

Regels

TAM-omgevingsplan H22d Kindcentrum te Zundert

TAM-omgevingsplan H22d Kindcentrum te Zundert

Projectnummer 0496364

Revisie 02

Datum 20-05-2025

Auteur(s)

M. Camp

M. van Berkom

datum vrijgave	beschrijving revisie
20-05-2025	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-dubbeltelregel	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

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.

ontwerp TAM-omgevingsplan H22d Kindcentrum te Zundert



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-ON01 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, schakel huisjes, 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

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. 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 toegedeelde 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. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. nutsvoorzieningen;
 - e. kunstwerken;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. een calamiteitenroute ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 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 'specifieke vorm van verkeer - 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 drie jaar na de dag van verlening van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen, de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is gerealiseerd conform het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1, en de instandhouding is geborgd.

7.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Op de gronden binnen de locatie Maatschappelijk is het bouwen van de gronden slechts toegestaan als:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen vaststaat dat er een voorziening gerealiseerd en in stand gehouden wordt voor de

- berging en infiltratie van hemelwater;
- b. de inhoud van de waterberging en de omvang van andere maatregelen ten behoeve van de opvang van hemelwater worden vastgesteld conform het geldende beleid van waterschap en gemeente ten tijde van verlening van de omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a.

7.6

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 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, diepploegen, 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 vergunningsplicht 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 TAM-omgevingsplan H22d Kindcentrum te Zundert



Gemeente Zundert

Projectnummer 0496364



Hoofdstuk 3

Algemene regels

Artikel 10

Anti-dubbeltelregel

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.



Bijlage 1 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING KC ZUNDERT

ONTWERP EN BEREKENING | 20 MEI 2025

COLOFON

Landschappelijke inpassing KC Zundert
Ontwerp en Berekening

Oosterhout
IND-496801-02A-Landschappelijk inpassingsplan KC 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, Buddy Wijnands
Joep Boerenkamp

