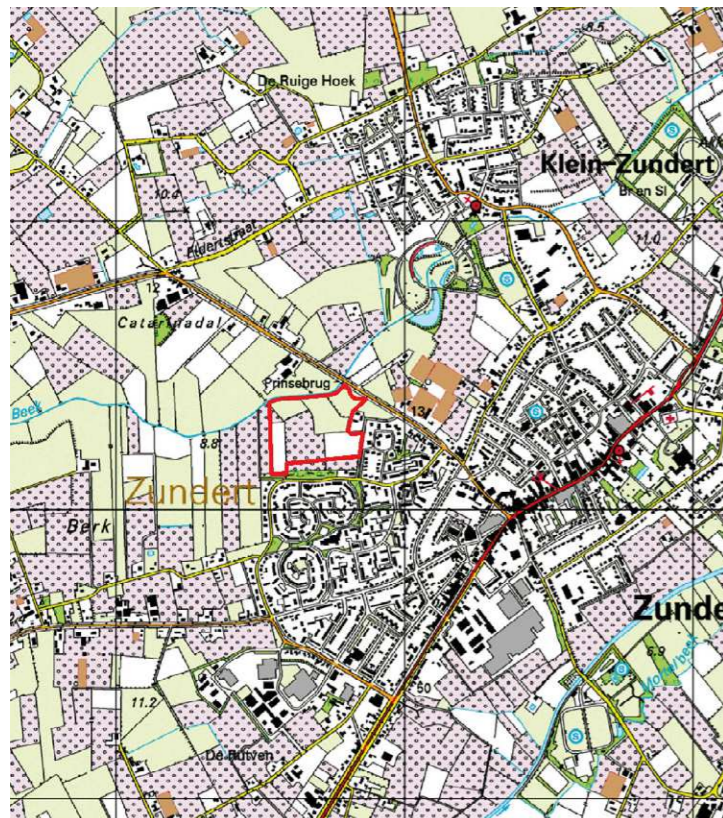
2.3 HISTORIE



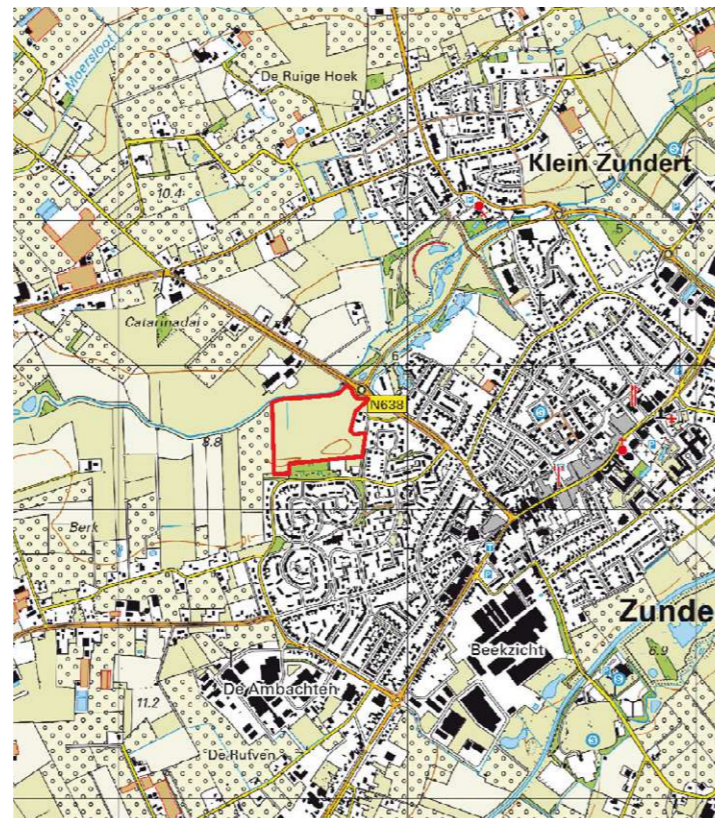
1900



1950



2000



2022

Geschiedenis van het landschap in Zundert

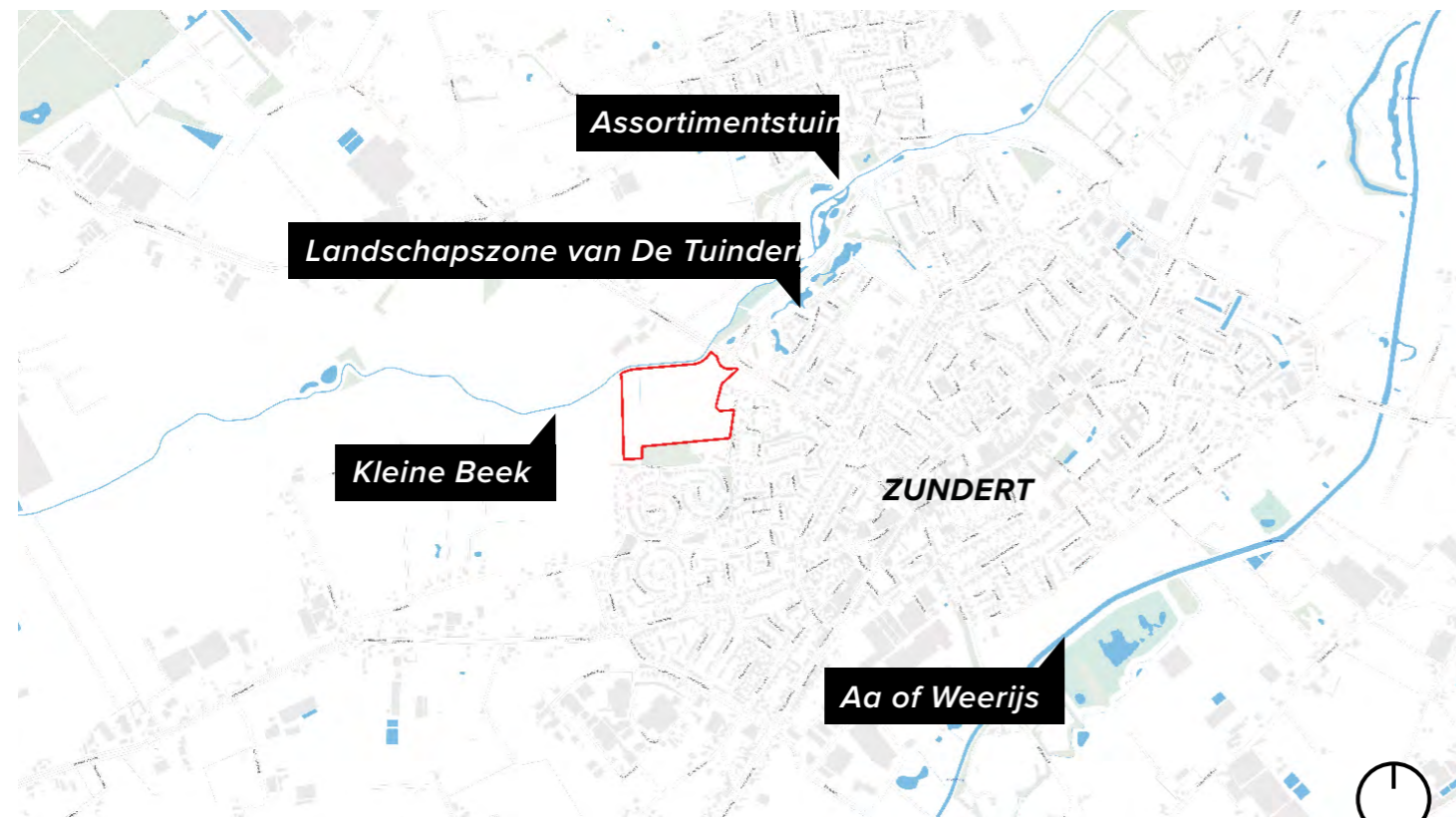
Zundert heeft een rijke geschiedenis die sterk is gevormd door landbouw en natuur. Oorspronkelijk werd het gebied gekarakteriseerd door beekdal en akkerbouw. De vruchtbare beekdalgronden waren ideaal voor agrarisch gebruik en speelden een belangrijke rol in de vroege economie van het dorp. De bebouwing groeide rondom het dorpscentrum en breidde zich uit langs verbindingroutes, terwijl de natuurlijke structuur van het beekdal met zijn natte gronden en biodiversiteit bepalend bleef voor het landschap.

Wanneer we de kaarten van 1900 tot 2022 vergelijken, zien we duidelijke veranderingen in het landschap. In 1900 bestond Zundert uit een klein centrum met verspreide bebouwing, omringd door uitgestrekte landbouwgronden en natuurlijke beekdalen. Deze open landschappen werden gebruikt voor akkerbouw en weidegrond, terwijl de beekdalen fungeerden als natuurlijke waterafvoer en leefgebied voor flora en fauna. Vanaf 1950 nam de bebouwing sterk toe met nieuwe woonwijken en infrastructuur, zoals wegen, waardoor landbouwgronden werden verkleind en natuurgebieden ingeperkt. Het plangebied ligt momenteel op de rand van het beekdal en vormt een uitbreiding van de kern Zundert.

