

Nota van inspraak en vooroverleg

**Voorontwerpbestemmingsplan
'Business Centre Treeport'
te Zundert**

INZICHT
&
OVERZICHT

Nota van inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan 'Business Centre Treeport' te Zundert

Opdrachtgever : Treeport Europe B.V.
Hofdreef 20
4881 DR Zundert

Projectnummer : 20130540-02

Status rapport / versie nr. : Definitief 02

Datum : 11 oktober 2017

Opgesteld door : ing. S. Spapens / ing. M.M. Kooijman-Bons

Gecontroleerd door : drs. M.H. van der Wielen

Voor akkoord : ing. S. Spapens

Paraaf :



Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	22 juni 2017	Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan	SSp/ MK	SSp
D02	11 oktober 2017	Nota Voorontwerpbestemming	MK	

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	1
2	ZIENSWIJZEN	2
2.1	Zienswijze 1, Maatschap P.C. Marijnissen	3
2.2	Zienswijze 2, Erven JFJ Martens, Creightonward BV, EFCL Boon, CAJM Martens	5
2.3	Zienswijze 3, De heer B. Antonissen, alsmede Bart Antonissen B.V.	8
2.4	Zienswijze 4, Windpark Breda-Hazeldonk	10
3	VOOROVERLEG	11
3.1	Vooroverlegreactie 1, Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant; Sector Risicobeheersing	11
3.2	Vooroverlegreactie 2, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland	11
3.3	Vooroverlegreactie 3, de provincie Noord-Brabant	12
3.4	Vooroverlegreactie 4, het Waterschap Brabantse Delta.	16
3.5	Vooroverlegreactie 5, het Rijksvastgoedbedrijf (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties).	17
3.6	Vooroverlegreactie 6, de gemeente Breda	18
4	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	24
4.1	Inleiding	24
4.1.1	Regels	24
4.1.2	Verbeelding	24
4.1.3	Toelichting	25

1 INLEIDING

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' heeft met ingang van 24 december 2015 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak en vooroverleg. Bekendmaking van de ter inzage legging heeft plaatsgevonden in de Nederlandse Staatscourant, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website www.zundert.nl.

Het plan omvat de gefaseerde ontwikkeling van een thematisch bedrijventerrein van circa 52 hectare in het gebied gelegen ten noorden van de Transportzone Meer (B). De eerste fase omvat circa 19 hectare en de tweede fase 20 hectare aan netto uitgeefbare gronden. In het bestemmingsplan is de eerste fase voorzien van een eindbestemming. Voor de tweede fase is in het voorontwerpbestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen. De gronden, waarop landschappelijke inpassing is voorzien, zijn eveneens grotendeels voorzien van een eindbestemming. Naar aanleiding van enkele inspraakreacties en nieuwe inzichten zijn voorgaande planaspecten in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd.

Belanghebbenden konden van 24 december 2015 tot en met 3 februari 2016 schriftelijk een inspraakreactie indienen bij het college. Gedurende deze periode zijn 4 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk twee van deze nota zijn deze reacties samengevat en beantwoord. Ook is beschreven welke aanpassingen naar aanleiding van de reacties concreet zijn doorgevoerd.

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Dit betreft een vooroverlegreactie van de brandweer, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, het Rijksvastgoedbedrijf (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) en de gemeente Breda. In hoofdstuk 4 wordt uiteindelijk een overzicht gegeven van de aanpassingen die als gevolg van de inspraak- en vooroverlegreacties in het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd.

2 ZIENSWIJZEN

In de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Business Centre Treeport' zijn vanuit de volgende personen en partijen inspraakreacties ingediend:

1. Maatschap P.C. Marijnissen
2. Erven JFJ Martens, Creightonward BV, EFCL Boon, CAJM Martens
3. De heer B. Antonissen, alsmede Bart Antonissen B.V.
4. Windpark Breda-Hazeldonk

Deze reacties zijn ten eerste samengevat en beantwoord, waarna is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook alle aspecten die wel in de reacties zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

2.1 Zienswijze 1, Maatschap P.C. Marijnissen

Omschrijving:

- a) Inspreker verzoekt om het plan niet door te laten gaan omdat hierdoor een exploitatie van het agrarische bedrijf onmogelijk wordt gemaakt. Aangedragen wordt dat een rendabele bedrijfsvoering niet mogelijk is door een inkrimping van 2.7 ha. eigendomsgrond en 1.3 ha. pachtgrond. Ook wordt benadrukt dat een noodzakelijk retentie bassin zal vervallen. Door deze factoren resteert een incurant, moeilijk te verkopen bedrijf, waarbij wordt benadrukt dat Marijnissen niet van plan is zijn bedrijf te stoppen. Als argument wordt daarnaast gegeven dat de werkgelegenheid van een vreemde arbeidskracht in het geding komt.
- b) Inspreker verzoekt geen nieuwe windturbines te plaatsen. Als reden wordt aangedragen dat het uitzicht van het woonhuis wordt verslechterd, hinder door slagschaduw zal ontstaan en de geluidsbelasting zal toenemen. Deze cumulatieve factoren hebben een nadelige invloed op het woongenot en de waarde van de woning.

Beantwoording:

- a) De inspreker heeft inderdaad gronden in bezit, dan wel in pacht, die onderdeel uit maken van het bestemmingsplangebied. Het betreft de gronden die kadastraal bekend staan als gemeente Zundert, sectie K, nrs. 405 van 24.280 m². Daarnaast heeft inspreker, buiten de begrenzing van het plangebied nog enkele gronden in eigendom. De ontwikkeling van het Business Centre Treeport vindt echter gefaseerd plaats. De gronden die zijn opgenomen in de eerste fase zijn voorzien van een directe bouwtitel. De gronden die zijn voorzien in latere fases zijn in het voorontwerpbestemmingsplan nog voorzien van een 'uit te werken bestemming'. In het ontwerpbestemmingsplan worden deze gronden voorzien van de huidige 'Agrarische' bestemming, met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering is derhalve nog steeds mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen teneinde een uitbreiding van het Business Centre Treeport mogelijk te maken. Van deze mogelijkheid mag slechts gebruik worden gemaakt, indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Vooralsnog staat het bestemmingsplan voortzetting van het huidige agrarische bedrijf niet in de weg. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid gaat de gemeente c.q. initiatiefnemer in gesprek met de inspreker omtrent verwerving van gronden en compensatie van geleden schade.
- b) De afweging voor de locatie van de windturbines is gemaakt op basis van diverse aspecten, waaronder potentiële hinder op omliggende woningen. Deze hinder is onder te verdelen in externe veiligheidsrisico's, geluidshinder en slagschaduw. In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan deze vormen van 'hinder'. Uit richtlijnen, handreikingen en praktijksituaties blijkt dat bij een afstand van circa 300 meter, tussen windturbines en woningen, doorgaans wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid en geluidshinder.

De afstand tussen de dichtstbijzijnde windturbine en de woning van inspreker bedraagt meer dan 300 meter, waardoor geconcludeerd kan worden dat van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat geen sprake is. Omdat de exacte contouren (veiligheid en geluid) bij windturbines afhankelijk zijn van onder andere type, vermogen, hoogtes en afstelling zijn in de regels van het bestemmingsplan meerdere milieukwaliteitseisen opgenomen ter bescherming van de belangen van omwonenden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient door de initiatiefnemer aangetoond te worden dat, ter plaatse van de woning van de inspreker, voldaan wordt aan de normen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit. Hierdoor zijn de belangen van inspreker in voldoende mate geborgd.

Inmiddels zijn door de initiatiefnemers, als onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, onderzoeken uitgevoerd naar eventuele hinder van windturbines op omliggende milieugevoelige objecten. Uit deze onderzoeken blijkt dat voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving. De resultaten wordt verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Indien windturbines binnen een bepaalde afstand van woningen worden geprojecteerd vereist het Activiteitenbesluit tevens de toepassing van een stilstandvoorziening. Deze verplichting is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient door de initiatiefnemer aangetoond te worden dat, ter plaatse van de woning van de inspreker, voldaan wordt aan de normen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit. Hierdoor zijn de belangen van inspreker in voldoende mate geborgd.

Dit neemt overigens niet weg dat de realisatie van windturbines effect heeft op de beleving van het woon- en leefklimaat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt specifiek in gegaan op de wijze waarop deze windturbines ingepast kunnen worden in het landschap, teneinde negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken.

Indien de inspreker van mening is schade te leiden als gevolg van dit bestemmingsplan is de inspreker bevoegd om een planschadeverzoek in te dienen conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt naar aanleiding van punt a en b indirect tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'uit te werken bestemming' was opgenomen ter plaatse van de tweede fase van de ontwikkeling. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bestemming uit de planregels verwijderd. De bestaande planregels van het geldende bestemmingsplan zijn in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Aanvullend op de bestaande bestemmingen, gelegen ter plaatse van de tweede fase, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd' en/of de bestemming 'Natuur' en/of de bestemming 'Water'.

Ten behoeve van de ontwikkeling van drie windturbines is, in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, onderzoek verricht naar de mogelijke externe veiligheidsrisico's, geluidshinder en slagschaduw. De onderzoeken worden benoemd in de toelichting en worden als afzonderlijke bijlagen aan de toelichting toegevoegd.

