

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan
"Pilot Eldertstraat te Klein Zundert"

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de omschakeling naar en uitbreiding van 3 agrarische bedrijven aan de Eldertstraat 14, 16 en 20 te Klein Zundert mogelijk. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "Pilot Eldertstraat te Klein Zundert" heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) en in de Zundertse Bode. Het bestemmingsplan was toen in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en fysiek op het gemeentehuis op de Markt 1 in Zundert. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn in totaal 3 zienswijze ingediend.

In de voorliggende Nota van Zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de zienswijze besproken. Cursief is de zienswijze samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

2. Zienswijzen

Indiener 1 (Waterschap Brabantse Delta)

Indiener 1 (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 12 januari 2024. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Indiener geeft aan het kader van het wettelijk vooroverleg een positief advies onder voorbehoud te hebben afgegeven, met het voorbehoud dat het HNO (hydrologisch neutraal ontwikkelen) verder wordt uitgewerkt. De reden dat indiener dit heeft gevraagd, is omdat indiener twijfelt of het ruimtelijk gezien wel gaat passen. De benodigde retentiecapaciteit past volgens indiener niet in de wadi's. Als oplossing wordt er aangegeven dat de overige m³'s in de schoonwaterbassins kunnen worden getroffen, door het aanbrengen van een knijpvoorziening en een overstort. Dit heeft volgens indiener echter ruimtelijk gezien gevolgen, omdat de bassins hierdoor ook een stuk groter moeten worden.

Verder geeft indiener aan dat er wordt uitgegaan van een infiltratiecapaciteit, echter ligt de bodem van de wadi's op GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) hoogte, dus zal infiltratie niet/nauwelijks mogelijk zijn in maatgevende omstandigheden.

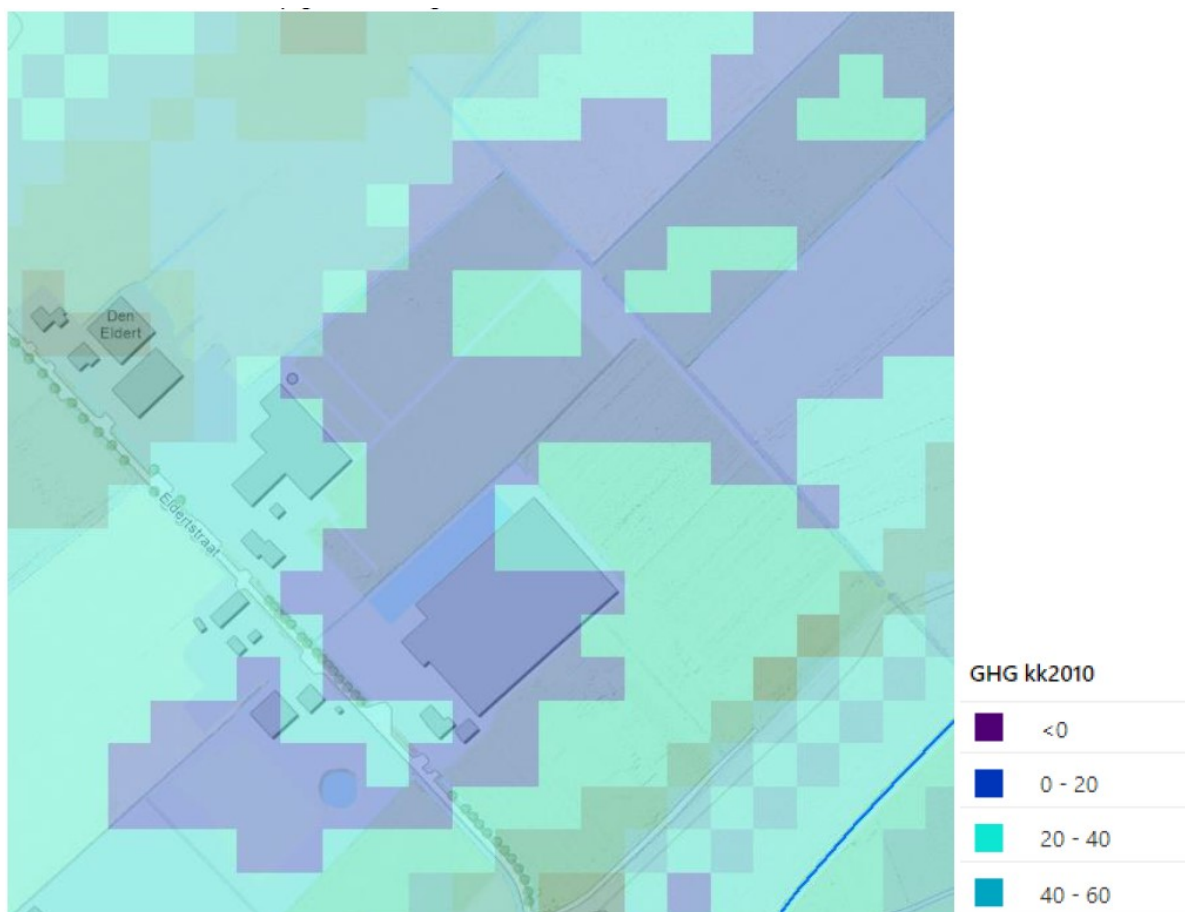
Tot slot geeft indiener aan dat voor het berekenen van de retentiecapaciteit van de wadi's er tot maaiveldhoogte wordt gerekend, echter aangezien infiltratie niet mogelijk is, moet er een knijpvoorziening en overstort worden aangebracht. De overstort moet minimaal 0,10 m onder maaiveld worden aangebracht en de retentiecapaciteit is de ruimte tussen de knijpvoorziening (GHG) en overstorthoogte. Dit heeft dus gevolgen voor de berekening.