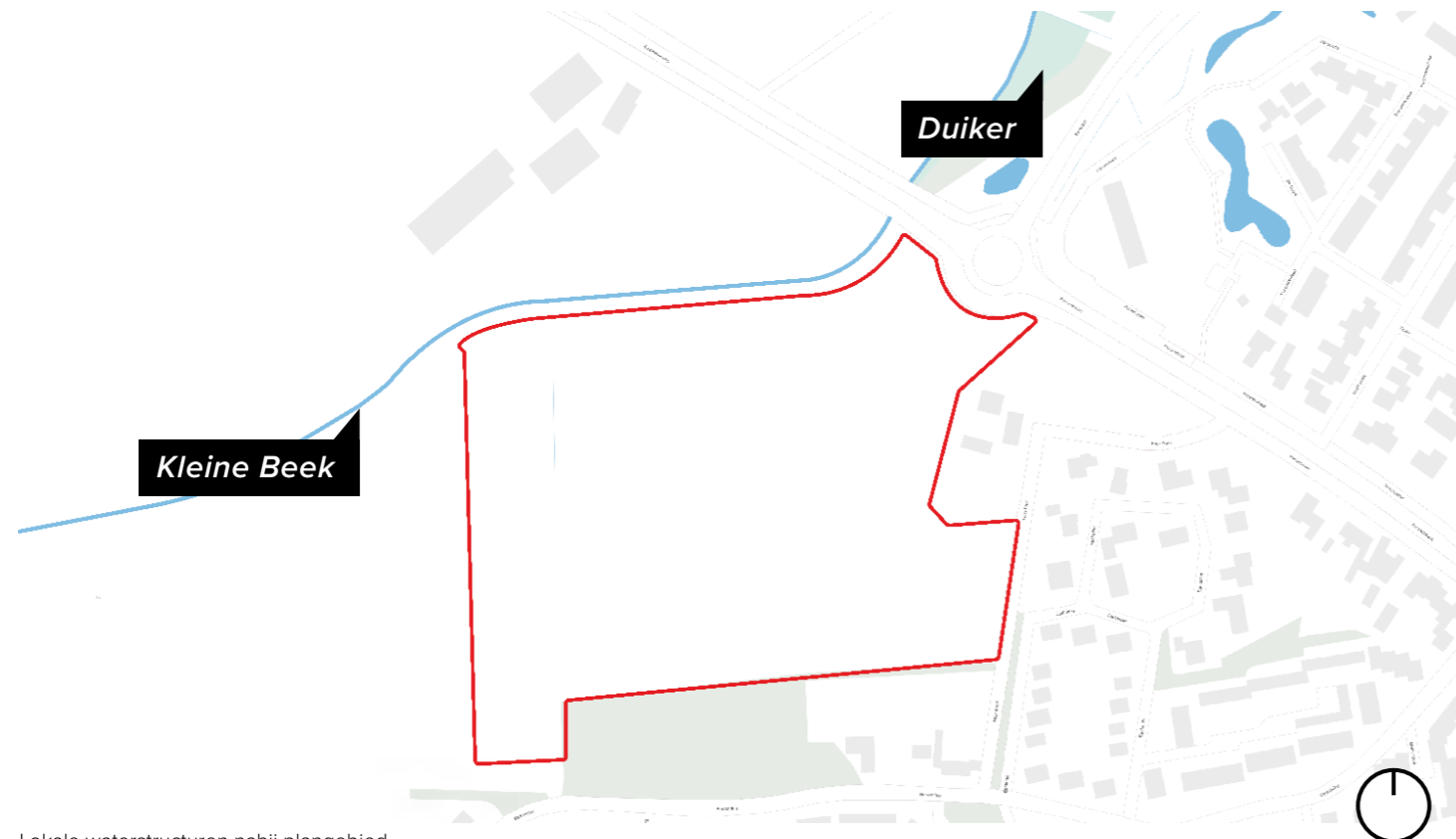
De laatste uitbreiding van Zundert is De Tuinderij. De laatste fases hiervan zijn in de planvorming. De locatie is gesitueerd tussen de kern en de randweg en vormt de overgang tussen het dorp en het beekdal. Als onderdeel van de ontwikkeling is een landschapszone aangelegd waar natuur en recreatieve uitloop zijn gecombineerd.

Een opvallend aspect is dat de beek door menselijk ingrijpen aanzienlijk minder meandert. Deze rechtgetrokken delen hebben de ecologische en hydrologische functies van de beek verzwakt, wat samen met de stedelijke uitbreiding de waterdoorlaatbaarheid van de bodem heeft verminderd en het risico op wateroverlast heeft vergroot. Ook zijn ecologische corridors tussen natuurgebieden onderbroken, wat een negatieve invloed heeft op de biodiversiteit. Deze veranderingen bieden echter kansen. Het herstel van meanderende beekdalen en het terugbrengen van groen en water in stedelijke gebieden kan bijdragen aan klimaatadaptatie en waterbeheer. Door nieuwe verbindingen te creëren tussen stedelijke en natuurlijke delen, kan de biodiversiteit worden hersteld en kunnen de beekdalen opnieuw een waardevolle ecologische en recreatieve functie vervullen in Zundert.

2.4 WATER



Regionale waterstructuren in omgeving plangebied



Lokale waterstructuren nabij plangebied

Oppervlakte- en grondwater in de omgeving

De kern Zundert ligt tussen twee belangrijke waterstructuren: de Kleine Beek in het westen en de Aa of Weerij's in het oosten. De beken zijn cruciaal voor de waterhuishouding en biodiversiteit in het gebied. Het plangebied is gelegen op de overgang van het beekdal van de Kleine Beek naar de kern Zundert. Door het plangebied te ontwerpen als een schakel tussen deze waterstructuren, kan een groen-blaauwe verbinding ontstaan die zowel waterbeheer als natuur versterkt. Dit kan bijvoorbeeld door bufferzones langs de beek aan te leggen of door het plangebied zelf als een onderdeel van de beekstructuur te ontwerpen.

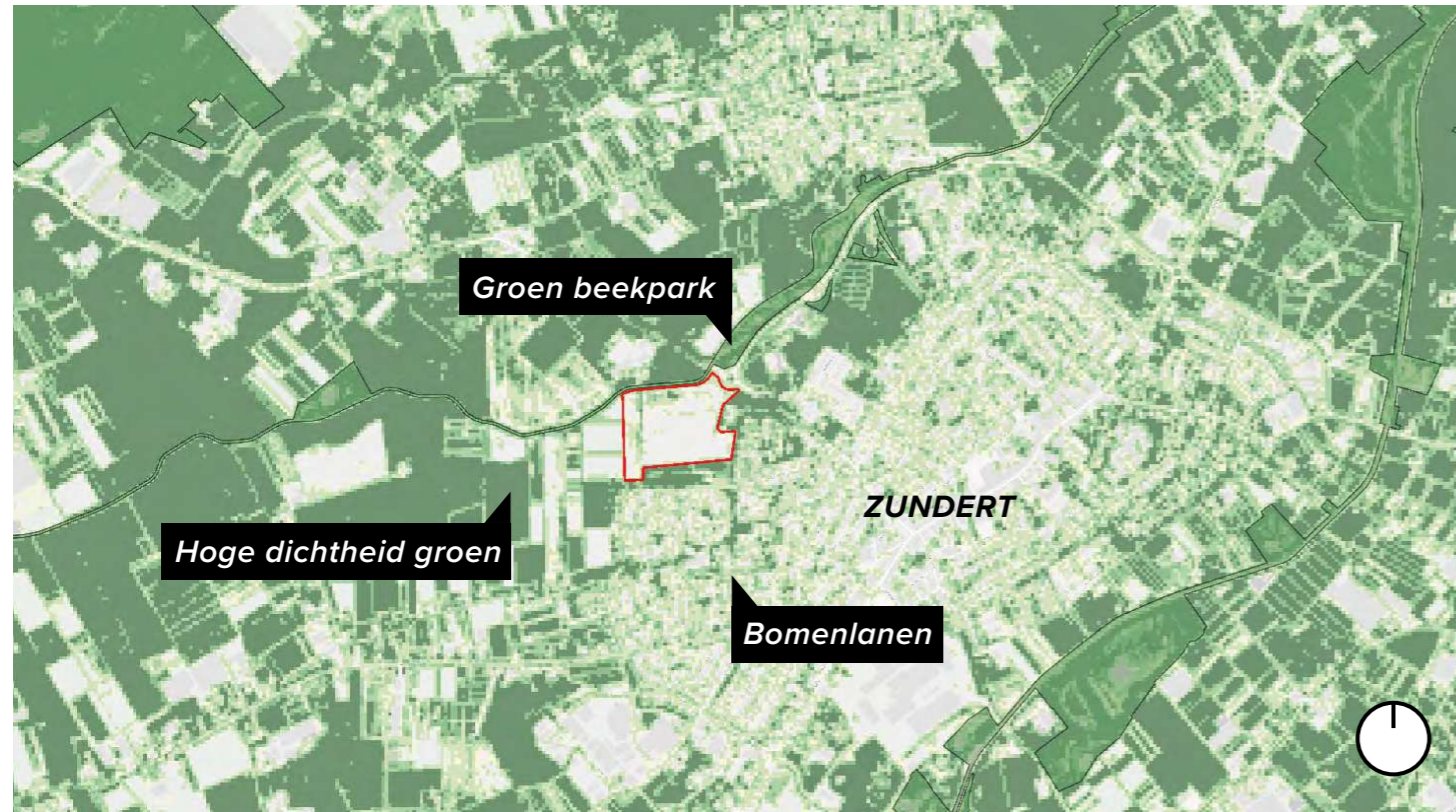
Deze beken ondersteunen een diverse flora en fauna, zoals bevers, vogels en vissen. Door groene zones en waterverbindingen in het ontwerp te integreren, kan het plangebied uitgroeien tot een ecologische hotspot waar natuur en water samenkomen en biodiversiteit groeit.