2.2 Zienswijze 2, Erven JFJ Martens, Creightonward BV, EFCL Boon, CAJM Martens

Omschrijving:

- a) Insprekers geven aan dat niet geheel duidelijk is wie penvoerder en risicodragers is van bestemmingsplan BCT (de gemeente of initiatiefnemer Treeport). Dit achten zij van belang door de risicovolle en nauwelijks voorspelbare stap van inspiratie naar realisatie.
- b) Het BCT moet volgens insprekers niet bedoeld zijn om competitieve bedrijven van elders te lokken en leegstand elders te creëren. Het aanbod zou al ruim zijn, en dient eerder naar beneden bijgesteld te worden dan naar boven.
- c) Insprekers hebben bezwaar tegen een opdeling in twee fasen en bestemmingen binnen het plangebied. Redenen hiervoor zijn dat de noodzaak hiervoor niet is onderbouwd en dat de fasering (rechts)onzekerheid met zich meebrengt. Argument is dat de fasering de ruimtelijke onderbouwing volledig onderuit haalt en het gebied volledig op slot zet; de aanwijzing als 'nog uit te werken bestemming' is beperkend.
- d) In het bestemmingsplan is beschreven dat het bevoegd gezag nadere eisen **kan** stellen aan onder andere de aspecten van energie prestatie, soort bedrijven en beeldkwaliteit. De indieners zien onvoldoende borging in deze verwoording, temeer omdat veel van deze ambitie is gebruikt in de onderbouwing van het plan in voorbereiding.
- e) Het perceel 'RBG01 K 402G' heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Natuur' gekregen. Indieners verzoeken de bestemming van het perceel aan te passen naar de bestemming 'Bedrijventerrein aan boomteelt gelieerd' en op de locatie de functieaanduiding 'windturbine' op te nemen. Indieners wensen op haar eigendommen een winturbine te realiseren en treden hierover graag in overleg.
- f) Indieners maken in het verlengde van het genoemde onder e bezwaar tegen de huidige aanduidingen voor windturbines op de verbeelding van het bestemmingsplan, ook vanwege de benodigde afstand tussen de windturbines en haar locatie. Zij geven aan dat het plangebied feitelijk te klein is voor drie windturbines van de gewenste omvang.
- g) In de plannen wordt uitgegaan van een 100% afwikkeling langs de aansluitingen op de snelweg, uitgaande van de verbinding over de Meirseweg via België E19. Onduidelijk is hoe omgegaan wordt met de bestaande ontsluiting. Indieners willen graag in overleg om te bezien hoe toegankelijkheid logisch is en blijft voor de directe omgeving, zonder dat er sprake is van sluipverkeer via de bestaande ontsluitingen.

Beantwoording:

- a) In de toelichting van het bestemmingsplan is toegelicht dat een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de ontwikkelingsmaatschappij en de gemeente Zundert, waarbij de ontwikkelingsmaatschappij initiatiefnemer is. Treeport maakt onderdeel uit van deze ontwikkelingsmaatschappij. De gemeente Zundert faciliteert de ontwikkeling, onder andere door de voorbereiding van een passend en nieuw bestemmingsplan.
- b) Door de provincie Noord-Brabant zijn prognoses opgesteld voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerrein tot 2040. Daarnaast is in opdracht van de provincie Noord-Brabant een kwalitatief verdiepingsonderzoek opgesteld, waarin niet alleen wordt ingegaan op de

kwantitatieve vraag, maar ook naar de kwalitatieve vraag. In deze onderzoeken is de ontwikkeling van het Business Centre Treeport specifiek benoemd als één van de toekomstige 'themaparken' binnen de provincie, waarvoor ruimte is gereserveerd binnen provinciale en regionale ramingen. De ontwikkeling van het BCT staat andere plannen daarmee niet in de weg. Daarnaast is door het REWIN een kwalitatief onderzoek uitgevoerd, waarin de relatie met andere bedrijventerreinen in de regio is gelegd. Geconcludeerd is dat geen van de bestaande bedrijventerreinen de vraag aan boomteelt gerelateerde bedrijven kan faciliteren. Er is te weinig ruimte voor de noodzakelijke clustering van 'aan boomteelt gerelateerde' bedrijven. Daarnaast voldoet het huidige aanbod aan bedrijfsgronden (omvang, milieucategorie, grondprijs) niet aan de specifieke eisen van de potentiële vestigers. Door het thematische karakter van het BCT, en de borging hiervan in de regels, is de doelgroep voor het BCT beperkt. Slechts een kleine doelgroep komt in aanmerking voor vestiging.

Het creëren van leegstand op bedrijventerreinen in de regio is om die reden niet aan de orde. Vestigers zijn afkomstig uit de wijde omtrek en zijn alleen geïnteresseerd in het BCT, omdat zij hier in nabijheid van andere bedrijven uit de boomteeltketen kunnen werken. Deze specifieke doelgroep zou een solitaire vestiging op een andere bedrijventerrein in de regio niet overwegen.

- c) In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) wordt bepaald welke bedrijventerreinen in de planperiode ontwikkeld mogen worden. Voor de ontwikkeling van het Business Centre Treeport is vooralsnog 19 hectare gereserveerd. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen de ontwikkeling van de eerste fase (circa 19 hectare netto) en de overige fases. Uitsluitend de eerste fase is voorzien van een directe 'eindbestemming', conform de afspraken in het RRO. De ontwikkeling van de overige fases kan pas worden gerealiseerd, nadat hierover in het RRO besluitvorming heeft plaats gevonden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de 'uit te werken' bestemming verwijderd. In ruil hiervoor worden de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen, waardoor het bestaande agrarische gebruik kan worden voortgezet. Om de toekomstige uitbreiding mogelijk te maken wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waar onder voorwaarden gebruik van kan worden gemaakt. Deze voorwaarden zijn in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.
- d) In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.1 en 3.2 vastgelegd dat potentiële vestigers aan moeten tonen dat zij aan de boomteeltsector gerelateerd zijn. Hierdoor wordt de thematiek geborgd, en wordt voorkomen dat traditionele bedrijven zich kunnen vestigen op het BCT. Daarnaast is vastgelegd dat bedrijven zich moeten onderscheiden op het gebied van duurzaamheid. De wijze waarop dit dient te gebeuren is niet vastgelegd. Een inspiratieboek biedt hiervoor handvatten. Indien bedrijven, naar het oordeel van de gemeente, in ontwerp van gebouw en buitenruimte onvoldoende rekening hebben gehouden met de aspecten duurzaamheid en/of beeldkwaliteit, is het bevoegd gezag bevoegd om nadere eisen te stellen op basis van de richtlijnen die zijn geformuleerd in het inspiratieboek.
- e) Het perceel RBG01 K 402G is in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant volledig aangewezen als 'Ecologische hoofdstructuur'. Een bestemmingsplan dat geheel, of gedeeltelijk, is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de gronden die

behoren tot deze ecologische hoofdstructuur. Hiertoe dienen in het bestemmingsplan regels opgenomen te worden ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden, waarbij rekening wordt gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken in het gebied, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Uit de uitgevoerde cultuurhistorische analyse blijkt dat het perceel RBG01 K 402G grote cultuurhistorische waarde heeft. Op basis hiervan is het perceel voorzien van een natuurbestemming, in lijn met de provinciale regels. Het toestaan van een windturbine binnen de ecologische hoofdstructuur is in strijd met de provinciale regels en derhalve niet reëel.

- f) De afweging voor de locatie van de windturbines is gemaakt op basis van diverse aspecten, waaronder potentiële hinder op omliggende woningen. Deze hinder is onder te verdelen in externe veiligheidsrisico's, geluidshinder en slagschaduw. In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan deze vormen van 'hinder'. Uit richtlijnen, handreikingen en praktijksituaties blijkt dat bij een afstand van circa 300 meter, tussen windturbines en woningen, doorgaans wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid en geluidshinder. De afstand tussen de dichtstbijzijnde windturbine en de woning van inspreker bedraagt meer dan 300 meter, waardoor geconcludeerd kan worden dat van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat geen sprake is. Omdat de exacte contouren (veiligheid en geluid) bij windturbines afhankelijk zijn van onder andere type, vermogen, hoogtes en afstelling zijn in de regels van het bestemmingsplan meerdere milieukwaliteitseisen opgenomen ter bescherming van de belangen van omwonenden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient door de initiatiefnemer aangetoond te worden dat, ter plaatse van de woning van de inspreker, voldaan wordt aan de normen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit. Hierdoor zijn de belangen van inspreker in voldoende mate geborgd.

Inmiddels zijn door de initiatiefnemers, als onderdeel van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, onderzoeken uitgevoerd naar eventuele hinder van windturbines op omliggende milieugevoelige objecten. Uit deze onderzoeken blijkt dat voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving. De resultaten wordt verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Indien windturbines binnen een bepaalde afstand van woningen worden geprojecteerd vereist het Activiteitenbesluit tevens de toepassing van een stilstandvoorziening. Deze verplichting is opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient door de initiatiefnemer aangetoond te worden dat, ter plaatse van de woning van de inspreker, voldaan wordt aan de normen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit. Hierdoor zijn de belangen van inspreker in voldoende mate geborgd.