Beantwoording 1.1

Er wordt verhard oppervlak uitgebreid aan de Eldertstraat, hiervoor moet een retentie worden aangelegd om te compenseren voor de versnelde afvoer van het verharde oppervlak. De retentie moet worden gevonden boven de GHG. Echter, is er onduidelijkheid over de GHG, er zijn daarvoor eerder twee modellen geraadpleegd: een van het waterschap en een van de provincie. Het verschil in de gemodelleerde GHG's is dusdanig groot dat het noodzakelijk is hier duidelijkheid in te scheppen. Er is daarom gezocht naar aanvullende meetgegevens, er zijn echter geen relevante gegevens in deze omgeving. Om toch duidelijkheid te krijgen is daarom een derde model geraadpleegd.

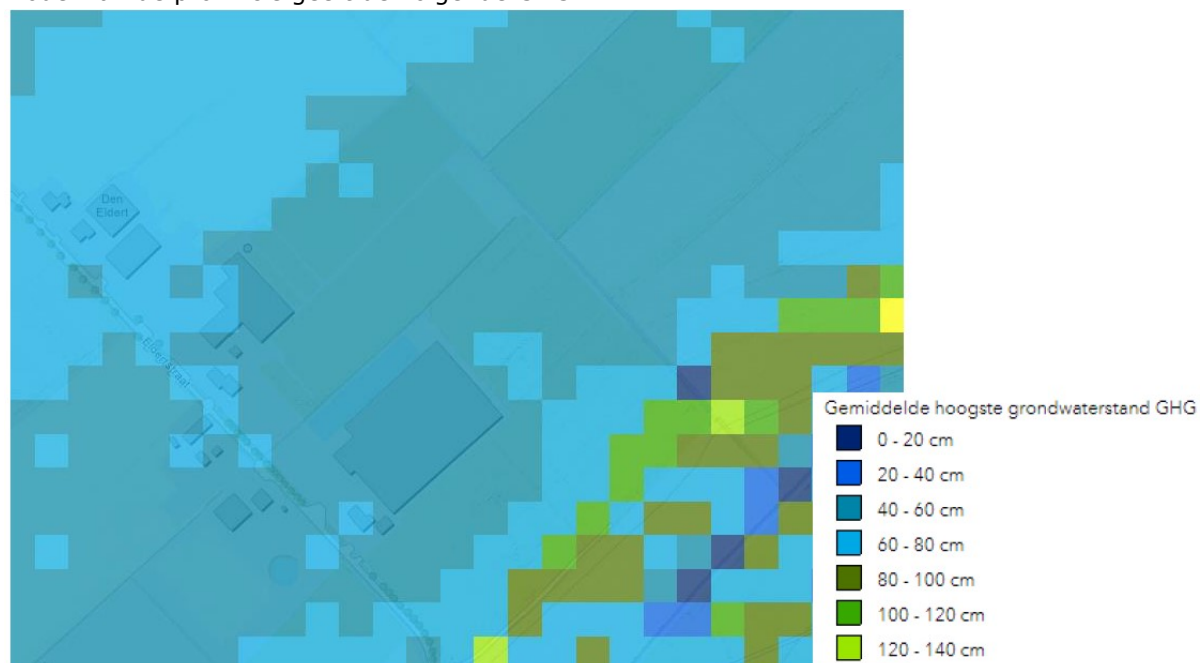
Modellen

Model van het waterschap geeft de volgende GHG:



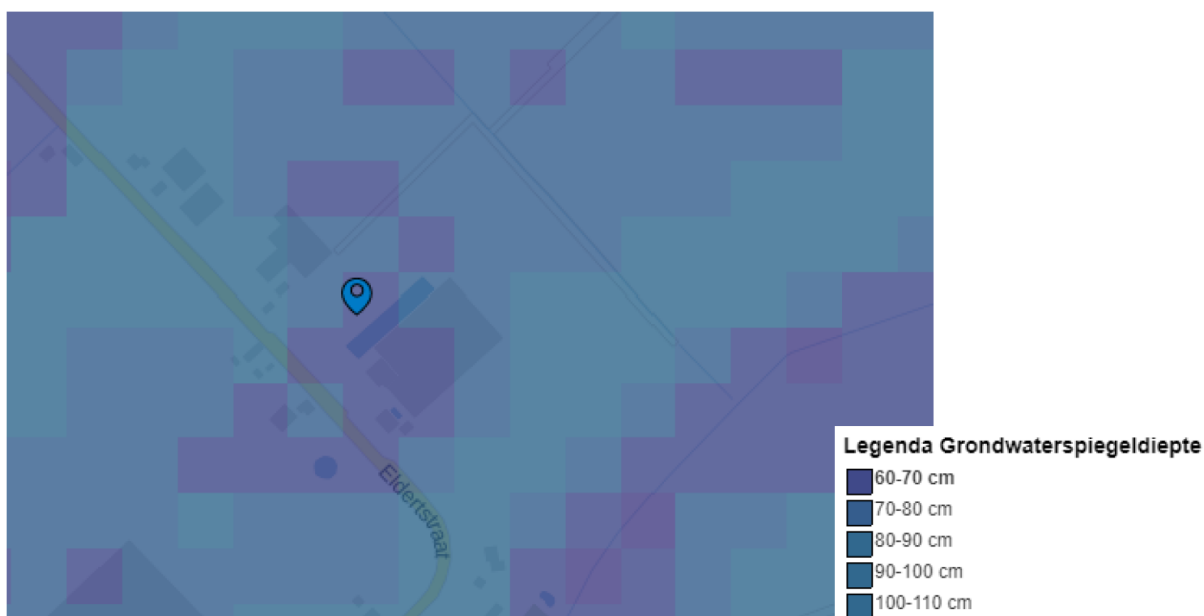
Met grondwaterstanden op de desbetreffende locatie van 0-40 cm-mv.