Daarnaast liggen de voormalige assortimentstuin (noordzijde randweg) en de landschapszone van De Tuinderij (zuidzijde randweg) in de buurt, die belangrijk zijn voor natuurbeleving en educatie. Door elementen van deze tuin, zoals bloemrijke zones en lokale flora, mee te nemen in het ontwerp van het plangebied, kan een sterkere verbinding tussen mens en natuur ontstaan. Dit zorgt voor een landschappelijk geheel waarin ecologie, waterbeheer en menselijk welzijn samenkomen.

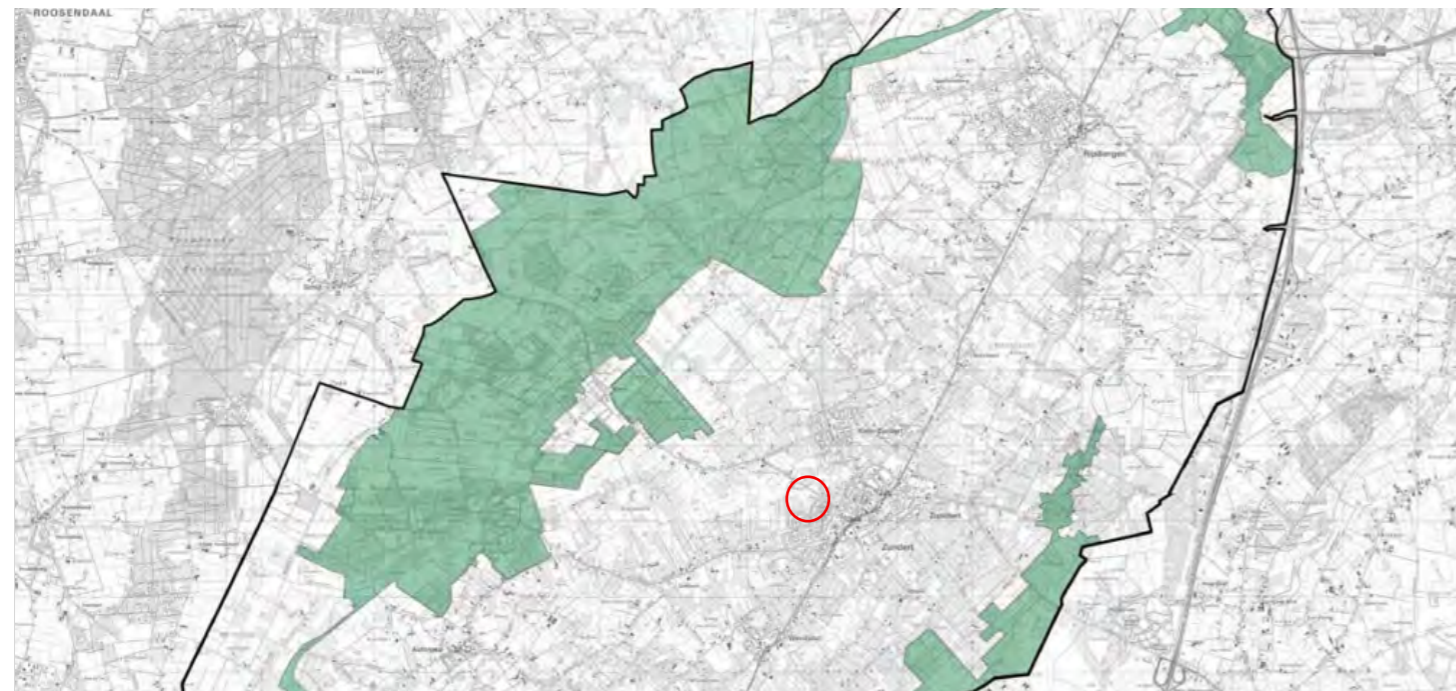


Kleine beek nabij plangebied

2.5 NATUUR



Regionale natuurstructuren in omgeving plangebied



Groenkaart gemeente zundert

Natuur in de omgeving

De groenkaarten van het plangebied in Zundert tonen een rijk netwerk van groene structuren, met een hoge dichtheid aan groen rondom de beek, bomenlanen en omliggende natuurgebieden. Dit biedt een unieke kans om het plangebied landschappelijk en duurzaam in te passen binnen de bestaande natuurlijke omgeving.

De groene zones langs de beek kunnen versterkt en uitgebreid worden tot een ecologische corridor, die de biodiversiteit en natuurlijke processen zoals waterbeheer en habitatvorming ondersteunt. De omliggende akkers kunnen worden gebruikt voor overgangszones, zoals bloemrijke graslanden, bosranden of agroforestry, die zowel ecologisch als recreatief een meerwaarde bieden.

Belangrijke opmerking is dat de groene structuren tussen de noordwest- en zuidoostkant in Zundert niet direct met elkaar verbonden zijn, behalve door enkele bomenlanen. Hierdoor vormen deze twee natuurgebieden afzonderlijke gemeenschappen.

Daarnaast is het plangebied omgeven door veel kwekerijen, vooral gericht op containerplanten en grondvaste planten, maar ook bomen. Dit is mogelijk dankzij de vruchtbare bodem in het gebied. Door het ontwerp te verbinden met de bestaande groengebieden en het lokale landgebruik, kan een samenhangend landschap ontstaan dat natuur, mens en ontwerp effectief combineert.

2.6 GROEN RONDOM RANDWEG



Beekpark

Het beekpark tussen de beek en randweg is een belangrijke ecologische en recreatieve verbindingzone. Het ontwerp integreert de Kleine Beek natuurlijk in het landschap, versterkt de beekverbinding en creëert een rijke leefomgeving voor flora en fauna. Een opvallend kenmerk is de groene rand van bomen en heesters, die een natuurlijke scheiding vormt tussen de weg en de beek, waardoor de ecologie niet verstoord wordt. Het park bevat een vlonderpad, educatieve elementen zoals oeverwaluwanen en insectenhoeven, en poelen die zowel biodiversiteit als waterbeheer ondersteunen. Dit draagt bij aan een natuurlijke buffer tegen hoge waterstanden en versterkt de lokale ecologie. Het park noordwestelijk randweg biedt ecologische meerwaarde en recreatieve mogelijkheden, waarbij natuur en infrastructuur samenkomen. Het ontwerp bevordert duurzaamheid en een harmonieus samenspel tussen mens en natuur.