- g) Bij de ontwikkeling van het Business Centre Treeport is inderdaad als uitgangspunt genomen dat de verkeersafwikkeling plaats vindt via de Antwerpsestraat/Rietvelden. Via deze parallelweg van de Rijksweg A16, kan het verkeer eenvoudig naar het Rijkswegennet worden geleid. Een verbinding met het achterland is niet voorzien, waardoor de verkeersdruk in het buitengebied niet toe neemt. In overleg met de brandweer wordt wel een calamiteitenroute vastgesteld. Deze calamiteitenroute loopt via de Paandijksestraat. Ten behoeve van de verkeersafwikkeling van het Business Centre Treeport is een

verkeersanalyse vervaardigd. Binnen deze verkeersanalyse is een nadere toelichting opgenomen over de calamiteitenroute.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt naar aanleiding van punt c, f en g tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'uit te werken bestemming' was opgenomen ter plaatse van de tweede fase van de ontwikkeling. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bestemming uit de planregels verwijderd. De bestaande planregels van het geldende bestemmingsplan zijn in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Aanvullend op de bestaande bestemmingen, gelegen ter plaatse van de tweede fase, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd' en/of de bestemming 'Natuur' en/of de bestemming 'Water'.

Ten behoeve van de ontwikkeling van drie windturbines is onderzoek verricht naar de mogelijke externe veiligheidsrisico's, geluidshinder en slagschaduw. De onderzoeken worden benoemd in de toelichting en zijn als afzonderlijke bijlagen aan de toelichting toegevoegd.

De ontwikkeling van het BCT brengt enige verkeersstromen met zich mee. Ten behoeve van de interne, externe en calamiteitenontsluiting is een verkeersanalyse vervaardigd, welke als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Verder is een korte toelichting op de verkeersanalyse in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

2.3 Zienswijze 3, De heer B. Antonissen, alsmede Bart Antonissen B.V.

Omschrijving:

- a) Met betrekking tot artikel 7.3 geeft de indiener aan dat de zinsnede van dit artikel dusdanig is dat deze ervan uit mag gaan dat uitwerking ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden, hetgeen wordt bekrachtigd door het bouwverbod zoals is opgenomen onder punt 7.4. Verzoek van de indiener is dit te bevestigen en een datum te benoemen wanneer de uitwerking daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Benadrukt wordt dat het bestemmingsplan op dit punt onvoldoende verwoord en verzocht wordt om aanpassing hierin te brengen.
- b) Indiener benadrukt dat het opnemen van 7.3, sub a (De bestemming dient in één keer, voor het gehele gebied, te worden uitgewerkt) strijdig is met hetgeen gepoogd wordt te bereiken. Hierbij wordt beargumenteerd dat de toezegging wordt gedaan dat de bedrijfsbestemming in één keer wordt uitgewerkt, terwijl toch een indeling is gemaakt in de bestemmingen 'bedrijventerrein' en 'bedrijventerrein – nader uit te werken'. Aangegeven wordt dat hierdoor onvoldoende duidelijk is op welke wijze en wanneer uitvoering zal plaatsvinden. Verzoek hierbij is om de toevoeging 'nader uit te werken' niet op te nemen en daardoor het gehele bedrijventerrein in één keer uit te werken.
- c) Indiener geeft aan dat hij 'op intensive wijze een hoogwaardig tuinbouwbedrijf exploiteert'. De wijziging van de agrarische bestemming heeft grote gevolgen voor de bedrijfsvoering. Verzoekt wordt om actiever betrokken te worden bij de planvorming, waarbij rekening wordt gehouden met zijn bedrijfsexploitatie.

Beantwoording:

- a) Het opnemen van een 'uit te werken' bestemming verplicht de gemeente inderdaad tot het, binnen de planperiode (20 jaar), uitwerken van deze bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan is de 'uit te werken' bestemming verwijderd. Voor de betreffende gronden zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Hierdoor is het huidige gebruik niet langer onder het overgangsrecht gebracht. In het ontwerpbestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen teneinde een toekomstige uitbreiding van het Business Centre Treeport mogelijk te maken. Van deze mogelijkheid mag slechts gebruik worden gemaakt, indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- b) Indieners trekken de conclusie dat de regels gesteld in het bestemmingsplan strijdig zijn met elkaar. Dit is echter niet het geval. Artikel 7.3, sub a is alleen van toepassing op de bestemming 'Bedrijventerrein – uit te werken'. Hiermee wordt dus bedoeld dat het gehele gebied met de gronden die deze bestemming hebben gekregen, later in één keer worden uitgewerkt. 7.3, sub a heeft dus geen betrekking op artikel 3 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd', waardoor in de regels niet gesteld wordt dat het 'gehele' bedrijventerrein (zowel bedrijventerrein als bedrijventerrein – uit te werken) in één keer dient te worden uitgewerkt. De geconstateerde tegenstrijdigheid is dus niet aanwezig. Het opnemen van directe eindbestemming voor het gehele plangebied is bovendien niet mogelijk, en in strijd met regionale afspraken. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) wordt bepaald welke bedrijventerreinen in de planperiode ontwikkeld mogen worden. Voor de ontwikkeling van het Business Centre Treeport is voornamelijk 19 hectare gereserveerd. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen de ontwikkeling van de eerste fase (circa 19 hectare netto) en de overige fases. Uitsluitend de eerste fase is voorzien van een directe 'eindbestemming', conform de afspraken in het RRO. De ontwikkeling van de overige fases kan pas worden gerealiseerd, nadat hierover in het RRO besluitvorming heeft plaats gevonden. In het ontwerpbestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen teneinde een uitbreiding van het Business Centre Treeport mogelijk te maken. Van deze mogelijkheid mag slechts gebruik worden gemaakt, indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- c) Op korte termijn zal contact met Dhr. Antonissen worden opgenomen met betrekking tot de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt naar aanleiding van punt a tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'uit te werken bestemming' was opgenomen ter plaatse van de tweede fase van de ontwikkeling. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bestemming uit de planregels verwijderd. De bestaande planregels van het geldende bestemmingsplan zijn in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Aanvullend op de bestaande bestemmingen, gelegen ter plaatse van de tweede fase, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd' en/of de bestemming 'Natuur' en/of de bestemming 'Water'.

2.4 Zienswijze 4, Windpark Breda-Hazeldonk

Omschrijving:

De gekozen posities en de beoogde omvang van de turbines heeft volgens indieners een negatieve impact op de prestaties van het op 29 januari 2016 geopende windpark Breda-Hazeldonk. Hierdoor kan minder duurzame energie worden opgewekt dan mogelijk en ontstaat een significante reductie van de inkomsten. Indieners hebben op basis van een referentieturbine de daling van de productie berekend. Verwacht wordt dat dit 626 MWh per jaar betreft; een daling van 3,3%. Uitgaande van de vergoeding die windpark Breda-Hazeldonk per MWh krijgt (de eerste 15 jaar betreft dit gemiddeld €89.75 /MWh, de 5 jaar daarna betreft dit €56 per MWh), dan zijn de misgelopen inkomsten in een gemiddeld windjaar tot 2030 circa €56.000 en daarna €35.000. Hierdoor wordt bij een realisatie in 2018, in totaal €905.000 aan inkomsten misgelopen door Windpark Breda-Hazeldonk. Het Windpark is van mening dat zij door toepassing van de grootst mogelijke turbine dimensies, onnodig hard in de exploitatie worden getroffen.

- a) Daarom stellen zij voor de meest noordelijk gelegen windturbine te verplaatsen naar een meer zuidwestelijk gelegen positie. De turbine kan binnen het plangebied tussen de 250 en 280 meter zuidoostelijk worden geplaatst. Het productieverlies kan hierdoor volgens indieners worden gereduceerd tot 830 MWh/jaar; dit betreft 2.8%.
- b) Tweede voorstel van de indieners is om in het voorontwerpbestemmingsplan de maximale masthoogte te beperken tot 100 meter. Ook de maximale rotordiameter van 100 meter kan worden opgenomen. Het productieverlies kan hierdoor volgens indieners worden gereduceerd tot 301 MWh/jaar; dit betreft 1.6% van de huidige exploitatiebegroting.

Windpark Breda-Hazeldonk wil graag in gesprek gaan en in samenspraak onderzoeken hoe de impact van de turbines kan worden geminimaliseerd; waardoor beide projecten succesvol naast elkaar kunnen bestaan.

Beoordeling / aanpassing:

Door de initiatiefnemer van de windturbines zijn gesprekken opgestart met Windpark Breda-Hazeldonk. Deze gesprekken hebben als doel om beide projecten gezamenlijk succesvol te laten verlopen. De positionering van de windturbines kan, in verband met hinder op omliggende milieugevoelige objecten en de ligging nabij Natuur Netwerk Brabant, niet worden verschoven.