Model van de provincie geeft de volgende GHG:



Met grondwaterstanden op de desbetreffende locatie van 40-80 cm-mv.

De bovenstaande twee modellen waren ook gebruikt in de watertoets. Voor deze korte memo is ook de BRO erbij gehaald met het daarin verkrijgbare grondwaterspiegeldieptemodel. Het grondwaterspiegeldieptemodel geeft de volgende GHG:



Met grondwaterstanden op de desbetreffende locatie van 60-90 cm-mv.

Het grondwaterspiegeldieptemodel klopt dus beter met het model van de provincie en geeft zelfs waarden die nog wat dieper liggen. De berekende waarden van de drie modellen liggen ver uit elkaar. Daarmee kan de conclusie getrokken worden dat het lastig is om modelmatig voor deze locatie de grondwaterstand vast te stellen. Dat kan verschillende redenen hebben.

Peilbuizen

In de omgeving zijn geen bruikbare meetgegevens van grondwaterstanden aanwezig. Er staan wel twee peilbuizen in de buurt, maar deze staan op percelen van Natuurmonumenten welke als natuur beheert worden. Daarnaast is er geen afvoer mogelijk van deze percelen, waardoor de grondwaterstanden in de winter heel erg kunnen stijgen. Dat is op de projectlocatie aan de Eldertstraat niet aan de orde, dus de meetgegevens van de peilbuizen van Natuurmonumenten zijn niet relevant voor het bepalen van de GHG aldaar.

Conclusie

De drie verschillende grondwatermodellen laten alle drie een ander beeld zien. Daarnaast zijn er geen relevante grondwatermetingen in de omgeving aanwezig. Door dat gebrek aan gegevens, zal er toch uit de drie verschillende modelresultaten een conclusie voor de GHG moeten worden getrokken. Wanneer we het gemiddelde nemen van de drie modelberekende GHG's per locatie voor een waterberging komen we op de onderstaande tabel:

	A-A	B-B
GHG waterschap	50 cm-mv	20 cm-mv
GHG provincie	70 cm-mv	50 cm-mv
GHG BRO	90 cm-mv	70 cm-mv
Gemiddelde gemodelleerde GHG	70 cm-mv	47 cm-mv

Bovenstaande is afgestemd met de indiener. Op basis hiervan wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Op basis van deze afstemming en bovenstaande uiteenzetting wordt de watertoets waar nodig aangepast en aangevuld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

Indiener vraagt zicht of hoe het onderhoud aan het b-water mogelijk is, aangezien tussen de wadi's en het b-water een grondwal komt te liggen die niet bereikbaar is.

Beantwoording 1.2

De gronden aan de overzijde van de sloot zijn tevens in eigendom van de initiatiefnemers. Het betreft een categorie – B sloot waar men zelf onderhoud aan dienen te voorzien. Door de grondpositie is het mogelijk om aan de andere zijde van de sloot nog te voorzien in onderhoud.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener 2 (provincie Noord-Brabant)

Indiener 2 (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 22 januari 2024. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 2.1

In de basis is indiener positief over de beoogde ontwikkeling. In een eerder stadium heeft indiener ambtelijk positief gereageerd op de visie die voor het gebied is gemaakt. De meerwaarde zit op het gebied van water: door hoogteverschillen in het landschap ontstaan er regelmatig problemen in de afvoer van water. Het plan voorziet in een infiltratiezone rondom de Moersloot die Den Eldert verbindt met het natuurgebied de Turfvaart. Ook voorziet het plan in het versterken van landschappelijke lijnen in het gebied. Tot slot heeft indiener overwogen dat het plan onderdeel uitmaakt van de Pilot Vitaal Buitengebied Zundert waarin door middel van maatwerk wordt gezocht naar manieren om gebiedsgerichte meerwaarde te bereiken.

Gelet op de belangen van de bedrijven, de meerwaarde die met het plan kan worden bereikt op het gebied van waterberging, waterkwaliteit, natuur en landschap en de gewekte verwachtingen bij de ondernemers in de afgelopen jaren in het kader van de Pilot, is het wenselijk om het bestemmingsplan doorgang te laten vinden. De positieve grondhouding is dan ook nog steeds aanwezig. Echter, in de uitwerking schort er het een en ander aan het plan, waardoor indiener ons helaas toch genoodzaakt zien om een zienswijze op het plan in te dienen. Het gaat dan over de berekening voor de kwaliteitsverbetering, water en bodem en de planregels.

Over de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met de indiener, gemeente, waterschap, ondernemers en adviseurs. De laatste berekening voor kwaliteitsverbetering dateert nog van een paar jaar geleden, toen nog een andere berekeningsmethodiek van toepassing was. Ook de beleidskaders zijn sindsdien gewijzigd.