Goedkeuring:
Mike Fransen

Vrijgave:
Mark van der Poll

INHOUDSOPGAVE

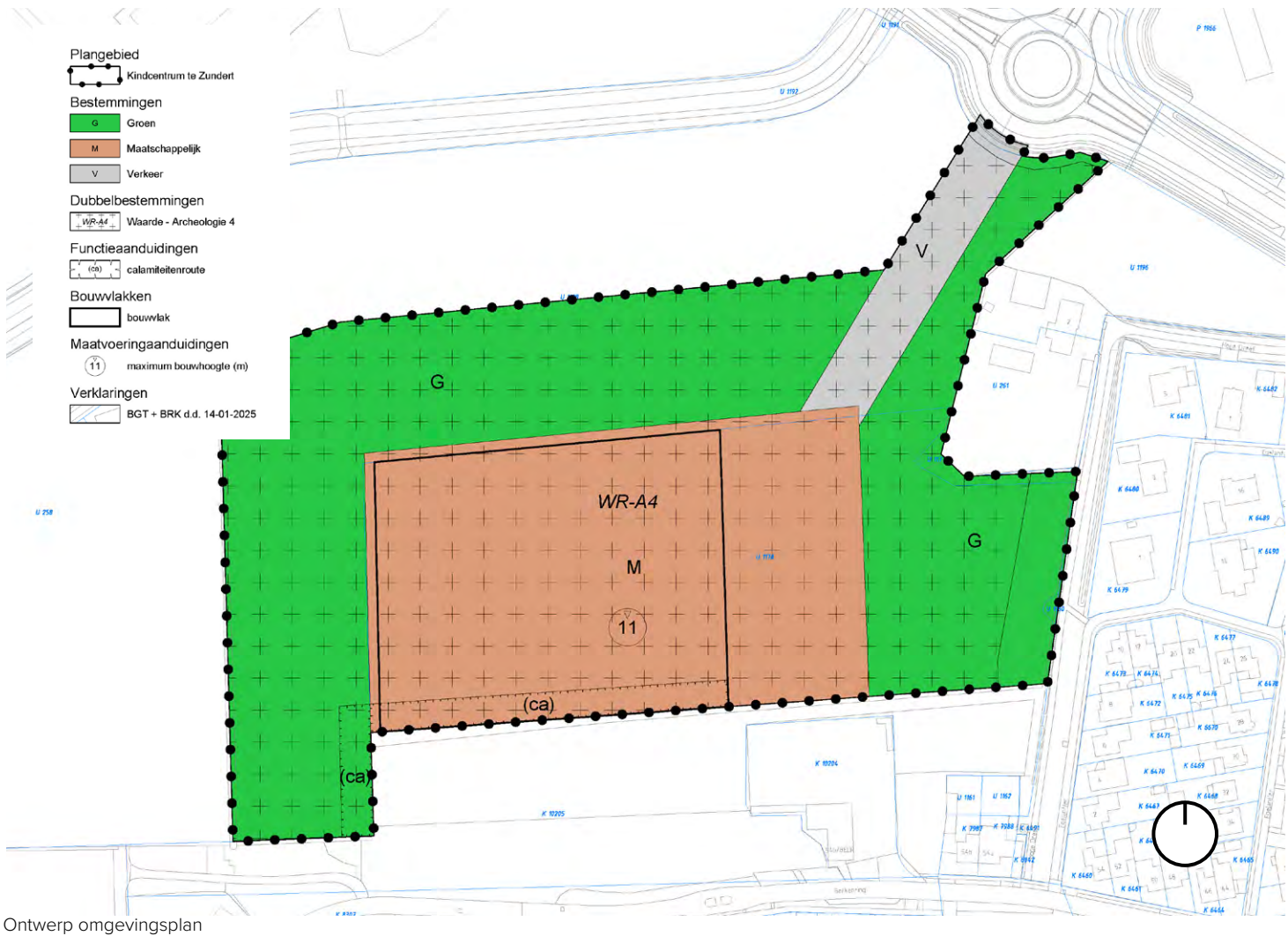
1. BELEID	4
1.1 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING	5
2. SCHETSONTWERP	6
2.1 DOORSNEDES	8
2.2 REFERENTIEBEELDEN	9
2.3 KOSTENSCHATTING LANDSCHAPSINVESTERING	10
2.4 RUIMTELIJKE SPELREGELS EN SORTIMENT	11



1. BELEID

1.1 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

Landschapsinvestering op basis van gronduitgifteprijs			
Bestemming	waarde per m2	m2	waarde (€)
Maatschappelijk	€ 185,00	19930	€ 3.687.050,00
Totaal			€ 3.687.050,00
Landschapsinvestering 1%)			€ 36.870,50



Landschapsinvesteringsregeling

Provincie Noord-Brabant stelt in de 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.

Conform de wens van de provincie worden de kosten van de kwaliteitsverbetering berekend op basis van 1% van de gronduitgifteprijs van het gebied met de bestemming ‘Maatschappelijk’.

Berekening bedrag landschapsinvestering

In het ontwerp omgevingsplan hiernaast is de bestemming ‘Maatschappelijk’ waarover de som van de landschapsinvestering berekend is zichtbaar. Het gaat in dit gebied om een stedelijke uitbreiding, waarbij gerekend wordt met 1% van de uitgeefbare grond. Op basis van een inventarisatie van grondprijzen in omliggende gemeenten is het bedrag van 185,-/m² voor gronden met een maatschappelijke bestemming vastgesteld.