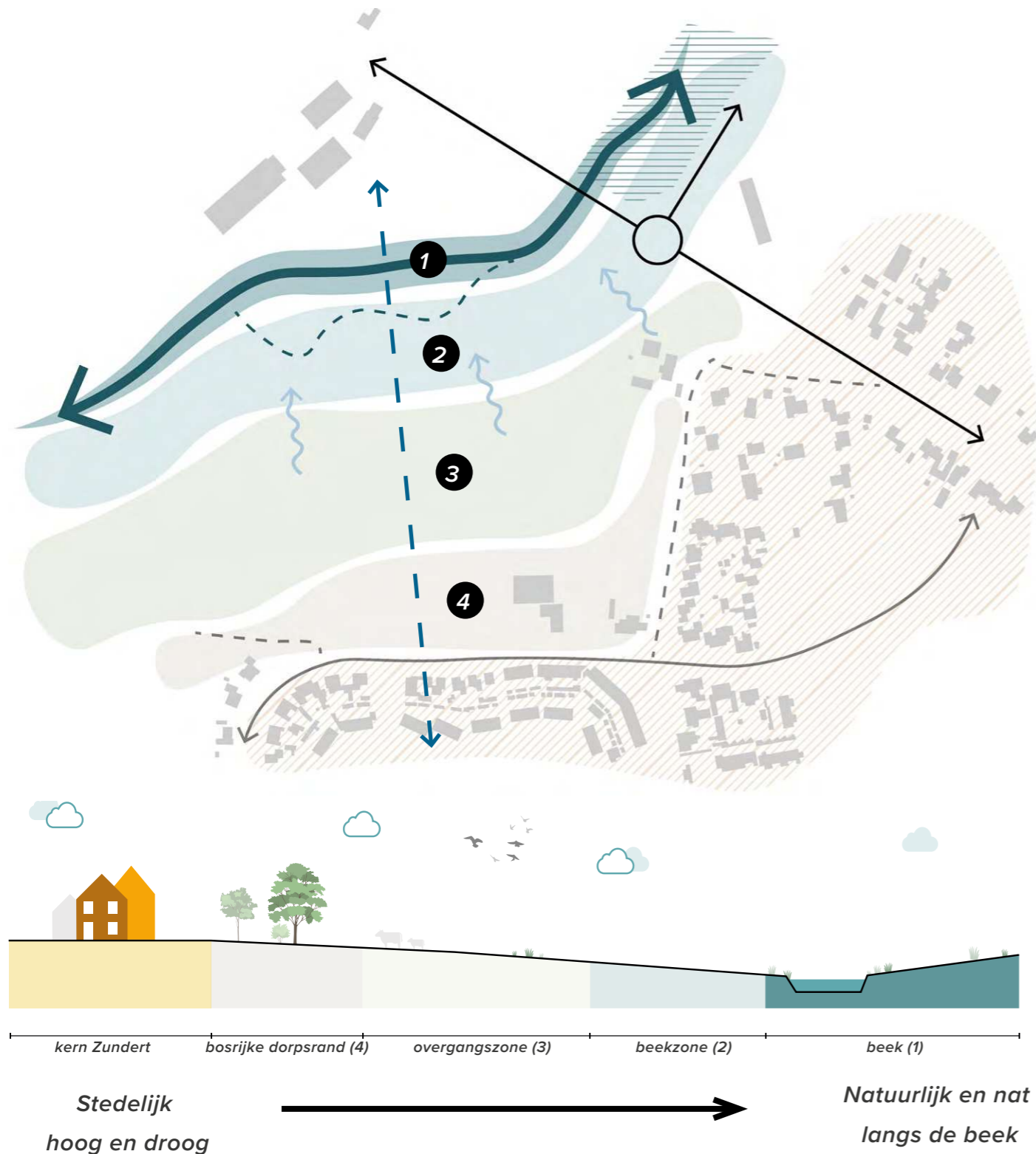
Landschapszone De Tuinderij

Aan de zuidzijde van de randweg is de landschapszone als onderdeel van De Tuinderij aangelegd. Het park is een recreatief uitloopgebied van Zundert en de nieuwbouwwijk De Tuinderij. Het park is gericht op waterberging, spelen, educatie en natuurbeleving. In de vormgeving en inrichting is een relatie gezocht met het beekpark.

Assortimentstuin

Aan de noordzijde van de randweg bevindt zich een restant van de voormalige assortimentstuin. In het verleden was deze tuin groter, maar als gevolg van de randweg is het terrein aanzienlijk verkleind. Momenteel zijn er lokale initiatieven om het park te gaan herstellen.

2.7 CONCLUSIE RUIMTELIJKE ANALYSE



Bevindingen ruimtelijke analyse

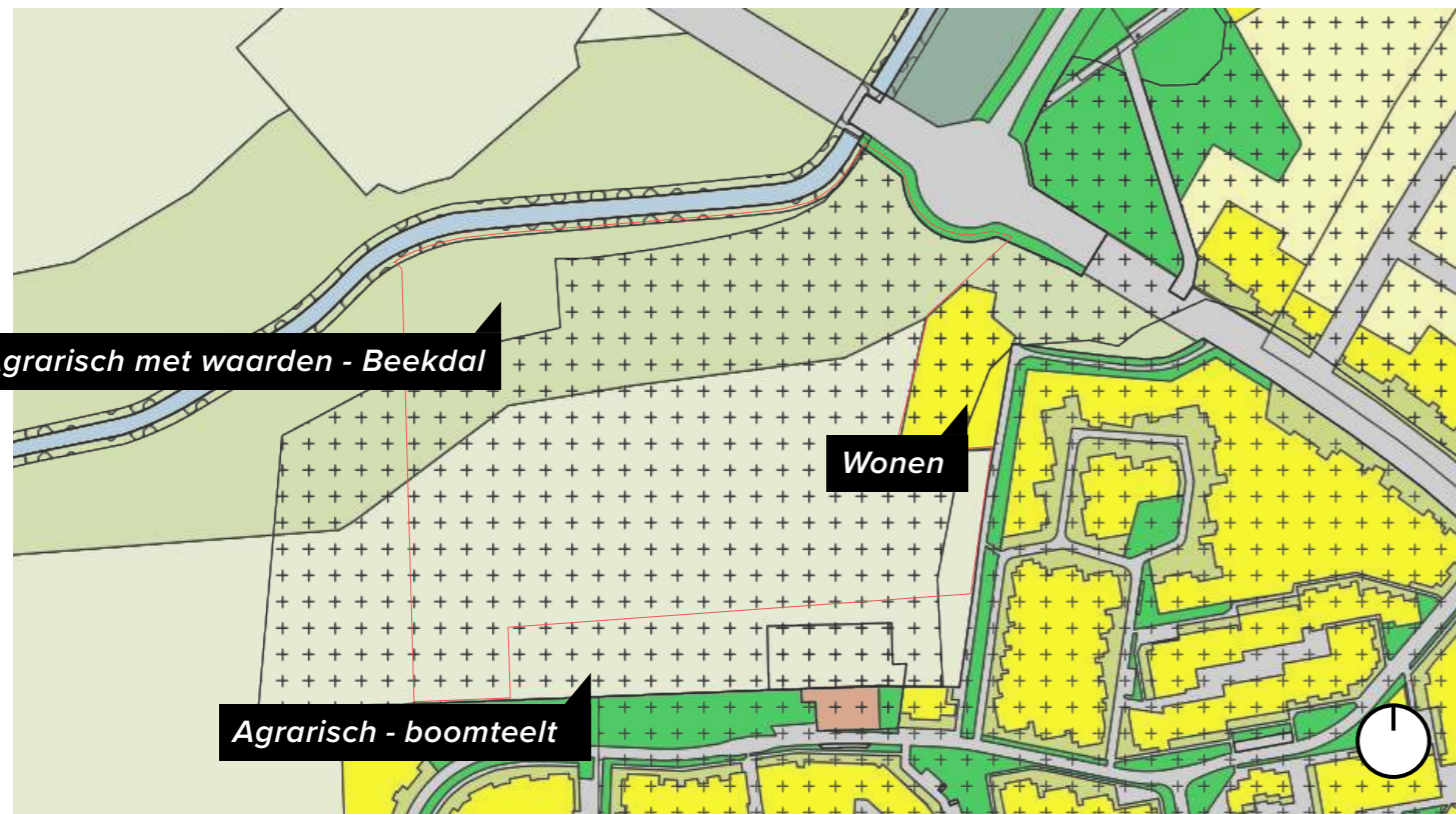
Uit de analyse halen wij conclusies die de randvoorwaarden vormen voor de landschappelijke inpassing van de school. Deze randvoorwaarden zijn in de hiernaast afgebeelde kaart en principeprofiel weergegeven.

- In het gebied zijn een aantal zones te onderscheiden van elkaar:
 1. De beek
 2. De beekzone
 3. De overgangszone
 4. De bosrijke dorpsrand
- De beek is een essentieel onderdeel van het plangebied. Kenmerkend is de lage ligging ten opzichte van de stedelijke rand en het daarbijbehorende natte karakter. Dit geeft aanleidingen om de ecologie rondom de beek verder te versterken en meer diversiteit aan te brengen.
- Parallel aan de beek is een zone die bestaat uit het beekpark en de landschapszone aan weerszijden van de noordwestelijke randweg. Deze beekzone is onderdeel van een netwerk van natte natuur langs de beek. Het lagere deel van het plangebied tegen de beek lijkt de volgende schakel in deze zone. Het ontwikkelen van het KC Zundert en de bijhorende landschappelijke inpassing zijn een passende aanleiding hiervoor. Dit kan bijvoorbeeld door meer diversiteit en gelaagdheid aan te brengen in beplanting, de oude houtsingels te herstellen en de vroegere meandering (deels) te herstellen.
- Het plangebied van het KC bevindt zich in de overgangszone van de lage en natte beek naar de hoge en droge dorpsrand. Deze gradiënt kan mogelijk geaccentueerd worden door de beplantingstypen en de indeling van verschillende functies. Op de hogere delen bij de dorpsrand meer droge plantsoorten zoals eiken en bij de beek meer natte plantsoorten zoals wilgen en elzen. Aan de dorpsrand veilig en met toezicht spelen, bij de beek avontuurlijk spelen en ontdekken.