3 VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Business Centre Treeport' is conform artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening in vooroverleg toegezonden naar diverse vooroverleginstanties. Vanuit de volgende instanties zijn uiteindelijk reacties ontvangen:

1. Veiligheidsregio Midden- en West Brabant
2. De Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
3. De provincie Noord-Brabant
4. Het Waterschap Brabantse Delta
5. Het Rijksvastgoedbedrijf (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)

Na de terinzageleggingstermijn is door de gemeente Breda nog een reactie ingediend. Volledigheidshalve is deze in deze nota toch beschouwd.

Alle reacties zijn samengevat en beantwoord, waarna is aangegeven in hoeverre de reacties hebben geresulteerd in aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 Vooroverlegreactie 1, Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West Brabant; Sector Risicobeheersing

Omschrijving

De veiligheidsregio heeft een standaard advies voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur toegestuurd. Dit standaard advies kan worden gebruikt voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Beantwoording

De relevante aspecten uit het standaard-advies zijn in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Van belang te benadrukken is dat de veiligheidsregio eerder om advies is gevraagd, vanwaar zij op 8 april 2015 een specifiek advies voor het Business Centre Treeport hebben gegeven. Dit advies was reeds verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

3.2 Vooroverlegreactie 2, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Omschrijving:

- a) Rijkswaterstaat wil te allen tijde de veiligheid voor weggebruikers van de A16 garanderen. Daarom mag het BCT geen reclame-uitingen bevatten met voor de weggebruiker afleidende reclame en/of verlichting. Verzoek is te handelen conform het afleidingskader 'Beoordeling van objecten langs auto(snel)wegen'.
- b) In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt diverse malen verwezen naar een verkeersstudie die in het kader van het plan is uitgevoerd. Deze bijlage is echter niet opgenomen. Rijkswaterstaat benadrukt dat het van belang is dat de eventuele effecten van het BCT op haar infrastructuur inzichtelijk zijn. Daarom ontvangen zij graag de uitkomsten van de verkeersstudie.

Beantwoording:

- a) Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met het afleidingskader 'Beoordeling van objecten langs auto(snel)wegen'.
- b) Aan het ontwerpbestemmingsplan wordt de definitieve verkeersanalyse toegevoegd.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt naar aanleiding van punt b tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De verkeersanalyse is als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

3.3 Vooroverlegreactie 3, de provincie Noord-Brabant**Omschrijving:**

- a) De provincie Noord-Brabant verzoekt de opgenomen bestemming 'Bedrijventerrein – uit te werken', uit het bestemmingsplan te verwijderen, omdat de cijfermatige onderbouwing voor deze tweede fase vooralsnog ontbreekt. Bovendien ontbreekt de borging van de noodzakelijke natuurcompensatie en de kwaliteitsverbetering. Bij een uitwerkingsplicht dient de borging bij de vaststelling van het bestemmingsplan al te zijn gezekerd. De provincie adviseert om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid, waaraan strikte voorwaarden worden verbonden.
- b) In de planregels, artikel 1.3 wordt het begrip 'aan boomteelt gelieerde bedrijvigheid' gedefinieerd; hierin is het thematisch filter geïmplementeerd. De provincie verzoekt, om misverstanden te voorkomen, het laatste deel van de eerste zin van dit artikel (na de komma) te verwijderen. Dit betreft het gedeelte 'waarbij een deel van de activiteiten gericht moet zijn op de boomteeltsector.' Hierdoor is het volgens de provincie evident dat het gebruik geheel boomteelt-gerelateerd dient te zijn, en niet slechts een deel. De provincie verzoekt bovendien artikel 3.9.1. te verwijderen. De provincie stelt dat artikel 3.9.1. niets toevoegt ten opzichte van artikel 1.3.
- c) De provincie benadrukt dat in het voorontwerpbestemmingsplan tevens ruimte is voor functies die in wezen niet boomteelt-gerelateerd zijn, maar wel onder die noemer mogelijk gemaakt worden. Zij vragen een nadere onderbouwing op welke wijze wordt geborgd dat functies als hotel en congrescentrum qua gebruik ook alleen gerelateerd zijn aan de boomteeltsector.
- d) De provincie onderschrijft de regels onder artikel 3.8.2, lid g dat zelfstandige kantoren worden gerekend onder strijdig gebruik. De provincie verzoekt derhalve nieuwe zelfstandige kantoren uit te sluiten door artikel 3.9.4 te laten vervallen en de aanduiding 'wetgevingzone-zelfstandige kantoren' van de verbeelding te verwijderen.
- e) Ten behoeve van de realisatie van de drie windturbines wordt een gezamenlijke m.e.r.-procedure doorlopen met diverse andere gemeenten. De provincie benadrukt dat zij er vanuit gaan dat de gemeente zich conformeert aan de resultaten van de nog uit te voeren m.e.r. en dat deze in een volgende fase ter onderbouwing onderdeel gaan uitmaken van dit bestemmingsplan.

- f) De provincie vraagt aandacht voor de L_{den} -52-contour van de te projecteren windturbines in verband met mogelijke verstoring van de nabijgelegen EHS. Dit in verband met een compensatieplicht van 1/3 van de oppervlakte EHS die valt binnen de aangegeven contour. De natuurcompensatie die hierbij aan de orde is, dient in het plan te worden verankerd, conform de regeling als opgenomen in de Verordening. Ook de vereiste kwaliteitsverbetering en de zekerstelling dat de windturbines na afloop van het daadwerkelijke gebruik worden gesloopt, dienen in de verdere procedure te worden geborgd. Verder constateert de provincie dat de meest zuidelijke windturbine ingevolge de Verordening tevens is geprojecteerd binnen de aanduidingen 'behoud en herstel watersystemen' (artikel 18) en 'groenblauwe mantel' (artikel 6). De provincie verzoekt het plan ook ten aanzien van deze aspecten nader te onderbouwen.
- g) De provincie benadrukt dat aan de zuidoostrand van het voorontwerpbestemmingsplan een ecologische verbindingszone is gelegen. Zij geven aan dat deze strook volgens artikel 11 van de Verordening tenminste 50 meter breed moet zijn in bestaand stedelijk gebied en 25 meter breed in alle overige gebieden. De noordelijk gelegen helft van de EVZ in dit gebied betreft een strook van 5 tot 10 meter. De provincie verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en treedt hierover graag in overleg.
- h) De provincie benadrukt dat gelden die te besteden zijn vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap slechts substantieel kwaliteitswinst opleveren wanneer er extra gronden aan de EVZ kunnen worden toegevoegd. Ook zien zij mogelijkheden in de investering van kwaliteitsverbeteringsgelden in de realisering van de EVZ aan de oostzijde van het plangebied. Ten aanzien van de EHS-compensatie, begrenzing en inrichting van de EVZ en de koppeling met de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verzocht in overleg te treden met de provinciaal ecooloog.
- i) De provincie heeft geconstateerd dat de meest zuidelijke windturbine ingevolge de Verordening is geprojecteerd binnen de aanduidingen 'behoud en herstel watersystemen' en 'groenblauwe mantel'. Ten aanzien van deze aspecten verzoekt de provincie een nadere onderbouwing.
- j) Ten slotte wordt aandacht gevraagd voor de voorwaardelijke verplichting inzake kwaliteitsverbetering van het landschap. Gezien de aard en omvang van het bedrijventerrein is dit niet individueel te regelen, en dient de uitvoering in zijn totaliteit te worden geborgd door de uitvoerende instantie. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt te verduidelijken.

Beantwoording:

- a) De geplaatste kanttekeningen bij de 'uit te werken' bestemming worden onderschreven. In het ontwerpbestemmingsplan zijn, ter plaatse van de gronden die zijn voorzien van een uit te werken bestemming, de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Middels een wijzigingsbevoegdheid, waaraan strikte voorwaarden worden verbonden, wordt de uitbreiding van het Business Centre Treeport ter plaatse mogelijk gemaakt.
- b) Graag benadrukken wij dat het Business Centre Treeport bestemd is voor een zeer specifieke doelgroep; aan boomteelt gerelateerde bedrijvigheid. De behoefte is immers ontstaan vanuit de boomkwekers rondom Zundert. In het voorontwerpbestemmingsplan is

getracht dit 'thematische filter' zo goed mogelijk juridisch te borgen. Hierbij merken wij op dat maatwerk altijd noodzakelijk zal zijn. De gemeente en Treeport trekken hierin zoveel mogelijk gezamenlijk op, teneinde het thematisch karakter zo goed mogelijk te borgen. In dat kader wordt ingestemd met het voorstel van de provincie om een deel van definitie, zoals genoemd onder artikel 1.3, te verwijderen. Daarnaast wordt artikel 3.9.1 uit de regels verwijderd.