Planologisch kan indiener meegaan in de beoogde ontwikkeling, mits de onderbouwing en uitwerking wordt aangepast: in de berekening is een afwaardering naar natuur opgenomen. Dat is niet eerder besproken. De gemeente waardeert de gronden af voor 100%. Dat is in sommige gevallen mogelijk, mits er NNB-waardige natuur wordt aangelegd die aansluit bij het NNB. Dat is hier niet het geval. Er wordt wel een natuurbestemming opgenomen, maar hier is het niet mogelijk om af te waarderen voor 100%. Indiener verzoekt de berekening hier op aan te passen

Beantwoording 2.1

Op basis van de opmerkingen van de indiener wordt de berekening van kwaliteitsverbetering aangepast. Er wordt gerekend met een basisinspanning van 20% en de natuurgronden worden niet meer voor 100% afgewaardeerd. Deze wijzigingen zijn afgestemd met de indiener. De wijzigingen worden opgenomen in de berekening die opgenomen is in het landschappelijk inpassingsplan bij het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.2

De uitbreiding van containervelden en kassen betekent in dit gebied bijna 7 ha extra verharding. De compensatie die wordt berekend voor deze extra verharding neemt volgens indiener nog niet weg dat containervelden daarnaast ook veel water vragen. Door de zwarte folie verdampt er veel water en daarnaast wordt op deze velden vaak bovengemiddeld gespreeid. Met beide situaties zal in het plan rekening dienen te worden gehouden.

De geplande infiltratiezone kan slechts de helft van de gevraagde compensatie voor de verharding leveren en is daarmee volgens indiener dus niet toereikend voor de gevraagde compensatie, laat staan voor in de waterbehoefte dat de containervelden sowieso extra vragen. Dit oplossen via een extra aan te leggen waterbassin is enkel een kunstmatige ingreep en is niet in lijn met de water en bodem sturend gedachte uit het Beleidskader leefomgeving, waarin als één van de vijf stelregels opgenomen is dat het water en bodem systeem leidend dient te zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Kortom, de meerwaarde van de aanleg van de infiltratiezone voor de waterhuishouding ter plaatse lijkt indiener evident. Dit blijkt ook uit de bijlage waarin de watertoets is toegelicht. Wat volgens indiener nog niet is belicht is de vraag in hoeverre in droge periodes nog grondwater onttrokken zal worden om de gewassen van water te voorzien. Het provinciale beregeningsbeleid zal (samen met de waterschappen) de komende jaren ook worden aangescherpt en dan is het van belang om hier nu ook al naar te kijken.

Wanneer de ontwikkeling wordt gezien vanuit de invalshoek van Vitale Bodem dan zorgen containervelden en kassen voor verminderde infiltratie van water (verdroging) en grotere onttrekking van water (verdroging) en afdekking van de bodem (achteruitgang natuur en bodemleven). Nader overleg hierover is volgens indiener noodzakelijk.

Beantwoording 2.2

De toename aan verhard terrein (met name de aanleg van containervelden en kassen) zorgt ervoor dat er minder water ter plaatse kan infiltreren. Daarnaast heeft het afdekken van de bodem ook gevolgen voor de biodiversiteit in de bodem. Hiertegenover staan weer de voordelen voor de waterkwaliteit en het gebruik van grondwater. Doordat de ondergrond is afgesloten door middel van een niet doorlatende folie kunnen er geen nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen in de ondergrond terecht komen die vervolgens uitspoelen naar grond- en oppervlaktewater. Daarnaast zal het overtollige giet- en regenwater worden opgevangen in bassins en hergebruikt worden binnen het bedrijf. Hierdoor hoeft er niet telkens kwalitatief goed grondwater opgepompt te worden en kan er meer regenwater gebruikt worden om de gewassen te beregenen.

In het plan is nu opgenomen dat er voor de opvang van de containervelden de dubbele hoeveelheid water wordt opgevangen ten opzichte van wat wettelijk verplicht is waardoor er aanzienlijk langer gebruik kan worden gemaakt van regenwater in plaats van grondwater, daarnaast wordt er meer water hergebruikt zodat er minder snel uitspoeling naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Tevens wordt er een grote wadi aangelegd als retentievijver voor de momenten dat ook de bassins vol zijn. In de meeste gevallen zal hierdoor het overtollige gietwater de kans krijgen om te infiltreren in de bodem voordat het geloosd wordt op oppervlaktewater. Op deze manier wordt de negatieve effect van het afsluiten van de bodem zoveel mogelijk tenietgedaan.

De aanleg van de teeltondersteunende voorzieningen heeft effect op de vitale bodem. Door een aantal maatregelen te treffen levert dit een bijdrage aan het behoud van een vitale bodem onder de teeltondersteunende voorzieningen.

Bovenstaand wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.3

De planregels voor de bestemming natuur bevat volgens indiener enkele bepalingen die niet stroken met natuurontwikkeling. Het gaat dan om verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen. Indiener verzoekt de natuurbestemming hier op aan te passen.

Beantwoording 2.3

De bestemming 'Natuur' wordt aangepast. De regel over verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen wordt verwijderd.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.4

De bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf staan onder meer een hoveniersbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefsmederij, paardenpension en ambachtelijke bewerking als nevenactiviteit toe. Het bestemmingsplan is opgezet om teeltbedrijven te voorzien van ontwikkelingsmogelijkheden als mede het realiseren van water- en landschappelijke maatregelen. Andere ontwikkelingen sluiten volgens indiener niet aan op de visie die voor dit gebied is opgesteld en dienen geschrapt te worden. Het gaat onder meer om bepalingen voor het huisvesten van seizoensarbeiders, hokdieren, recreatieve voorzieningen, agrarische verwante- en technisch hulpbedrijven, niet-agrarische functies e.d.