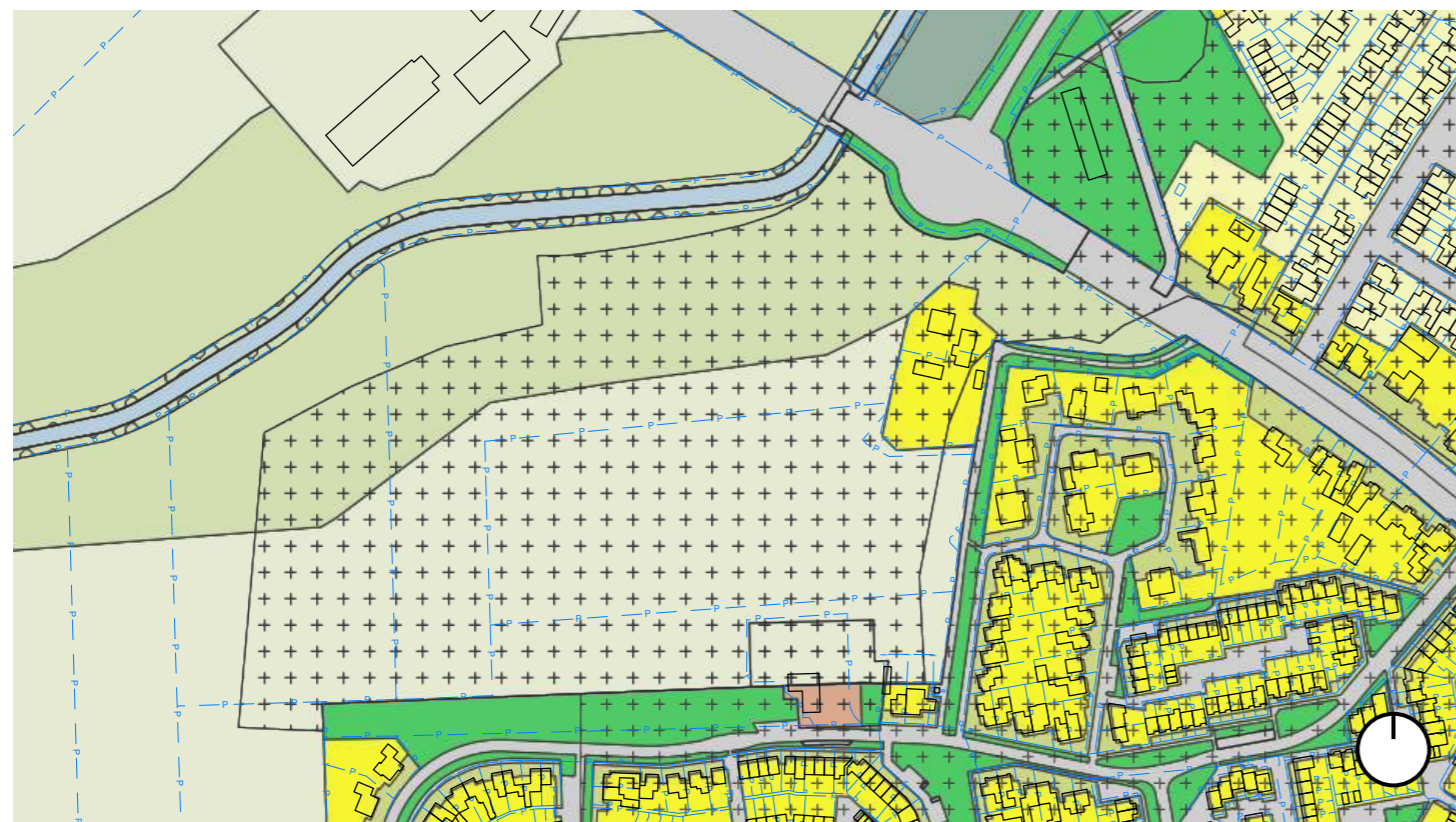


BELEID

3.1 BESTEMMINGSPLAN



Vigerend omgevingsplan



Vigerend omgevingsplan met kadastrale grenzen

Vigerende omgevingsplan

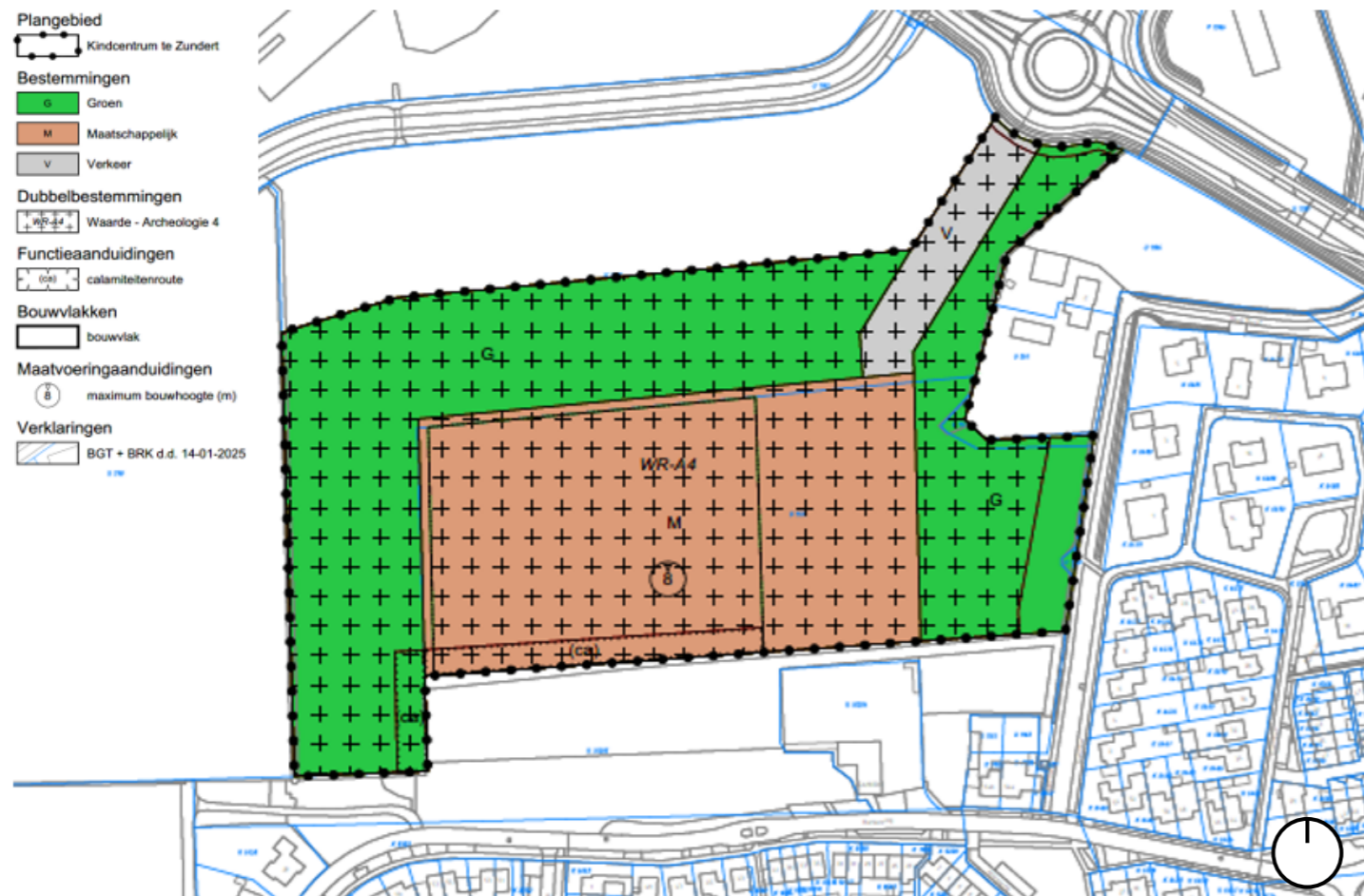
Op 24 september 2014 is het bestemmingsplan Buitengebied Zundert vastgesteld. Hierin staat het plangebied aangeduid als Agrarisch gebied bestemd voor boomteeltontwikkeling. Daarnaast is er een dubbelbestemming van Archeologie cat. 4. Langs de Kleine beek is de bestemming Agrarisch met waarden - Beekdal en ook een dubbelbestemming van Archeologie cat. 4. Ook is er een gebiedsaanduiding van een wro-zone (reserveringsgebied waterberging) en een reconstructiewetzone (extensiveringsgebied). Aan de oostrand is een woning gelegen met woonbestemming op Hoge Dreef 2.

Met de komst van de Omgevingswet bestaat het vigerende omgevingsplan uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert.

Nieuw omgevingsplan

De gemeente wil in het omgevingsplan het plangebied wijzigen naar de passende functies (de nieuwe naam voor bestemmingen onder het omgevingsplan) zodat het KC (functie maatschappelijk) met de aansluitende functies groen en verkeer gerealiseerd kan worden.

3.2 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING



Ontwerp omgevingsplan

Landschapsinvesteringsregeling

Provincie Noord-Brabant stelt in de (Interim) Omgevingsverordening aanvullend eisen voor ontwikkelingen die in het buitengebied plaatsvinden. Dit heeft als doel de kwaliteit van het landschap te verbeteren. In de landschapsinvesteringsregeling (LIR) is dit gewaarborgd. De kwaliteitsverbetering bestaat bijvoorbeeld uit een investering in het landschap, natuurontwikkeling, sloop van lelijke gebouwen, versterking van cultuurhistorische onderdelen en investering in of langs routes voor recreatie. Wanneer het niet mogelijk is voor de initiatiefnemer om deze investering te waarborgen, moet er een betaling gedaan worden aan het gemeentelijk Landschapsfonds welke aansluit op het Landschapsontwikkelingsplan Zundert.

Er zijn drie categorieën waarbinnen ontwikkelingen onderverdeeld kunnen worden met bijbehorende regelgeving. De ontwikkeling van het KC valt in categorie 3 binnen deze regeling. Daarbij wordt de kwaliteitsverbetering berekend op basis van de bestemmingswinst.

Plangebied			
Bestaande situatie	waarde per m2	m2	waarde (€)
A: Agrarisch - Boomteeltontwikkeling	€ 10,00	39909	€ 399.090,00
B: Agrarisch met waarden - Beekdal	€ 7,00	27919	€ 195.433,00
Totaal		67828	€ 594.523,00

*Betreft de werkelijke aankoopkosten van de grond

Toekomstige situatie	waarde per m2	m2	waarde (€)
A: Verkeer	€ 6,50	2500	€ 16.250,00
B: Maatschappelijk	€ 50,00	21056	€ 1.052.800,00
C: Groen	€ 1,00	26863	€ 26.863,00
Totaal		50419	€ 1.095.913,00

Kwaliteitsinvestering			waarde (€)
Totaal grondwaardevermeerdering			€ 501.390,00

Landschapsinvestering (2%)	€ 10.027,80
-----------------------------------	--------------------

Geschatte bestemmingswinst en landschapsinvestering plangebied

De ontwikkeling van het KC valt in categorie 3 binnen de landschapsinvesteringsregeling. Daarbij dient maatwerk te worden geleverd met betrekking tot de hoogte van het bedrag van de investering. Dit dient in overleg met de gemeente afgestemd te worden.