- c) In de regels van het bestemmingsplan is het thematische filter strikt toegepast, omdat het de overtuiging is dat 'aan boomteelt gerelateerde bedrijven' samen leiden tot synergie en symbiose en innovatieve en duurzame producten. Deze bedrijven kunnen echter niet bestaan, zonder ondersteunende functies, zoals een beursgebouw en kleinschalige overnachtingsmogelijkheden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de meerwaarde van deze functie, in relatie tot het concept, verder toegelicht.
- d) Binnen de planregels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid tot het creëren van zelfstandige kantoorruimte verwijderd. Tevens is de afwijkmogelijkheid tot het oprichten van de zelfstandige kantoorruimte uit de planregels verwijderd.
- e) De drie windturbines, die mogelijk worden gemaakt middels het bestemmingsplan, maken onderdeel uit van de m.e.r.-procedure die wordt uitgevoerd voor de A16 corridor. Uit de meest recente gegevens van de m.e.r.-procedure blijkt dat de ontwikkeling van drie windturbines ter plaatse van het BCT is meegenomen en past binnen het voorkeursalternatief.
- f) De natuurcompensatie is opgenomen in het natuurinrichtingsplan dat als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd. In dat natuurinrichtingsplan is reeds aandacht besteed aan de uitstralingseffecten van de geprojecteerde windturbines. Geconcludeerd is dat de geluidbelasting in de ecologische hoofdstructuur, mede door de ligging nabij de spoorlijn en de rijksweg, reeds wordt overschreden. De windturbines leiden derhalve niet tot een aantasting van de ecologische waarden in de omliggende ecologische hoofdstructuur. In lijn met de Verordening ruimte wordt in het bestemmingsplan benoemd dat de windturbines na afloop van het daadwerkelijke gebruik dienen te worden gesloopt. Om de daadwerkelijk sloop van de windturbines zeker te kunnen stellen, is hiervoor een exploitatie overeenkomst gesloten tussen de Provincie Noord-Brabant, het College en de initiatiefnemers. Daarnaast wordt in de toelichting een nadere onderbouwing toegevoegd voor het situeren van de zuidelijke windturbine binnen de aanduidingen 'behoud en herstel watersystemen' en 'groenblauwe mantel'.
- g) Met betrekking tot deze opmerking verwijzen wij naar de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan: *'Daarnaast heeft de provincie ook op de grens van Nederland en België, ingesloten tussen de Transportzone Meer en het toekomstige BCT, een ecologische verbindingszone aangewezen. Deze zone is niet als zodanig ingericht en wordt in de huidige situatie reeds doorkruist door de rijksweg A16 en de HSL. De ecologische waarde van deze verbindingszone is om die reden beperkt. Door de toekomstige ligging, ingesloten tussen twee bedrijventerreinen, is ook de toekomstwaarde beperkt. Het is derhalve ongewenst en ondoelmatig om een strook van 25 of 50 meter in te richten als ecologische verbindingszone. Indien het niet mogelijk is om een strook in te richten, kan ook gekozen worden voor het model Nat Kralensnoer (handboek "Groene Schakels"). Het Nat Kralensnoer is opgebouwd uit een corridor met stapstenen. In*

voorliggend bestemmingsplan is er voor gekozen om een zone, overeenkomstig het opgestelde projectplan van de Bestuurscommissie Weerij Zuid opgenomen, te bestemmen tot Natuur. De waterloop is voorzien van een bestemming 'Water'. Om de kralensnoer vorm te geven is het bosgebied grenzend aan deze waterloop (tevens onderdeel van de ecologische hoofdstructuur) bestemd tot Natuur. Dit bosje wordt ingericht als stapsteen. Voorliggend bestemmingsplan houdt derhalve rekening met de aanwezige waarden. Ook de Verordening ruimte laat ruimte voor een dergelijke benadering.' De verdere uitwerking van deze zone wordt aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd, waarbij ook de mogelijkheden voor compensatie aan de oostzijde worden beschouwd.

- h) De initiatiefnemer is voornemens om de noodzakelijk investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap collectief vorm te geven. De wijze waarop dit gebeurt, wordt nader uit gewerkt. Artikel 3.8.1 onder b voorziet uitsluitend in de juridische borging dat de kwaliteitsverbetering ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Het is niet de bedoeling dat vestigers dit individueel gaan vorm geven. In contracten tussen initiatiefnemer en vestiger wordt juridisch vastgelegd dat de initiatiefnemer deze verplichting op zich neemt, conform het natuurinrichtingsplan.
- i) Binnen de toelichting van het bestemmingsplan is nader beschreven hoe wordt omgegaan met de in de Verordening opgenomen aanduidingen 'behoud en herstel watersystemen' en 'groenblauwe mantel'.
- j) In het natuurinrichtingsplan wordt beschreven op welke wijze de kwaliteitsverbetering van het landschap vormgegeven dient te worden. Ook is hierin beschreven hoe de uitwerking hiervan plaatsvindt. Deze compensatie wordt volledig gerealiseerd buiten de bestemming 'Bedrijven – aan boomteelt gelieerd' en is opgenomen binnen de bestemming 'Natuur'.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt naar aanleiding van punt a, b, d, f en g tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'uit te werken bestemming' was opgenomen ter plaatse van de tweede fase van de ontwikkeling. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bestemming uit de planregels verwijderd. De bestaande planregels van het geldende bestemmingsplan zijn in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen. Aanvullend op de bestaande bestemmingen, gelegen ter plaatse van de tweede fase, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd' en/of de bestemming 'Natuur' en/of de bestemming 'Water'.

De planregels zijn overeenkomstig de beantwoording van de vooroverlegreactie b en d gewijzigd.

De toelichting is met betrekking tot de keuze van de situering van de meest zuidelijk gepositioneerd windturbine aangevuld.

Tot slot is het natuurinrichtingsplan inmiddels verder uitgerekt. De definitieve versie is aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

3.4 Vooroverlegreactie 4, het Waterschap Brabantse Delta.

Omschrijving:

- a) Het Waterschap benadrukt dat in § 5.3.1 (toelichting) wordt verwezen naar het Waterbeheerplan 2010 – 2015. Per 22 december 2015 is echter het Waterbeheerplan 2016-2021 in werking getreden.
- b) In § 5.3.2 (toelichting) is opgenomen dat berging gezocht kan worden in de Hazeldonksche beek. Dit is onjuist, de benodigde retentie moet binnen het plangebied aangelegd worden.
- c) Het Waterschap benadrukt dat ter plaatse van het plangebied een reserveringsgebied waterberging is vastgesteld welke is opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Bij ophogingen en dergelijke in reserveringsgebieden voor waterberging moet altijd berekend en onderbouwd worden of de daar nu optredende wateroverlast niet verplaatst wordt naar andere gebieden en daar tot overlast zal gaan leiden. Indien de activiteit kan leiden tot overlast, moeten compenserende maatregelen worden getroffen.
- d) Verzocht wordt om de aan te leggen ecologische verbindingszone langs de Hazeldonksche beek te benoemen en kort te beschrijven in de waterparagraaf omdat het plangebied grenst aan de op korte termijn in te richten ecologische verbindingszone. Hiervoor wordt verwezen naar het vastgestelde projectplan Hazeldonkse beek, wat is vastgesteld op 25 februari 2015.
- e) Benadrukt wordt dat langs de Leijloop een ecologische verbindingszone is gepland. Het Waterschap verzoekt om rekening te houden met deze plannen en ook deze ecologische verbindingszone te benoemen en voldoende breedte te reserveren langs de Leijloop (25 meter vanaf de insteek).
- f) Het waterschap wijst erop dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur.

Beantwoording:

- a) In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de waterparagraaf wordt dit aangepast.
- b) In §5.3.2. wordt de zin 'Eveneens kan berging gezocht worden in de Hazeldonkse beek.' verwijderd. Dit betreft een 'verschrijving'. De waterbergingsopgave wordt op eigen terrein gerealiseerd, conform de eisen van het waterschap. De wijze waarop dit gebeurt, wordt uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan dat aan het ontwerpbestemmingsplan wordt toegevoegd.
- c) In de toelichting is beschreven dat 'Voorliggend bestemmingsplan geen afbreuk doet aan het reserveringsgebied en voldoende ruimte biedt om een eventuele toekomstige waterbergingsopgave op te vangen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om het water, ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak, te verwerken'. Een nadere onderbouwing hiervan zal worden toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan.

- d) Deze benoeming en verwijzing wordt in de waterparagraaf opgenomen. Volledigheidshalve wordt vermeld dat in paragraaf 3.2.3 en 3.2.4 een uitgebreide beschrijving is opgenomen van de plannen rondom de Hazeldonkse beek.
- e) In het voorontwerp is rekening gehouden met de ecologische verbindingszone langs de Leijloop. Voor de beantwoording wordt tevens verwezen naar vooroverlegreactie 2, onder g.
- f) Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Rekening wordt gehouden met de gebods- of verbodsbepalingen op basis van de Keur.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt naar aanleiding van punt a, b, c en d tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De toelichting is overeenkomstig de beantwoording van de vooroverlegreactie a, b, c en d gewijzigd. Het waterhuishoudkundig plan wordt als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

3.5 Vooroverlegreactie 5, het Rijksvastgoedbedrijf (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties).**Omschrijving:**

- a) Omdat het plangebied geheel is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het Radarstation Woensdrecht, zijn in de gemeente beperkingen van toepassing op de bouw van windturbines waarvan de tiphoogte hoger is dan 113 meter boven NAP. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze maximale hoogte opgenomen in artikel 13.1. In artikel 3.5.2 wordt echter een maximale ashoogte van 150 meter en een rotordiameter van 140 meter toegestaan; dit is in strijd met de bouwbeperking van 113 meter boven NAP. Het Rijksvastgoedbedrijf verzoekt de artikel 3.5.2. zodanig aan te passen, dat deze voldoet aan de gestelde bouwbeperking. Indien artikel 3.5.2. onveranderd gehandhaafd blijft, wordt verzocht om hieraan direct toe te voegen de beperkingen zoals die zijn gesteld in artikel 13.1., of hier direct naar te verwijzen. Dit teneinde te bereiken dat in voorkomend geval bij wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan voldoende aandacht wordt besteed aan dit aspect.
- b) Het Rijksvastgoedbedrijf verzoekt om in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan, op bladzijde 86, eerste tekstblok, 4^e zin van onder, de zin: *"Aangezien er, in de omgeving van het platteland, al meerdere windturbines gerealiseerd zijn met een hogere hoogte zal het Ministerie van Defensie hier naar verwachting een positief advies over geven."* uit de tekst te verwijderen. Dit om geen ongefundeerde verwachtingen te wekken vooruitlopend op het advies zelf. De situatie kan namelijk van plaats tot plaats zeer verschillen, te meer als er al meerdere windturbines in dezelfde omgeving zijn geplaatst.