Beantwoording 2.4

De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn gebaseerd op, en komen zoveel als mogelijk overeen, met de algehele regeling uit het bestemmingsplan buitengebied. Hierin zijn voor agrarische bedrijven inderdaad bepaalde mogelijkheden opgenomen via rechtstreeks geldende regels en afwijkingsbevoegdheden. Voor al deze mogelijkheden gelden voorwaarden die borgen dat deze mogelijkheden altijd passend zijn binnen het gebied en voldoen aan provinciale kaders. Er is kritisch gekeken naar welke mogelijkheden in dit geval (voor deze bedrijven en in deze omgeving) van toepassing zijn en behouden dienen te blijven. De overige mogelijkheden worden verwijderd.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.5

Indiener geeft aan dat wijzigingsbevoegdheden door de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer kunnen worden toegepast en dienen te worden geschrapt.

Beantwoording 2.5

Het klopt dat onder de Omgevingswet een wijzigingsbevoegdheid niet meer bestaat. De wijzigingsbevoegdheden zullen daarom conform de opmerking van de indiener uit het plan worden geschrapt.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.6

Indiener mist in de planregels een voorwaardelijke gebruiksbepaling die de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan borgt. Gelet op het bijzondere karakter (maatwerk) verzoekt indiener tevens de afspraken met de ondernemers op te nemen in een anterieure overeenkomst en deze voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan aan indiener te sturen.

Beantwoording 2.6

Anders dan de indiener aangeeft bevat het plan wél een voorwaardelijke verplichting die de realisatie, beheer en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan borgt. Deze is opgenomen in artikel 10.1 van de regels. Zoals gebruikelijk binnen de gemeente Zundert is deze plicht tevens geborgd in een inmiddels door beide partijen ondertekenden anterieure overeenkomst.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.7

Het college van B&W is voornemens een ontheffing aan te vragen van de instructieregels uit de Omgevingsverordening. De ontheffing maakt toepassing van maatwerk mogelijk en ziet onder meer op het omschakelen/uitbreiden van teeltbedrijven in de groenblauwe mantel. Indiener verzoekt op ambtelijk niveau in overleg te treden over de in deze zienswijze gemaakte opmerkingen voordat dit verzoek wordt ingediend.

Beantwoording 2.7

Er heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Pas nadat er op ambtelijk niveau tussen de provincie en gemeente overeenstemming is bereikt over de benodigde aanpassingen, is het verzoek tot de ontheffing ingediend. Inmiddels heeft de provincie Noord-Brabant de ontheffing verleend.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Indiener 3

Indiener 3 (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 23 januari 2024. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 3.1

Indiener is van mening dat het plan opnieuw ter inzage gelegd zou moeten worden omdat uit de publicatie niet op te maken is waarover de omschakeling en de uitbreiding gaat. Bovendien is er sprake van dat voor de realisatie een ontheffing op basis van artikel 5.6 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant noodzakelijk is, terwijl het plan nog voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd is toen de omgevingsverordening nog niet het toetsingskader was.

Beantwoording 3.1

De kennisgeving is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. In de hierbij horende publicatie is vermeldt om welke locatie het gaat en wat het plan inhoudt. De beschrijving van de ontwikkeling in deze publicatie is inderdaad kort en bondig geweest. Uiteindelijk is het doel van de publicatie mensen erop attenderen dat het plan ter inzage ligt en informeren waar en op welke manier een ieder het plan in kan zien. De gemeente zal bekijken of het bij toekomstige plannen wenselijk is de ontwikkeling in de publicatie uitgebreider te beschrijven. De gemeente is het echter van mening dat het doel van de publicatie met de betreffende publicatie is bereikt. Vanaf één dag na de publicatie heeft een ieder dus zes weken de

mogelijkheid gehad om het plan door te nemen, en zo kennis te nemen van wat de beoogde ontwikkeling inhoudt.

Indiener heeft gelijk dat een bijzondere situatie is ontstaan door de overgang van de Wro naar de omgevingswet, en hiermee ook van de Provinciale Interim Omgevingsverordening naar de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan is als ontwerp ter inzage gelegd ten tijde van de Wro (en dus de Interim Omgevingsverordening) maar de vaststelling vindt plaats onder de Omgevingswet (en dus de Omgevingsverordening Noord-Brabant). Er is daarom in de toelichting van het voorliggend bestemmingsplan aan beide verordeningen getoetst. Aangezien het besluit genomen wordt onder de Omgevingswet, wanneer de Omgevingsverordening Noord-Brabant geldt, wordt een ontheffing van de Omgevingsverordening Noord-Brabant aangevraagd. Vandaar dat dit in de bekendmaking is benoemd. Uit de zienswijze blijkt verder niet waarom dit ertoe zou leiden dat het plan opnieuw ter inzage zou moeten worden gelegd.

Gezien bovenstaande punten is er geen aanleiding het plan opnieuw ter inzage te leggen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.2

De locatie heeft in het bestemmingsplan buitengebied de bestemming Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel, waarde kwetsbare soorten en ligt in de provinciale Groenblauwe mantel dicht bij het Natuurnetwerk Brabant (NNB) dat op 350m afstand ligt. Het gaat om een landschap met flinke hoogteverschillen. Op deze locatie dient volgens indiener het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden, kenmerken en landschappelijke waarden voorop te staan. Het kleinschalige landschap, met kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos dienen behouden te blijven om weidevogels, amfibieën, kleine zoogdieren, planten en dagvlinders te beschermen. Met het beoogde bestemmingsplan kan er volgens indiener geen sprake meer van zijn dat die doelen nog gerealiseerd gaan worden.