De prijs van de landschapsinvestering is op basis van 1% van deze gronduitgifteprijs. De landschapsinvestering voor het gehele plangebied op basis van 1% komt uit op €36.870,-

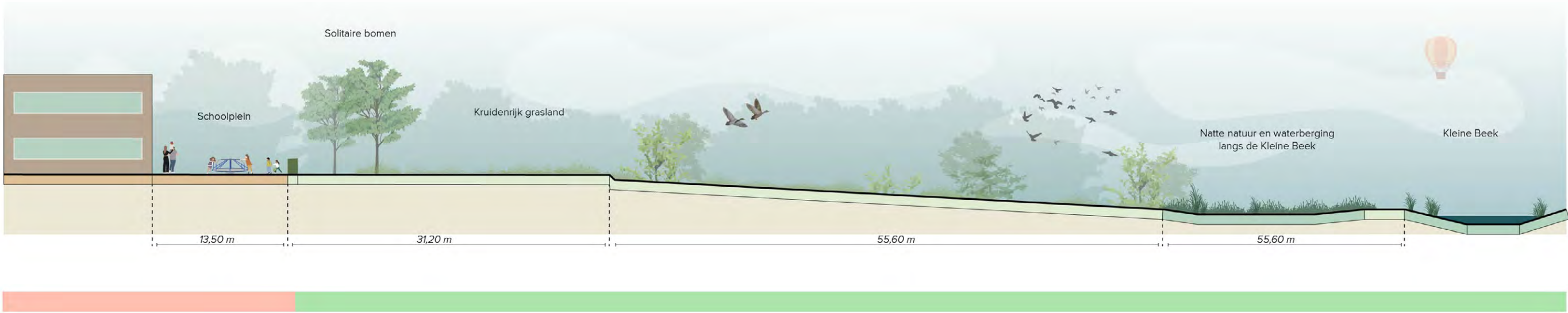


2. SCHETSONTWERP

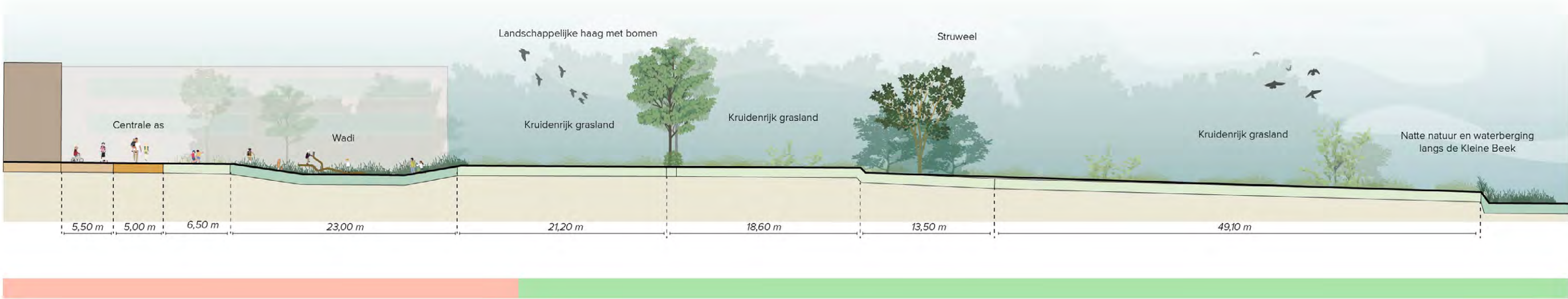


Schetsontwerp (mogelijke toekomstige natuurontwikkeling langs de beek in halftransparant) zone landschappelijke inpassing in rood omkaderd

2.1 DOORSNEDES



Profiel A-A'



Profiel B-B'

2.2 REFERENTIEBEELDEN



Spelen en veilig ontdekken
bij de school



Natuurlijk en ruig
langs de beek

2.3 KOSTENSCHATTING LANDSCHAPSINVESTERING

Kosten landschapsinvestering			
Landschappelijk element	waarde per m2 (ex. BTW)	m2	waarde (€)
Houtsingel	€ 3,00	2902	€ 8.706,00
Struweel	€ 3,00	398	€ 1.194,00
Haag	€ 1,00	52	€ 52,00
Bomen	€ 350,00	17	€ 5.950,00
Kruiden- en faunarijk grasland	€ 1,90	16092	€ 30.574,80
Overig (o.a. calamiteitenroute)		243	
Totale kosten landschapsinvestering			€ 46.476,80



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 toekomstige stedelijke gebied (gebouwen kindcentrum) mag niet meegenomen worden in de berekening van de kosten van de landschapsinvestering. Daarom wordt het rood omkaderde gebied gebruikt als uitgangspunt voor de kostenberekening van de landschapsinvestering.