Beantwoording:

- a) In artikel 3.5.2. wordt verwezen naar §13.1.
- b) Het verzoek om de zin te verwijderen wordt doorgevoerd. Volledigheidshalve wordt vermeld dat, in opdracht van de toekomstige exploitant, een advies bij Defensie zal worden aangevraagd.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt naar aanleiding van punt a en b tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In de planregels is ter plaatse van de voorwaarden om een windturbine een verwijzing naar artikel paragraaf 13.1 opgenomen. Overeenkomstig het verzoek is de benoemde tekst verwijderd. Verder is een advies bij Defensie aangevraagd. Het positieve advies is ontvangen en als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

3.6 Vooroverlegreactie 6, de gemeente Breda***Omschrijving:***

- a) Verzocht wordt om een nadere verantwoording te geven op de onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Argumenten zijn:
 - De huidige onderbouwing is met name gericht op een regulier bedrijventerrein; in deze casus is primair sprake van een gethematiseerd bedrijventerrein. Bij de onderbouwing moet de marktregio voor de boomteeltsector als referentiekader worden genomen.
 - Beschreven is dat de gemeente Breda bedrijventerrein Bavel-Zuid voorlopig niet gaat ontwikkelen, wat als onjuist wordt geacht.
 - Het aannemen van regionale behoefte op basis van het tot ontwikkeling komen van een "regulier" bedrijventerrein in een naburige gemeente doet enerzijds geen recht aan de beoogde gethematiseerde opzet van Treeport en anderzijds aan de deprogrammeringsopgave die de gemeenten in de regio hebben.
- b) Een tekortkoming/ernstig procesrisico is volgens de gemeente Breda het niet vergezeld gaan van een m.e.r.(beoordeling) bij het bestemmingsplan. Dit met name door het ontbreken van een volwaardig onderzoek naar de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden, wat een passende beoordeling en een plan m.e.r. met zich meebrengt. Daarnaast worden veel milieuonderzoeken naar een latere fase doorgeschoven, waarbij wordt afgevraagd in hoeverre dit zich correct verhoudt met de rechtszekerheid dat een bestemmingsplan beoogd te scheppen en hoe dit zich verhoudt tot het vereiste dat de raad een uitvoerbaar bestemmingsplan dient vast te stellen. Dit komt o.a. terug in artikel 3.8.1. lid c en d.
- c) In het plan wordt gevaagd om een herbegrenzingsverzoek van de EVZ langs de Goorloop, waardoor deze aanwezige 25 meter brede natuurstrook wordt beperkt tot 5 meter; dit wordt elders gecompenseerd. Standpunt is dat de beoogde invulling van de EVZ niet wenselijk is, omdat hierdoor een gedane investering in een EVZ en een faunapassage verloren gaat. Ook word de werking van de faunapassage aangetast. Daarnaast stroken de plannen met de afspraak dat natuurcompensatie in het eerstvolgende bestemmingsplan de bestemming natuur dient te krijgen.
- d) De gemeente benadrukt dat voor windturbines afspraken gelden over de landschappelijke inpassing, waarover niets in het plan is terug te vinden.
- e) De gemeente Breda vraagt zich af wat de toegevoegde waarde van het beoogde tankstation en congrescentrum is binnen het gethematiseerde bedrijventerrein, onder andere door de aanwezigheid van deze functies in de directe nabijheid en het ontbreken van een toelichting in de 'ladder' op deze functies.

- f) Niet alle gronden in het plangebied zijn in handen van de gemeente Zundert of de ontwikkelingsmaatschappij Treeport. De gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening en de gemeentelijke sturing op ontwikkelingen, kunnen, hierdoor worden belemmerd. Daarnaast wijst de gemeente op het afbreukrisico wat dit in financiële zin voor de gemeente met zich mee kan brengen. Hierbij is publiekrechtelijke borging, in de regels van het bestemmingsplan, wenselijk en noodzakelijk.
- g) De gemeente Breda wijst op het beleid van de Provincie inzake de vestiging van bedrijven in het buitengebied en de beperkingen die dit met zich mee kan brengen voor de herontwikkeling van de vertreklocaties. Dit kan de financiële mogelijkheden voor de betrokken bedrijven om te verplaatsen naar Treeport onder druk zetten en daarmee de succesvolle realisering van de doelstellingen van Treeport in gevaar brengen. De gemeente Breda wijst op een aantal onduidelijkheden in de regels, namelijk:
- h) Door de formulering van diverse regels, wordt onbedoeld toegelaten dat ook niet aan boomteelt gelieerde bedrijven op het gethematiseerde bedrijventerrein kunnen worden gevestigd. Dit kan leiden tot de ontwikkeling van een regulier bedrijventerrein, wat niet verenigbaar is met de in regioverband gemaakte afspraken. Dit komt volgens de gemeente Breda terug in diverse artikelen, zoals:
 - 1. Artikel 1.3: De omschrijving bevat geen objectief toetsbare norm voor de verplichte relatie van bedrijven met de boomteeltsector. Een verdere aanscherping van het begrippenkader is gewenst.
 - 2. Artikel 1.15: de huidige definiëring maakt alle vormen van congressen en beurzen mogelijk, wat in strijd is met de thematische invulling van het bedrijventerrein. Daarnaast is 'onderzoek' toegestaan, waarbij de gemeente vraagt of sprake is van een milieu-hygiënisch effect naar de omgeving (b.v. voor biologisch en genetisch onderzoek).
 - 3. Artikel 3.1: 'toeleveranciers aan de boomteeltsector' is geen objectief toetsbare norm; aanscherping van dit begrip is gewenst.
 - 4. Artikel 3.1: Onduidelijk is wat wordt beoogd met 'productiegebonden detailhandel'. Omdat volgens de gemeente Breda niets op het terrein wordt geproduceerd, achten zij deze formulering niet in lijn met het thema van het terrein.
 - 5. Artikel 3.2: De gemeente ziet niet hoe dit artikel verhoudt tot de systematiek van het bestemmingsplan. Wat wordt verstaan onder definities moet blijken uit artikel 3.1 of de definitiebepaling.
 - 6. Artikel 3.2b: het is niet duidelijk hoe bedrijven zich dienen te onderscheiden op gebied van duurzaamheid; hoe wordt dit getoetst?
- i) De gemeente Breda geeft aan dat in de definitie van een overkapping (artikel 1.32), moet worden opgenomen dat een overkapping maar 1 wand mag hebben omdat anders sprake is van een gebouw.
- j) Ondergeschikte kantoortypes tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1.500 m² per bedrijf worden mogelijk gemaakt. De gemeente Breda pleit de omvang hiervan sterk te reduceren, omdat dit risico's met zich meebrengt van vestiging van zelfstandige kantoren. Daarbij wordt gepleit zelfstandige kantoren niet op het bedrijventerrein toe te staan gezien de leegstand op de kantorenmarkt, wat ook is opgenomen in de regionale nota "Naar een gezonde kantorenmarkt voor West-Brabant".
- k) De gemeente adviseert artikel 3.3 te onderbouwen met relevant beleid, waardoor duidelijk wordt wat de grondslag is op basis waarvan de Raad strengere eisen stelt dan de wetgever in het Activiteitenbesluit; overwogen kan worden dit artikel te formuleren als een

voorwaardelijke bepaling. Onder d van dit artikel is niet aangegeven welk beleidsstuk wordt bedoeld, wat kan leiden tot rechtsonzekerheid.