In dit project is gemeente zowel de opdrachtgever voor de ontwikkeling als diegene die het maatwerk bepaalt. Met de gemeente is afgesproken dat ten minste 2% van de bestemmingswinst in de landschappelijke inpassing wordt geïnvesteerd.

De waarde van de landschapsinvestering wordt gebaseerd op de bestemmingswinst. Daarbij wordt het verschil tussen de huidige bestemmingswaarde en de nieuwe bestemmingswaarde berekend aan de hand van de oppervlaktes van de bestemming en de waarde daarvan per m².

Voor de bestemming verkeer heeft Zundert geen bestemmingswaarde. De waarde per m² per bestemming verschilt per gemeente, maar is redelijk vergelijkbaar met elkaar. Voor de bestemmingswaarde van verkeer is een gemiddelde genomen van 3 vergelijkbare gemeenten.

In de huidige situatie zijn er twee bestemmingen:

- Agrarisch met boomteeltontwikkeling 39.909 m²
- Agrarisch met waarden 27.919 m²

In de toekomstige situatie zijn er drie bestemmingen:

- Verkeer 1.301 m²
- Maatschappelijk 21.056 m²
- Groen 26.863 m²

In de tabel hiernaast is de bestemmingswinst en de landschapsinvestering berekend op basis van de bestemmingswaarden zoals gehanteerd door de gemeente Zundert voor het gehele gebied.

De landschapsinvestering voor het gehele plangebied op basis van 2% komt uit op € 10.027

Deelgebied 1			
Bestaande situatie	waarde per m2	m2	waarde (€)
A: Agrarisch - Boomteeltontwikkeling	€ 10,00	21054	€ 210.540,00
B: Agrarisch met waarden - Beekdal	€ 7,00	0	€ -
Totaal bestaande situatie		22191	€ 210.540,00
Toekomstige situatie	waarde per m2	m2	waarde (€)
A: Verkeer	€ 6,50	0	€ -
B: Maatschappelijk	€ 50,00	21054	€ 1.052.700,00
C: Groen	€ 1,00	0	€ -
Totaal toekomstige situatie		21054	€ 1.052.700,00
Kwaliteitsinvestering			waarde (€)
Totaal grondwaardevermeerdering			€ 842.160,00

Deelgebied 2			
Bestaande situatie	waarde per m2	m2	waarde (€)
A: Agrarisch - Boomteeltontwikkeling	€ 10,00	18855	€ 188.550,00
B: Agrarisch met waarden - Beekdal	€ 7,00	10510	€ 73.570,00
Totaal bestaande situatie		29365	€ 262.120,00
Toekomstige situatie	waarde per m2	m2	waarde (€)
A: Verkeer	€ 6,50	2502	€ 16.263,00
B: Maatschappelijk	€ 50,00	0	€ -
C: Groen	€ 1,00	26863	€ 26.863,00
Totaal toekomstige situatie		29365	€ 43.126,00
Kwaliteitsinvestering			waarde (€)
Totaal grondwaardevermeerdering			€ -218.994,00

Deelgebied 3			
Bestaande situatie	waarde per m2	m2	waarde (€)
A: Agrarisch - Boomteeltontwikkeling	€ 10,00	0	€ -
B: Agrarisch met waarden - Beekdal	€ 7,00	17417	€ 121.919,00
Totaal bestaande situatie		17417	€ 121.919,00
Toekomstige situatie	waarde per m2	m2	waarde (€)
A: Verkeer	€ 6,50	0	€ -
B: Maatschappelijk	€ 50,00	0	€ -
C: Groen	€ 1,00	17417	€ 17.417,00
Totaal toekomstige situatie		17417	€ 17.417,00
Kwaliteitsinvestering			waarde (€)
Totaal grondwaardevermeerdering			€ -104.502,00

Deelgebied 1+2+3			
Deelgebied		waarde (€)	2% Kwaliteitsinvestering
Deelgebied 1		€ 842.160,00	€ 16.843,20
Deelgebied 2		-€ 218.994,00	€ -4.379,88
Deelgebied 3		-€ 104.502,00	€ -2.090,04
Totaal (deelgebied 1+2) kwaliteitsinvestering van 2%			€ 12.463,32
Totaal (deelgebiede 1+2+3) kwaliteitsinvestering van 2%			€ 10.027,80

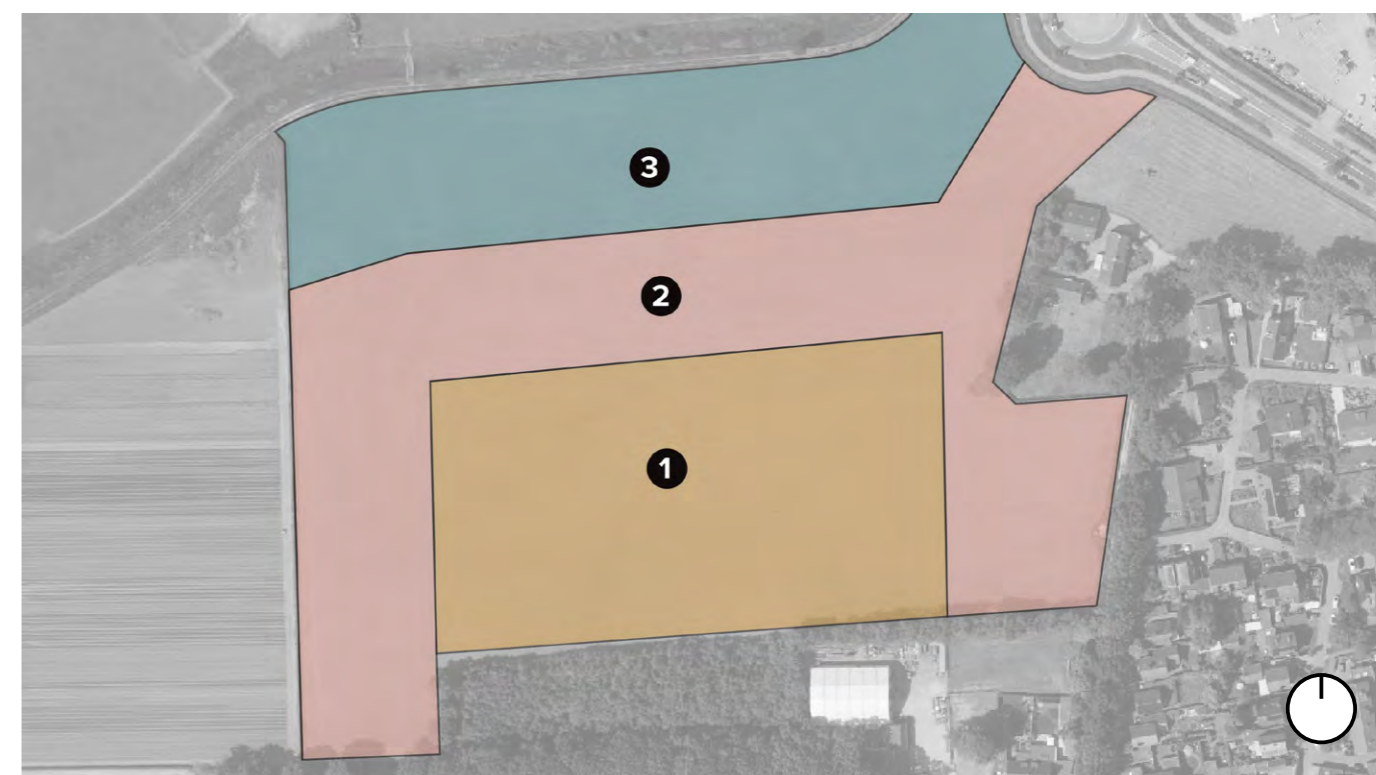
Fasering en deelgebieden

Het gehele plangebied zal waarschijnlijk niet in één keer omgevormd kunnen worden naar de toekomstige bestemmingen. De kaart hiernaast laat de mogelijke fasering en deelgebieden zien, inclusief per deelgebied de bestemmingswaarde:

- Deelgebied 1: School en schoolterrein (bestemmingen Maatschappelijk, dit deel heeft een aanzienlijke toename in de bestemmingswaarde.
- Deelgebied 2: Inpassing van het schoolterrein (bestemmingen Verkeer en Groen), dit deel heeft een afname in de bestemmingswaarde.
- Deelgebied 3: Natuurontwikkeling langs het water (bestemming Groen), dit deel heeft een afname in de bestemmingswaarde. Dit komt omdat grond met de bestemming groen in deze systematiek minder waarde heeft als agrarische grond.

In de onderste regel is per deelgebied de kwaliteitsinvestering bepaald, daar zie je ook de negatieve waarde van deelgebied 2 en 3.