Het ontwerp binnen de landschapsinvesteringszone (rood omkaderd) is daarvoor uitgezet in 6 onderdelen:

Het ontwerp binnen de landschapsinvesteringszone (rood omkaderd) is daarvoor uitgezet in 6 onderdelen. Deze staan in de tabel hiernaast met bijbehorende oppervlaktes benoemd.

- Houtsingel: ca. 8-10 meter breed, 1 stek per m2, plantafstand 1x1 m, variabel droge en natte soorten; (ca. 2902 m²)
- Struweel: ca. 1 stek per m², plantafstand 1x1 m (wilgen en natte soorten); (ca. 398 m²)
- Haag: knip- of scheerheg, ca. 1 meter breed; (ca. 52 m²)
- Bomen: 1e grootte bomen; (17 stuks)
- Kruiden- en faunarijk grasland: nader te bepalen mengsel. (ca. 16092 m²)

De berekening hiernaast laat zien dat de aanlegkosten in totaal € 46.476 bedragen voor de landschappelijke inpassing (rood omkaderd). Daarmee wordt ruim voldaan aan de vereiste €36.870 conform de landschapsinvestering zoals deze geëist wordt door de provincie Noord-Brabant.

2.4 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 en vormen daardoor een ecologische verbinding tussen beide gebieden. Dit stimuleert door de diverse soorten de biodiversiteit. 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 (boomvormers): 6 stuks per 100 m2, maat 18-20, draadkluit 3xv

- Alnus glutinosa (25%)
- Prunus avium (35%)
- Prunus padus (40%)

Droog (boomvormers): 6 stuks per 100 m2, maat 18-20, draadkluit 3xv

- Betula pendula (70%)
- Quercus robur (30%)

Nat (struweel): 1 stek per m2, plantafstand 1x1, maat 150-175, wortelgoed

- Sorbus aucuparia (20%)
- Salix cinerea (15%)
- Corylus avellana (10%)
- Ribes rubrum (30%)
- Viburnum opulus (25%)

Droog (struweel): 1 stek per m2, plantafstand 1x1, maat 150-175, wortelgoed

- Corylus avellana (20%)
- Rhamnus frangula (40%)
- Sorbus aucuparia (40%)



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 de zone dicht bij de beek. Daarin wordt ingezet op versterking van de natuurwaarden en de biodiversiteit. De soorten die in deze natte natuur voorkomen zijn:

1 stek per m2, plantafstand 1x1, maat 150-175, wortelgoed

- Cornus sanguinea (25%)
- Corylus avellana (10%)
- Ribes nigrum (25%)
- Salix cinerea (15%)
- Viburnum opulus (25%)



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:

1 stek per m2, plantafstand 1x1, maat 150-175, wortelgoed

- Cornus sanguinea (20%)
- Crataegus monogyna (20%)
- Prunus padus (20%)
- Sorbus aucuparia (20%)
- Viburnum opulus (20%)



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:

7 stuks per m1, dubbele aanplant, driehoeksverband, maat 100-120, wortelgoed

- Acer campestre
- Fagus sylvatica

Kruidenrijk grasland | ruimtelijke spelregels

Kruidenrijk grasland bestaat uit een mengsel van verschillende grassen en kruiden. Het rijke bodemleven en de verschillende insecten en vogels zorgen in combinatie met dit grasland voor meer biodiversiteit.

Ruimtelijke spelregels voor het kruidenrijk grasland zijn:

- Het kruidenrijk grasland wordt extensief beheert
- Type mengsel past bij bodemsoort en waterpeil in het desbetreffende gebied

Kruidenrijk grasland | sortiment

Het type mengsel wat bijvoorbeeld toegepast kan worden zijn:

- M1 Laag bloemrijk grasland (leverancier: Cruydhoeck)



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