Beantwoording 3.2

Het gebied rondom de planlocatie is een gebied dat zich kenmerkt door enerzijds hoge landschappelijke- en natuurwaarden en anderzijds de aanwezigheid van de boomteeltsector. Het plangebied ligt op de beleidsmatige grens ligt tussen het boomteeltontwikkelingsgebied en de groenblauwe mantel. Deze begrenzing is discutabel omdat een goede motivering ontbreekt en ook de feitelijke situatie daar geen uitleg op geeft. Een aantal initiatieven, waaronder onderhavig plan, gekoppeld aan opgave en kansen voor het gebied, vormde de aanleiding voor een gebiedsgerichte aanpak. De toen geldende visie en bestemmingen, zoals groenblauwe mantel, hebben meer generieke doelstellingen. Het resultaat van de gebiedsgerichte aanpak moest juist uitmonden in een gebiedsvisie welke ten opzichte van de Omgevingsvisie verder inzoomt op het gebied waardoor waarden, doelen en kansen veel specifiekere konden worden geconcretiseerd voor dit gebied. Dit proces heeft uiteindelijk geleid tot de gebiedsvisie Pilot Eldert. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld, en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvisie.

De gebiedsvisie brengt daadwerkelijk aanwezige kenmerken en waarden in kaart, mede op basis van input van diverse bewoners en gebruikers van het gebied. Op basis hiervan zijn kansen, zowel voor natuur als de boomteeltsector in beeld gebracht. Voorliggend plan is hierop gebaseerd. Zoals hiervoor benoemd zijn binnen het plangebied geen waarden aanwezig die onderbouwen dat dit gebied in de groenblauwe mantel ligt. Zo is in de gebiedsvisie beschreven dat weidevogels die in het verleden in het gebied voorkomen, inmiddels grotendeels uit het gebied zijn verdwenen.

In de gebiedsvisie is al kort stilgestaan bij voorliggend initiatief. Het initiatief voorziet niet alleen in een omschakeling naar, en uitbreiding van, agrarische teeltbedrijven. Er worden ook maatregelen

getroffen die de nabijgelegen waarden versterken. Er vindt een aanzienlijke investering in nabij gelegen berging- en infiltratiezone waarbij ontwikkeling en versterking van natuurwaarden voorop staat. Dit sluit aan bij de doelstelling uit de gebiedsvisie om de mogelijkheden voor waterberging nabij de Moersloot te vergroten. De verantwoording van voorliggend initiatief is dus deels terug te vinden in de gebiedsvisie. Gezien deze samenhang wordt de gebiedsvisie als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.3

Het uitbreiden met kassen en containervelden is hier volgens indiener ongewenst en is in strijd is met het bestemmingsplan en de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant. Het bestemmingsplan en de IOV maken duidelijk, dat de voorgenomen ontwikkeling om op deze locatie boomteelt en uitbreiding van containervelden mogelijk te maken, niet nagestreefd zou moeten worden vanwege alle aanwezige en potentiële natuurwaarden.

Beantwoording 3.3

Zoals bij de beantwoording van 3.2 onderbouwd ligt het voorliggend plangebied op de beleidsmatige grens van de groenblauwe mantel. Met de gebiedsvisie is concreter ingezoomd op de daadwerkelijk aanwezige waarden in het gebied. Hieruit blijkt dat in het plangebied zelf deze waarde nauwelijks aanwezig zijn. Daartegenover blijkt uit de visie dat er in de omgeving van het plangebied juist kansen liggen om maatregelen te treffen om de natuurwaarden in het gebied te versterken. Dit krijgt concreet vorm in de aanleg en inrichting van de waterbergings- en infiltratiezone.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.4

De noodzaak is volgens indiener niet aangetoond. Er ontbreekt een onderbouwing waarom ook op deze locatie boomteelt uitbreiden moet. Er wordt alleen gesteld dat er grote druk van de boomkwekerijsector zou zijn. Er ontbreekt een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB), waar de noodzaak uit zou kunnen blijken.

Beantwoording 3.4

In hoofdstuk 2 en 3 van de toelichting van voorliggend plan is zowel de huidige als de gewenste situatie van de 3 bedrijven elk afzonderlijk beschreven. Om de noodzaak beter te kunnen onderbouwen is een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen opgevraagd. De Adviescommissie komt tot de volgende conclusie (overgenomen uit het advies):

'Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de gevraagde bedrijfs-ontwikkeling in de vorm de bouw van de kas van 7500 m² en de aanleg van in totaal 4.26 ha containerveld noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het bedrijf op langere termijn.'

Het advies wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.5

Er is volgens indiener in Zundert genoeg ruimte voor boomteelt binnen de bestemming Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied. Een verzoek om ontheffing op basis van artikel 5.6 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant maakt duidelijk dat voor de gemeente Zundert natuurwaarden ondergeschikt zijn economische waarden en daarmee kan er naar onze mening geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording 3.5

Zoals in de beantwoording van 3.2 en 3.3 onderbouwd is met de gebiedsvisie beoogd daadwerkelijke waarden en kansen van alle aanwezige factoren in het gebied (zowel natuur als landbouwsector) in beeld te brengen en hier een integrale visie op te maken. In plaats van initiatieven te baseren op meer generieke, en wellicht achterhaalde indeling, heeft een gebiedsgerichte aanpak plaatsgevonden op basis van nu daadwerkelijk aanwezige waarden. Voorliggend initiatief is in lijn met deze gebiedsvisie. Uit de gebiedsvisie blijkt dat er geen daadwerkelijke natuurwaarden aanwezig zijn op de plekken waar de uitbreiding van de agrarische bedrijven is beoogd. Het ecologisch onderzoek dat is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting van voorliggend plan onderschrijft dat. Voorliggend initiatief voorziet echter wel in de uitbreiding, en op het gebied van natuurwaarden kwalitatieve verbetering van, een nabijgelegen berging- en infiltratiezone. De set aan maatregelen die hiermee gepaard gaan leveren een positieve bijdrage aan natuurwaarden die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.6