Mocht alleen deelgebied 1 en 2 in eerste instantie ontwikkeld worden, dan dient alleen de bestemmingswinst en de bijbehorende landschapsinvestering van die deelgebieden berekend te worden. De kwaliteitsinvestering is met € 12.463 hoger dan de gecalculeerde investering van het gehele plangebied (deelgebied 1+2+3).



De drie deelgebieden



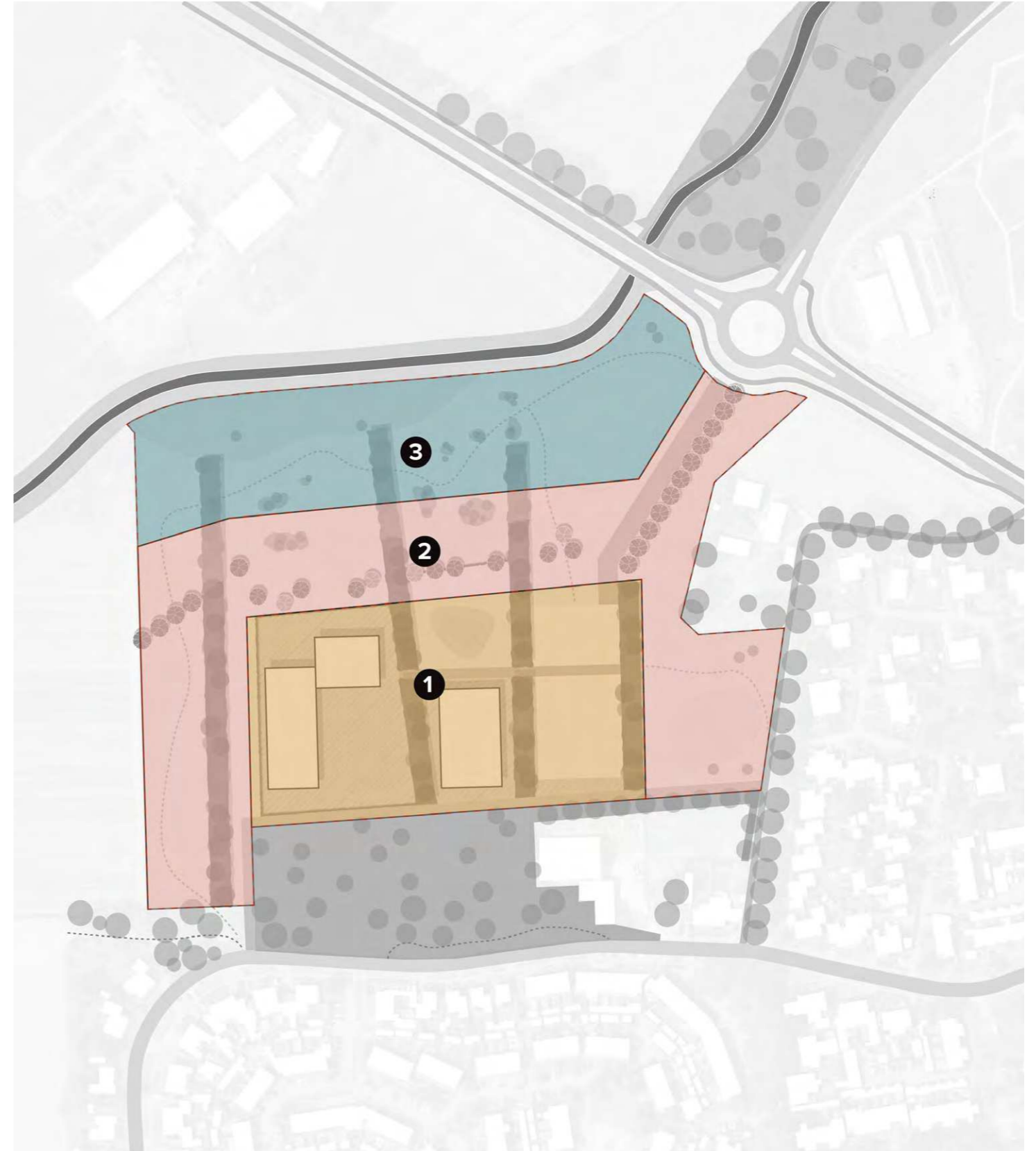
4. SCHETSONTWERP



4.1 SCHETSONTWERP

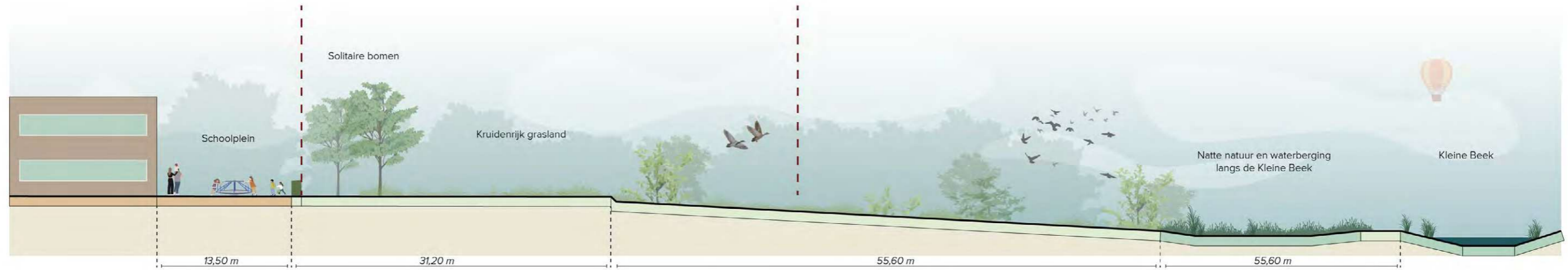


Schetsontwerp deelgebied 1 en 2 (deelgebied 3 weggedrukt)

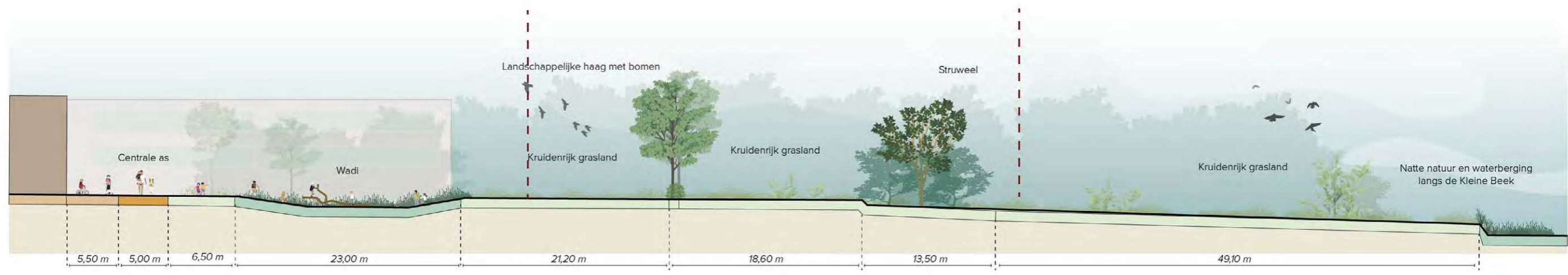


De drie deelgebieden

4.2 DOORSNEDES

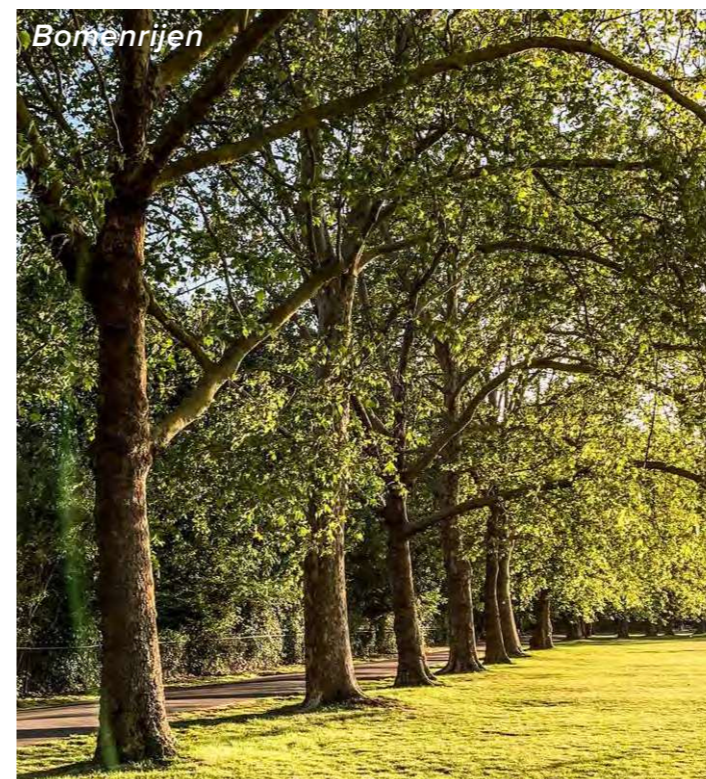


Profiel A-A'



Profiel B-B'