- l) In artikel 3.4 word verwezen naar artikel 3.3, lid e; dit lid bestaat niet. Gevraagd wordt ook of sprake is van een 'voorwaardelijke verplichting' en wat onder 'onevenredige aantasting' wordt verstaan. Ook is niet helder waarom enerzijds zwaardere normen in het bestemmingsplan worden vastgelegd, maar anderzijds in dit artikel daarvan vrijstelling kan worden verleend.
- m) De gemeente benadrukt dat in artikel 3.5.4 "overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde" wordt bedoeld, aangezien windturbines en reclamemasten hun eigen bepaling hebben.
- n) In artikel 3.7.1. is niet helder waarom bij het beoordelen of een kleinere kavelomvang aanvaardbaar is, getoetst wordt op "oneigenlijke concurrentie". Dit artikel ziet immers slechts op de kavelomvang en niet op een ander bedrijfstype.
- o) De gemeente Breda vraagt zich af bij wie de verplichting ligt wat betreft de investering in een groenfonds (artikel 3.8.1, lid b).
- p) Artikelen 3.9.1 en 3.9.2 kunnen komen te vervallen aangezien ze overeenkomen met 3.1e en 3.1.g.
- q) De gemeente Breda vraagt zich af waarom is gekozen voor een uitwerkingsplicht en niet voor een voorwaardelijke bepaling. Daarbij wordt nu niet voorzien in de regels aangaande het huidige agrarische gebruik, wat ernstige consequenties kan hebben voor de bedrijfsvoering van de betrokken agrariërs.
- r) De gemeente heeft ook vragen over de gestelde uitwerkingsregels (7.3)
 - b. Hier is sprake van een toekomstig onzekere gebeurtenis;
 - c. Om welke wetgeving gaat het? Niet alle Europese en landelijk milieu- en natuurwetgeving is wellicht relevant. Concretisering is gewenst;
 - d. Onduidelijk is om welke stukken het gaat;
 - f. Cultuurhistorische waarde: zijn deze aanwezig?
 - h. Akkoord Provincie is vereist; hetgeen een toekomstig onzekere gebeurtenis is;
 - q. Wat is de reikwijdte van deze nadere eisen regeling?

Beantwoording:

- a) Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording in Zienswijze 2, onderdeel b. Hieruit blijkt dat geconcludeerd kan worden dat geen van de bestaande bedrijventerreinen de vraag aan boomteelt gerelateerde bedrijven kan faciliteren. Er is te weinig ruimte voor de noodzakelijke clustering van 'aan boomteelt gerelateerde' bedrijven. Daarnaast voldoet het huidige aanbod aan bedrijfsgronden (omvang, milieucategorie, grondprijs) niet aan de specifieke eisen van de potentiële vestigers. De regionale behoefte is dus aangetoond. De beschrijving dat bedrijventerrein Bavel-Zuid voorlopig niet wordt ontwikkeld, wordt uit de toelichting verwijderd.
- b) In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het uitvoeren van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk is voor de ontwikkelingen in het plangebied. Indien het milieueffectrapport bekend is, wordt beoordeeld of deze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de ontwikkeling van drie windturbines op het BCT als autonome ontwikkeling wordt meegenomen.
- c) In het voorontwerp is rekening gehouden met de ecologische verbindingzone. Voor de beantwoording wordt tevens verwezen naar vooroverlegreactie 3, onder g. Een geactualiseerde versie van het natuurinrichtingsplan is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

- d) Binnen het BCT zijn drie windturbines beoogd, welke zijn gesitueerd in lijnopstelling parallel aan de A16/E19. In de A16 zone vindt daarnaast concentratie van windenergie plaats, waardoor overige delen van West-Brabant gevrijwaard blijven van windturbineparken. De windturbines zelf zullen op een goede manier landschappelijk worden ingepast.
- e) In de regels van het bestemmingsplan is het thematische filter strikt toegepast, omdat het de overtuiging is dat 'aan boomteelt gerelateerde bedrijven' samen leiden tot synergie en symbiose en innovatieve en duurzame producten. Deze bedrijven kunnen echter niet bestaan, zonder ondersteunende functies, zoals een congrescentrum en tankstation. Daarbij betreft het een innovatief en duurzaam 'multifuel tankstation', wat aansluit op het duurzame en innovatieve karakter van BCT. In de toelichting van het bestemmingsplan is de meerwaarde van deze functie, in relatie tot het concept, verder toegelicht.
- f) In het ontwerpbestemmingsplan worden gronden die eerder waren aangemerkt als 'bedrijventerrein- uit te werken bestemming', nu voorzien van de huidige 'Agrarische' bestemming, met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarbij wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming te wijzigen teneinde een uitbreiding van het Business Centre Treeport mogelijk te maken. Van deze mogelijkheid mag slechts gebruik worden gemaakt, indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, waardoor de gemeente sturing kan geven op de ontwikkeling.
- g) Voor de beantwoording wordt verwezen de beantwoording van zienswijze 2, onder b. Hierin is te lezen dat (uit kwalitatief onderzoek) blijkt dat geen van de bestaande bedrijventerreinen de vraag naar boomteelt gerelateerde bedrijven kan faciliteren en dat te weinig ruimte is voor de noodzakelijke clustering van dergelijke bedrijven. Het creëren van leegstand op bedrijventerreinen in de regio is om die reden niet aan de orde.
- h)
 - 1. Business Centre Treeport is bestemd voor een zeer specifieke doelgroep; aan boomteelt gerelateerde bedrijvigheid. Getracht is dit 'thematische filter' in het voorontwerpbestemmingsplan zo goed mogelijk juridisch te borgen. Hierbij merken wij op dat maatwerk altijd noodzakelijk zal zijn. De gemeente en Treeport trekken hierin zoveel mogelijk gezamenlijk op, teneinde het thematisch karakter zo goed mogelijk te borgen. In dat kader wordt een zinsdeel in de definitie van artikel 1.3, verwijderd. Dit betreft: 'waarbij een deel van de activiteiten gericht moet zijn op de boomteeltsector'. Het begrippenkader wordt dus aangescherpt.
 - 2. Zoals reeds benadrukt in beantwoording 'e)' van deze vooroverlegreactie, wordt het thematisch filter strikt toegepast. Het betreft specifiek congressen en beurzen gericht op de boomteeltsector, welke als ondersteunende functies benodigd zijn om een goede invulling aan het thematische bedrijventerrein te geven. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de meerwaarde van deze functie, in relatie tot het concept, verder toegelicht. Het beurs- en congresgebouw is niet bedoeld voor onderzoek die een milieuhygiënisch effect op de omgeving met zich meebrengt. De zinsnede 'maar waarin ook ruimte is voor onderzoek' wordt derhalve verwijderd.
 - 3. In het ontwerpbestemmingsplan wordt duidelijker benadrukt dat het gaat om toeleveranciers aan de boomteeltsector waarvan de toe te leveren producten ook gerelateerd zijn aan de boomteeltsector.
 - 4. Het begrippenkader (art. 1.35) benadrukt dat het gaat om 'Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de

- productiefunctie.'. Om te verduidelijken dat het gaat om goederen benodigd voor het productieproces in de boomteeltsector, wordt dit aan het artikel toegevoegd.
5. De definities onder 3.2a wordt verwijderd en de beschrijving wordt in artikel 1 (Begrippen) opgenomen. Onderdeel 3.2b (ontwerpbestemmingsplan 5.2b), blijft behouden om de vereiste onderscheiding op gebied van duurzaamheid duidelijk te benadrukken.
6. In onderdeel 3.2b (ontwerpbestemmingsplan 5.2b) worden vier eisen gesteld wat betreft de benodigde onderscheiding van bedrijven in duurzaamheid. Indien bedrijven, naar het oordeel van de gemeente, in ontwerp van gebouw en buitenruimte onvoldoende rekening hebben gehouden met de aspecten duurzaamheid en/of beeldkwaliteit, is het bevoegd gezag bevoegd om nadere eisen te stellen op basis van de ontwerprichtlijnen die zijn geformuleerd in het inspiratieboek (zie artikel 5.6 ontwerpbestemmingsplan).
- i) Aan de definitie wordt toegevoegd dat een overkapping maar 1 wand mag hebben.
- j) In het bestemmingsplan is bewust gekozen voor een uitsluiting van zelfstandige kantoren. Een grote uitbreiding van het areaal aan kantoorruimte op het BCT draagt immers niet bij aan een versterking van het concept en heeft geen meerwaarde voor de boomteeltsector in de regio. Treeport voorziet echter een beperkte vraag naar kleinschalige zelfstandige kantoorfuncties, die wezenlijk zijn voor een optimaal functionerend BCT. Hierbij kan worden gedacht aan financiële instellingen, zoals 'innovatie-financiers', accountants, marketing- of communicatiebureaus en de Treeport-organisatie zelf. Om de mogelijkheid voor dergelijke specifieke, waardevolle kantoren niet volledig te blokkeren is een gebied aangewezen waarbinnen dergelijke functies onder strikte voorwaarden kunnen worden gerealiseerd. Om deze terughoudendheid en de specifieke doelstelling wat betreft zelfstandige kantoorfuncties (die een sterke bijdrage leveren aan symbiose en synergie binnen de sector) meer tot hun recht te laten komen, wordt artikel 3.9.4., lid a (ontwerpbestemmingsplan artikel 5.9.4 lid a) aangescherpt. De maximum bruto vloeroppervlak van ongeschikte kantoorfuncties is niet verder aangescherpt. De omvang van de bedrijfspercelen zijn immers niet gemaximaliseerd, waardoor zich naast kleine bedrijven ook grote bedrijven zich kunnen vestigen op het BCT. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gewenste flexibiliteit van het bestemmingsplan
- k) De regels ten aanzien van het toestaan van het oprichten van een windturbine zijn uit artikel 3.3 (ontwerpbestemmingsplan artikel 5.3) verwijderd. Aan artikel 5.3 lid c is de zinsnede 'van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu' toegevoegd.
- l) De verwijzing naar lid e is gewijzigd. Verder gaat het hierbij niet om een voorwaardelijke verplichting. Bij een voorwaardelijke verplichting dienen immers bepaalde maatregelen te worden uitgevoerd alvorens een nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het gaat hierbij meer om 'specifieke gebruiksregels'.
- m) 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' wordt binnen artikel 5.5.4 aangepast naar 'Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.
- n) Het gaat hierbij niet inderdaad niet om een toetsing in het kader van een ander bedrijfstype. Het bedrijventerrein BCT betreft een regionaal bedrijventerrein. Het is niet de bedoeling dat kleine bedrijven gevestigd op plaatselijke bedrijventerreinen zich gaan vestigen op het bedrijventerrein. Om dit te voorkomen is dan ook een minimale perceelsoppervlakte opgenomen in de planregels. Op het moment dat een kleiner bedrijfsperceel wordt toegestaan dient derhalve getoetst te worden of het bedrijf zich niet beter elders in de regio kan vestigen.
- o) De verplichting ten aanzien van de investering van het groenfonds ligt bij BCT B.V.. Dit bedrijf verkoopt de gronden van het bedrijventerrein en zorgt in het kader van