Indiener is van mening dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de natuur zeker in de relatie tot ligging in de Groenblauwe mantel en het nabij gelegen NNB. Gezien ook het feit dat er hoogteverschillen op de locatie aanwezig zijn, maakt duidelijk dat juist hier de natuur het primaat zou moeten hebben en dat zonder uitbreiding van boomteelt hier volop mogelijkheden liggen om in combinatie met een bergings- en infiltratiezone natuur te realiseren. Het Waterschap maakte in de vooroverleg reactie een voorbehoud en de provinciale vooroverlegreactie ontbreekt. Wij verzoeken u dit document alsnog aan het dossier toe te voegen.

Beantwoording 3.6

Zie beantwoording 3.2, 3.3 en 3.4.

De provincie is in een vroeg stadium betrokken bij voorliggende ontwikkeling. Juist doordat er op ambtelijk niveau veelvuldig contact was tussen gemeente en provincie, heeft de gemeente abusievelijk het wettelijk vooroverleg niet op de gebruikelijke formele manier bij de provincie uitgezet. Hierdoor is er geen aparte vooroverlegreactie van de provincie op dit plan beschikbaar. Het wettelijk vooroverleg heeft dus op een andere wijze invulling gekregen. Een formele reactie is door de provincie uitgebracht in de vorm van een zienswijze. Deze zienswijze is tevens in deze Nota van Zienswijze behandeld en wordt bovendien als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.7

De quickscan is naar mening van indiener onvoldoende omdat deze alleen op veldonderzoek op 14 november 2023 gebaseerd is. De natuur is in november al in rust en heeft zich terug getrokken. Ook is er alleen op de locatie zelf gekeken en dat is te beperkt. De omgeving had ook in het onderzoek meegenomen moeten worden. Toch wordt er geconcludeerd dat er met de

werkzaamheden geen beschermde flora en fauna verstoord zullen worden. Terwijl er ook gesteld wordt dat kleine marterachtigen, huismussen en bepaalde amfibieën voor kunnen komen. Juist omdat het plangebied voor veel beschermde soorten potentieel geschikt is, had er volgens indiener uitgebreid vervolgonderzoek moeten plaatsvinden gedurende de hele zomer en herfst. De gevolgen voor de biodiversiteit zijn nu niet in beeld gebracht. Er kan nu niet geconcludeerd worden dat deze soorten niet in het plangebied voorkomen en dat er geen negatieve effecten van het planvoornemen op de instandhouding van soorten gaat plaatsvinden. Indiener is van mening dat er ook sprake kan zijn van uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging, waarvoor mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

Beantwoording 3.7

De quickscan bestaat niet enkel uit een veldbezoek, er is ook een bureauonderzoek uitgevoerd. Daarnaast is er ook een advies gegeven. In de quickscan wordt vastgesteld of er beschermde soorten te verwachten zijn op basis van de aanwezige condities en/of er geschikt leefgebied aanwezig is. Voor de beoogde activiteiten wordt beoordeeld of deze mogelijk verstorend zijn voor (beschermde) plant- en diersoorten. Het moment wanneer een quickscan uitgevoerd is hierin niet bepalend, omdat het gaat om de geschiktheid van het leefgebied.

De quickscan is uitgevoerd voor het gehele plangebied en het invloedsgebied. Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. Met de sloop van de melkveestal gaat geen leefgebied van beschermde diersoorten verloren. Kleine marterachtigen, huismussen en bepaalde amfibieën zouden onder de hagen van de gecultiveerde tuinen voor kunnen komen. De gecultiveerde tuinen en woningen in de omgeving blijft behouden. De beoogde landschappelijke inpassing zal het leefgebied van de genoemde soorten verbeteren.

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging zijn niet te verwachten. Er worden geen kassen opgericht met verlichting, waardoor er geen significatie uitstraling is van licht in het gebied. Om verdroging tegen te gaan in het gebied wordt er een natuurstrook met waterretentie aangelegd, dit komt ten goede voor de infiltratie van het water in het gebied. Daarnaast wordt er ook water opgevangen in waterbassin voor het sproeien van de gewassen, waardoor er minder grondwater onttrokken hoeft te worden. Vanuit het aspect geluid, zal er geen significatie toename zijn van geluid plaatsvinden, op dit moment zijn de bedrijven ook al aanwezig in het gebied en worden de gronden ook al bewerkt. Daarnaast zullen de werkzaamheden niet in de nachtperiode plaatsvinden.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.8

De landschappelijke inpassing met alleen een bomenrij aan de achterzijde van de kassen en containersvelden is volgens indiener onvoldoende. De kwaliteit van het landschap gaat achteruit omdat de toename aan kassen en containervelden volop aan de andere zijden van de percelen zichtbaar zullen zijn. Kwaliteitsverbetering van het landschap is nodig om een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving te realiseren om te kunnen voldoen aan artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap van de (IOV) van de provincie.