4.3 REFERENTIEBEELDEN



*Spelen en veilig ontdekken
bij de school*



*Natuurlijk en ruig
langs de beek*

4.4 KOSTENSCHATTING LANDSCHAPSINVESTERING

Deelgebied 1			
Landschappelijk element	waarde per m2 (ex. BTW)	m2	waarde (€)
Ontgraven t.b.v. waterbergingsvoorzieningen	€ 5,50	633	€ 3.481,50
Houtsingel	€ 3,00	2971	€ 8.913,00
Struweel	€ 3,00	0	€ 0,00
Haag	€ 1,00	234	€ 234,00
Bomen	€ 350,00	0	€ 0,00
Kruiden- en faunarijk grasland	€ 1,90	3460	€ 6.574,00
Overig - Terreinrichting	n.v.t.	10854	
Totaal deelgebied 1			€ 19.202,50

Deelgebied 2			
Landschappelijk element	waarde per m2 (ex. BTW)	m2	waarde (€)
Ontgraven t.b.v. waterbergingsvoorzieningen	€ 5,50	0	€ 0,00
Housingel	€ 3,00	501	€ 1.503,00
Struweel	€ 3,00	399	€ 1.197,00
Haag	€ 1,00	52	€ 52,00
Bomen	€ 350,00	28	€ 9.800,00
Kruiden- en faunarijk grasland	€ 1,90	23034	€ 43.764,60
Overig - Terreinrichting	n.v.t.	0	
Totaal deelgebied 2			€ 56.316,60

Deelgebied 1+2			waarde (€)
Deelgebied 1			€ 19.202,50
Deelgebied 2			€ 56.316,60
Totaal deelgebied 1+2			€ 75.519,10

Geschatte kosten landschapsinvestering

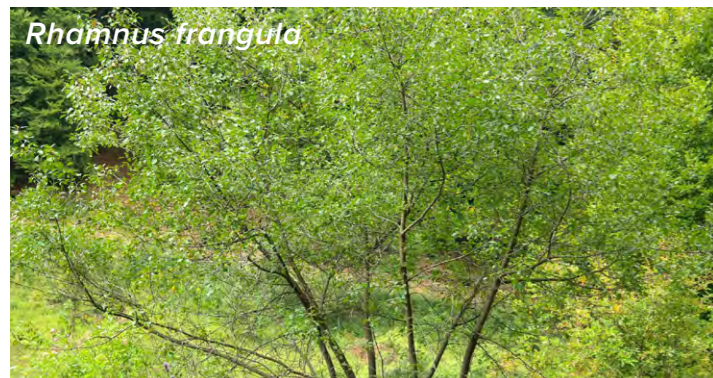
Op basis van het eerder getoonde ontwerp kan een grove kosteninschatting gemaakt worden. Daarmee is te beoordelen of er voldaan wordt aan de vereiste landschapsinvestering als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van dit ontwerp.

Het ontwerp (uitgaande van deelgebied 1 en 2) is daarvoor uitgezet in 6 onderdelen:

- Ontgraven t.b.v. waterbergingsvoorzieningen: ca. 1 meter ontgraven t.b.v. waterbergingsvoorzieningen;
- Houtsingel: ca. 8-10 meter breed, 1 stek per m2, plantafstand 1x1 m, variabel droge en natte soorten;
- Struweel: ca. 1 stek per m2, plantafstand 1x1 m (wilgen en natte soorten);
- Haag: knip- of scheerheg, ca. 1 meter breed;
- Bomen: 1e grootte bomen;
- Kruiden- en faunarijk grasland: nader te bepalen mengsel.

De berekening hiernaast laat zien dat de aanlegkosten in totaal € 75.519 bedragen voor deelgebied 1 en 2. Daarmee wordt ruim voldaan aan de vereiste €12.463 conform de landschapsinvesteringsregeling van deelgebied 1 en 2.

4.5 RUIMTELIJKE SPELREGELS EN SORTIMENT



Houtsingels | Ruimtelijke spelregels

Ruimtelijke spelregels behorende bij de houtsingels zijn:

- Een houtsingel dient ten minste uit 45.00 meter aangesloten beplanting te bestaan
- Tussen de onderlinge singels dient minimaal 40.00 meter afstand te zijn.
- Voor de houtsingel dient een zone van 10.00 meter breedte gereserveerd te worden. De te beplanten zone is daarin ongeveer 8.00 meter, zodat er ruimte is voor overhangend groen.
- De houtsingels dienen de noord-zuidrichting in een toekomstig ontwerp te behouden. Daarbij mogen ze horizontaal verschuiven in een range van 15.00 meter. Dus 15.00 meter naar het westen of oosten ten opzichte van de ingetekende positie.

Houtsingels | sortiment

De houtsingels zijn gelegen op het gradiënt van hoog en droog naar laag en nat. Dichtbij de dorpsrand bestaan de houtsingels uit 'drogere' soorten. Bij de Kleine Beek bestaat het uit soorten die bestand zijn tegen nattere omstandigheden. De bijhorende soorten zijn onder andere:

Nat:

- *Alnus glutinosa*
- *Prunus avium*
- *Prunus padus*
- *Sorbus aucuparia*
- *Salix cinerea*

Droog:

- *Betula pendula*
 - *Corylus avellana*
 - *Quercus robur*
 - *Rhamnus frangula*
 - *Sorbus aucuparia*
-
- *Corylus avellana*
 - *Ribes rubrum*
 - *Viburnum opulus*

Salix cinerea



Viburnum opulus



Cornus sanguinea



Ribes nigrum



Struweel | Ruimtelijke spelregels

Ruimtelijke spelregels voor de struwelen zijn:

- De plukken struweel dienen minimaal een breedte en lengte te hebben van c.a 5.00 meter en een organische vorm te hebben.
- In het struweel dienen geen boomvormers aanwezig te zijn.

Struweel | Sortiment

De plukken struweel bevinden zich met name in deelgebied 3. Daarin wordt ingezet op versterking van de natuurwaarden en de biodiversiteit. De soorten die in deze natte natuur voorkomen zijn:

- *Cornus sanguinea*
- *Corylus avellana*
- *Ribes nigrum*
- *Salix cinerea*
- *Viburnum opulus*



Landschappelijke haag | ruimtelijke spelregels

De landschappelijke haag heeft een losse, natuurlijke uitstraling. Het doel van deze haag is om een (deels) afgeschermd plek te creëren waar ruimte is voor speelnatuur bij het kindcentrum. Hiervoor zijn robuuste soorten nodig.

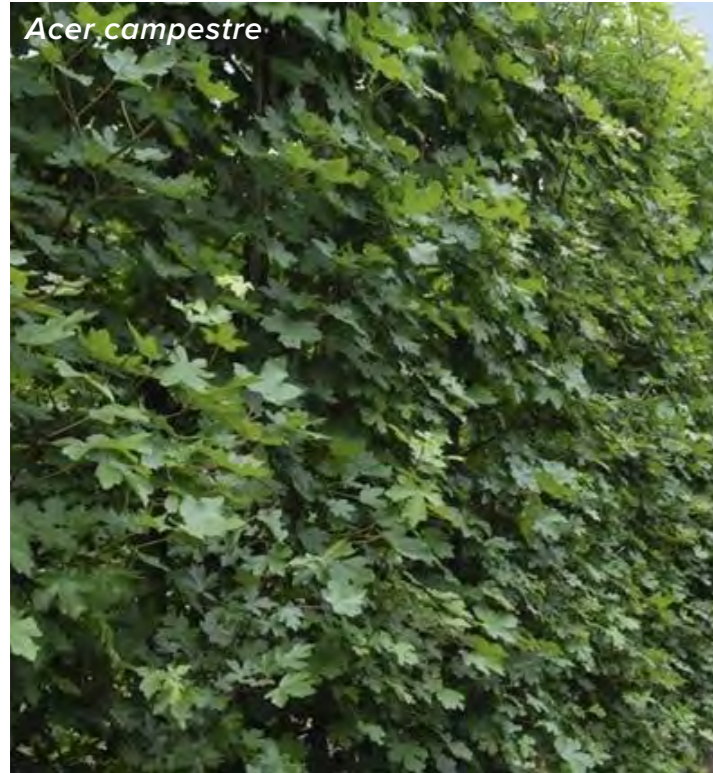
De ruimtelijke spelregels voor de landschappelijke haag zijn:

- De haag moet minimaal 3.00 meter beschikbare ruimte hebben om uit te groeien.
- Dient als een landschappelijke haag beheerd te worden.
- De landschappelijke haag dient aangesloten te zijn op de naastgelegen houtsingels, waardoor een aaneengesloten groenstructuur ontstaat.

Landschappelijke haag | sortiment

De haag bestaat uit menging van een aantal soorten:

- Cornus sanguinea
- Crataegus monogyna
- Prunus padus
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus



Haag | ruimtelijke spelregels

De knip- en scheerheg heeft als doel het school terrein te omsluiten en een duidelijke afscherming te maken tussen het speelterrein van de school en de omgeving.

Ruimtelijke spelregels voor deze knip- en scheerheg zijn:

- De heg heeft een maximale hoogte van 1.50 meter en een minimale breedte van 1.00 meter.
- Het schoolterrein dient in de richting van het landschap en de Kleine Beek omsloten te worden met een haag.

Haag | sortiment

Deze haag bestaat uit één soort namelijk een van de onderstaande soorten:

- *Acer campestre*
- *Fagus sylvatica*



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl



Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 000

info.nl@anteagroup.nl