parkmanagement voor de aanleg van groen in het kader van de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Op deze manier heeft BCT BV de kwaliteit in eigen hand en wordt er een robuuste structuur gerealiseerd, in plaats van snippers door individuele bedrijven.

- p) Artikel 3.9.1. vanuit het voorontwerpbestemmingsplan is verwijderd. Artikel 3.9.2. is gewijzigd naar artikel 5.9.1 naar aanleiding van het toevoegen van extra artikelen. De gemeente Breda adviseert in haar vooroverlegreactie om artikel 3.9.2 (5.9.1.) ook te verwijderen. Binnen het benoemde artikel zijn echter ten opzichte van artikel 5.1 aanvullende regels opgenomen, waardoor het verwijderen van het artikel niet gewenst is.
- q) In het ontwerpbestemmingsplan zijn, ter plaatse van de gronden die zijn voorzien van een uit te werken bestemming, de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Middels een wijzigingsbevoegdheid, waaraan strikte voorwaarden worden verbonden, wordt de uitbreiding van het Business Centre Treeport ter plaatse mogelijk gemaakt.
- r) De 'uit te werken bestemming' is te komen vervallen. Artikel 7.3 is derhalve niet meer van toepassing.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt naar aanleiding van punt d, f, h1, h2, h4, h5, i, j, k, l, m, p en q tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In de toelichting is in paragraaf 4.2.2 (Kwaliteitsborging) een nadere onderbouwing van de landschappelijke inpassing van de windturbines opgenomen. De overige aanpassingen hebben allen betrekking op de planregels. De planregels van het voorontwerp bestemmingsplan zijn overeenkomstig de beantwoording van de vooroverlegreactie aangepast.

4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

4.1 Inleiding

In het ontwerpbestemmingsplan zijn ten opzicht van het voorontwerpbestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

4.1.1 *Regels*

- Het begrip 'windturbine' is aangepast en is nu in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.
- In de wijze van meten zijn de ashoogte van een windturbine, de rotordiameter en de tiphoogte van een windturbine ter verduidelijking opgenomen.
- 'Het vermogen mag niet meer bedragen dan 4,95 Megawatt' is gewijzigd in 'Het gezamenlijk vermogen van de windturbines bedraagt minder dan 15 Megawatt, met dien verstande dat het vermogen van een individuele windturbine minder bedraagt dan 5 MW'.
- De mogelijkheid tot het realiseren van een ander type windturbine dan in de regels van het bestemmingsplan is aangegeven, is uit de planregels verwijderd.
- De maatvoering van de rotordiameter is aangepast naar aanleiding van het opnemen van de 'wijze van meten' voor de rotordiameter.
- Ten aanzien van de voorwaardelijke verlichting voor het realiseren van windturbines, is in de regels de stelling 'nadat uit een vleermuizenonderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn' verwijderd. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd en aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- Ten aanzien van de voorwaardelijke verlichting voor het realiseren van windturbines, is in de regels de ontheffing in het kader van de 'Flora- en faunawet' gewijzigd in 'Wet natuurbescherming'.
- De wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het verplaatsen van de begrenzing van de aanduiding 'windturbines' is verwijderd. Uit de uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van de milieuaspecten van de windturbines blijkt dat de het realiseren van verschillende soorten windturbines mogelijk is binnen het, op de verbeelding aangegeven, aanduidingsvlak.
- Binnen de algemene aanduidingsregels is het woord 'bouwhoogte' gewijzigd in 'tiphoogte';
- Binnen de planregels is binnen de regels omgevingskwaliteit van de bestemming 'bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd' en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel', een extra regel opgenomen om te borgen dat beperkt kwetsbare objecten niet worden gesitueerd binnen de PR 10⁻⁵ contour.

4.1.2 *Verbeelding*

- Het gebied met de functieaanduiding van de centraal gelegen windturbine is vergroot. Uit de onderzoeken naar de milieuaspecten is gebleken dat het kleine zoekgebied mogelijk voor enkele windturbines te beperkend werkt. Derhalve is een groter zoekgebied opgenomen om de mogelijkheid tot realisatie van drie vergelijkbare windturbines mogelijk te maken.
- De gebiedsaanduiding 'In verordening ruimte te verwijderen ehs' ter plaatse van het zogenaamd 'Defensiebosje' is komen te vervallen. Dit gebied is gelegen binnen de

tweede fase van het bestemmingsplan, waarvoor de geldende bestemmingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied.

- De grens tussen fase 1 en 2 is enigszins aangepast naar aanleiding van de verwerving van grondeigendommen, situering windturbines, ligging Natuurnetwerk Brabant en de verwachting aan uitgeefbare grond in fase 1.
- Binnen fase 2 zijn de grenzen, de bestemmingsvlakken en overige gebiedsgrenzen van het geldende bestemmingsplan overgenomen.
- De grens van de bestemming 'Natuur' is naar aanleiding van de conclusies en uitgangspunten van het Natuurinrichtingsplan aangepast.
- De begrenzing van de functieaanduiding 'Hotel' en 'Congrescentrum' is gewijzigd.
- De begrenzing van de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' is gewijzigd, waarbij met name de aanduiding ter plaatse van het 'Defensiebosje' is komen te vervallen.
- De bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen' en 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' zijn ter plaatse van fase 2 toegevoegd.
- De dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' is ter plaatse van de functieaanduiding 'Windturbine' komen te vervallen. Uit archeologisch onderzoek blijkt immers dat de aanwezigheid van geen archeologische resten niet te verwachten is.
- De functieaanduiding 'ontsluiting' is komen te vervallen. Op deze wijze is de toekomstige verkaveling van het BCT meer flexibel in te richten.

4.1.3 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan is (voor zover van toepassing) aangepast en aangevuld naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen van de verbeelding en de regels.

Overige aanpassingen toelichting:

- De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. In de toelichting worden de betreffende passages hier op aangepast.
- Ten behoeve van de realisatie van drie windturbines zijn diverse specifieke milieuonderzoeken uitgevoerd. Het gaat hierbij om een akoestisch onderzoek, radarverstoringsonderzoek, onderzoek slagschaduw, onderzoek externe veiligheid, natuurtoets, natuurinrichtingsplan en een archeologisch onderzoek. Deze onderzoeken zijn kort in de toelichting benoemd en als bijlage bij de toelichting opgenomen;
- De verkeersanalyse met betrekking tot de ontwikkeling is kort in de toelichting benoemd en als bijlage bij de toelichting opgenomen;
- Bij Defensie is gevraagd of er bezwaren bestaan tegen het oprichten van het Windpark Zundert. De reactie van Defensie is als bijlage bij de toelichting opgenomen en in de toelichting wordt kort op de inhoud van de reactie ingegaan; In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid is van de resultaten van het vooroverleg en de inspraakreacties een Nota van Inspraak en Vooroverleg opgesteld, welke als bijlage bij de toelichting is gevoegd.
- Binnen paragraaf 3.2.2 (Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 1-1-2017)) is binnen het kader van 'Zoekgebied voor windturbines' aanvullend een drietal alinea's opgenomen met betrekking tot de plannen van de vier gemeenten langs de A16 om de mogelijkheden voor windenergie te onderzoeken.
- De waterparagraaf is naar aanleiding van overleg met het Waterschap en RWZI Meer aangepast. De wijzigingen zijn zowel in de toelichting als in de bijlage verwerkt.

- Met betrekking tot de realisatie van de drie windturbines is Community Engagement van groot belang. Hierover wordt in de paragraaf ten aanzien van 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' kort op ingegaan.
- De resultaten uit de nota 'Afsprakenkader evenwicht bedrijventerreinenmarkt West-Brabant 2016-2026, versie 24 november 2016' zijn in de toelichting verwerkt. De prognose bedrijventerrein zoals vastgesteld door GS op 9 december 2014 is hiermee komen te vervallen en verwijderd uit de toelichting;
- Naar aanleiding van opmerkingen vanuit de Omgevingsdienst West-Brabant zijn enkele onderzoeken geactualiseerd.