Beantwoording 3.8

De beoogde invulling van de natuurzone is nogmaals bekeken en op enkele onderdelen aangepast. Conform de provinciale verordening is berekend welke kwaliteitsverbetering nodig is voor dit initiatief, en wat de waarde is van de beoogde kwaliteitsverbetering waar het plan in voorziet. Als gevolg van de zienswijze van de provincie (zie zienswijze 2 onder 2.2) wordt de berekening aangepast. Uit de aangepaste berekening blijkt dat het initiatief voorziet in voldoende kwaliteitsverbetering en hiermee voldoet aan de Interim omgevingsverordening van de provincie.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.9

Uit de stikstofdepositie berekening blijkt volgens indiener dat er een toename van voertuigbewegingen gaat plaatsvinden. Naast de transportbewegingen van vrachtwagens die er nu al rijden zullen door de uitbreiding de wegen in het gebied zwaarder belast worden. Deze wegen zijn daar volgens indiener niet op gebouwd en dit leidt ook tot een aantasting van de verkeersveiligheid en van het woon- en leefklimaat voor mens en natuur. Verder is volgens indiener onduidelijk of er bij de berekening van de referentiesituatie uitgegaan is van een rundveehouderij, waarin de dieren alleen op stal stonden of er ook sprake was van beweiding. Er wordt niet gemeld waar de stikstofrechten naar toe zijn gegaan, waardoor niet uitgesloten is dat deze in de omgeving zijn gebleven en dat de beweiding ook in de toekomst gewoon zal plaatsvinden. Met name dient de stikstofdepositie op het overbelaste Ulvenhoutse bos voorkomen te worden om de ongunstige staat van instandhouding te verbeteren. Volgens indiener dient een betere onderbouwing te komen van de ingevoerde gegevens in de AERIUSberekeningen. Nu is niet uit te sluiten dat er alsnog een vergunning aangevraagd moet worden op grond van de Wet natuurbescherming.

Beantwoording 3.9

In paragraaf 3.4.1. van de toelichting is onderbouwd dat de huidige infrastructuur geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Het stikstofdossier is volop in ontwikkeling waarbij er regelmatig nieuwe versies van de AERIUS-calculator beschikbaar komen. Mede op basis van opmerkingen uit bovenstaande zienswijze is een nieuwe AERIUS-berekening voor de voorliggende ontwikkeling opgesteld. Deze wordt als ambtshalve wijziging bij het plan gevoegd en vervangt de AERIUS-berekening die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat de voorliggend initiatief voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar niet overschrijdt bij een van de nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 3.10

Bovenstaande punten zijn redenen waarom indiener verzoekt dit ontwerpbestemmingsplan op basis van deze argumenten en overwegingen niet goed te keuren en het beoogde verzoek om ontheffing op basis van artikel 5.6 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant achterwege te laten.

Beantwoording 3.10

Uit de beantwoording op de bovenstaande punten blijkt dat het plan op enkele punten aangepast en aangevuld dient te worden. De wijzigingen zijn opgesomd in hoofdstuk 4. Met deze wijzigingen, in combinatie met de beantwoording uit dit hoofdstuk, blijkt dat er geen reden is het plan niet vast te stellen.

De zienswijze is tevens opgevat als een zienswijze op het voorgenomen besluit van de provincie Noord-Brabant om een ontheffing te verlenen en wordt met de provincie gedeeld. De provincie

heeft een eigen afweging gemaakt bij het besluit een ontheffing van de Omgevingsverordening Noord-Brabant te verlenen. Deze zienswijze is door provincie meegenomen in haar afweging.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

3. Ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan

Ambtshalve wijziging 1

Het stikstofdossier is volop in ontwikkeling waarbij er regelmatig nieuwe versies van de AERIUS-calculator beschikbaar komen. Er is een nieuwe AERIUS-berekening voor de voorliggende ontwikkeling opgesteld. Deze wordt als ambtshalve wijziging bij het plan gevoegd en vervangt de AERIUS-berekening die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat de voorliggend initiatief voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar niet overschrijdt bij een van de nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

4. Wijzigingen van het bestemmingsplan

Uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 blijkt dat het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op verschillende onderdelen gewijzigd wordt:

Verbeelding:

- De verbeelding wordt niet gewijzigd.

Regels:

- De berekening van de kwaliteitsverbetering uit het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 bij de regels wordt aangepast (conform de beantwoording onder 2.1);
- De inrichting van de infiltratie- en natuurzone in het landschappelijk inpassing wordt aangepast;
- De bestemming 'Natuur' wordt aangepast, artikel 5.1 onder g. wordt verwijderd (conform de beantwoording onder 2.3);
- De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt aangepast, de opgenomen nevenactiviteiten en afwijkingsbevoegdheden worden verwijderd (conform de beantwoording onder 2.4);
- De wijzigingsbevoegdheden worden verwijderd, dit zijn de artikelen: 3.7, 7.4 en 12 (conform de beantwoording onder 2.5).

Toelichting:

- De gebiedsvisie van Pilot den Eldert wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting (conform de beantwoording onder 3.2);
- Aan de hand van het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt de noodzaak van het initiatief beter omschreven, het advies wordt aan de bijlage toegevoegd (conform de beantwoording onder 3.4);
- De watertoets uit bijlage 1 bij de toelichting en paragraaf 3.4 uit de toelichting wordt aangepast en aangevuld (conform de beantwoording onder 1.1 en 2.2);
- De berekening stikstopdepositie uit bijlage 2 bij de toelichting wordt vervangen door een nieuwe versie (conform ambtshalve wijziging 1 en de beantwoording onder 3.9).