

Toelichting

Bestemmingsplan “Pilot Eldertstraat te Klein Zundert”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2025-09-30
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPeldertstraat-VS01

III **SCHOENMAKERS** III

COLOFON

Titel: Bestemmingsplan
“Pilot Eldertstraat te Klein Zundert”

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Projectnummer: 211500

Rapportnummer: 211500.001

Datum: 30 september 2025

Status: vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Planvorm	6
1.5 Leeswijzer	6
2 HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Plangebied	7
3 BEOOGDE ONTWIKKELING	9
3.1 Ontwikkelingen bedrijfslocaties	9
3.2 Water	11
3.3 Landschap	12
3.4 Infrastructuur & parkeren	13
3.4.1 Infrastructuur	13
3.4.2 Parkeren	13
3.5 Cultuurhistorie	13
3.6 Omgeving	14
4 BELEIDSKADERS	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Europees- en Rijksbeleid	15
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.2.3 Nota Wonen	15
4.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4	16
4.2.5 Archeologie	16
4.2.6 Water	16
4.2.7 Ecologie	16
4.3 Provinciaal beleid	16
4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018	16
4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant	17
4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
4.3.4 Omgevingsverordening Noord-Brabant	21
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Omgevingsvisie Zundert	21
4.4.3 Visie De Eldert	22
4.4.4 Nota Archeologie Zundert	23
4.4.5 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert	24
5. MEERWAARDE	25
6. MILIEU HYGIËNISCHE UITVOERBAARHEID	29
6.1 Algemeen	29

6.2 Bodem	29
6.3 Geluid	29
6.4 Bedrijven en milieuzonering	29
6.4.1 Algemeen	29
6.4.2 Milieu richtafstanden	30
6.5 Geurhinder en veehouderij	31
6.6 Gezondheid	32
6.7 Spuitzones	33
6.8 Externe veiligheid	35
6.8.1 Algemeen	35
6.8.2 Toetsingskader	35
6.8.3 Beoordeling externe veiligheid	36
6.9 Ecologie	37
6.9.1 Algemeen	37
6.9.2 Gebiedsbescherming	37
6.9.3 Beschermd soorten	37
6.9.4 Meerwaarde nieuwe ontwikkeling	37
6.10 Luchtkwaliteit	37
6.11 Toets besluit milieueffectenrapportage	38
7 JURIDISCHE ASPECTEN	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Algemene toelichting verbeelding	39
7.3 Algemene toelichting regels	39
7.3.1 Hoofdstuk 1 inleidende regels	39
7.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	39
7.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
7.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	40
8 UITVOERBAARHEID	41
8.1 Economische uitvoerbaarheid	41
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.2.1 Inleiding procedure	41
8.2.2 Vooroverleg	41
8.2.3 Ontwerpbestemmingsplan	41
8.2.4 Vaststelling	41

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er speelt veel in het buitengebied van Zundert. Denk bijvoorbeeld aan agrarische leegstand, klimaatverandering, vergrijzing en de omschakeling naar duurzame energie. Het zijn veranderingen die ook kansen bieden en die de hele gemeente aangaat. Tegelijkertijd is Zundert een economisch belangrijk gebied voor West-Brabant. Het buitengebied van Zundert is een schitterende plek om te wonen en te werken. Dit gebied verdient het om economisch interessant en vitaal te blijven. Dit is voor Gemeente Zundert de aanleiding geweest om te starten met de Pilot Vitaal Buitengebied. De Pilot Vitaal Buitengebied Zundert heeft als doel om in de geest van de Omgevingswet, in een nieuw samenspel met een prominente rol voor inwoners en ondernemers, tot een gebiedsgerichte aanpak te komen van particuliere initiatieven en maatschappelijke opgaven.

De Pilot Den Eldert is onderdeel van deze ontwikkeling in het Zundertse buitengebied waar verschillende grote uitdagingen samenkomen. Groeiende agrarische leegstand, demografische veranderingen, klimaatverandering en de omschakeling naar duurzame energie en landbouw vragen om een nieuw toekomstperspectief. Vooral omdat het buitengebied van Zundert tegelijkertijd een economisch belangrijk gebied is voor West-Brabant.

De provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, gemeente Zundert en de dorpsraden van Achtmaal, Wernhout, Klein Zundert en Rijsbergen hebben de handen ineengeslagen om met deze uitdagingen gezamenlijk aan de slag te gaan. De pilot Den Eldert is één van de zeven casus-gebieden waarin door middel van samenwerken “van onderop” invulling gegeven wordt aan de eisen en wensen van de toekomst voor een veilige, evenwichtige en werkbare leefomgeving. Het opwerken met de ervaringen uit de zeven casusgebieden moet bijdragen aan een gezamenlijke richting voor een Vitaal buitengebied Zundert.

Pilotgebied

Het deelgebied “Den Eldert” is aangewezen als pilotgebied door de grote druk van de boomkwekerijsector. Het gebied is gelegen aan de rand van het Boomteelt Ontwikkelings Gebied van Zundert, in het gebied zijn enkele boomkwekerijen met uitbreidingsplannen voor de toekomst maar die volledig op slot zitten door het huidige bestemmingsplan. Daarnaast is er overlast van de het huidige watersysteem en liggen er kansen om het watersysteem robuuster te maken voor de toekomst.

Boomkwekerij Den Eldert BV

Boomkwekerij Den Eldert BV is gevestigd aan de Eldertstraat 16. Boomkwekerij Den Eldert BV is voornamelijk gespecialiseerd in kweken van sierheesters en coniferen, dit gebeurt vanaf de volle grond. Boomkwekerij Den Eldert BV maakt deel uit van Laxsjon Plants. Zij leveren planten aan Nederland maar ook aan landen in Europa zoals, Groot-Brittannië, België, Frankrijk en Duitsland. Laxsjon is gecertificeerd met PlanetProof. Met het oog op de toekomst van het bedrijf is er de keuze gemaakt om het bedrijf uit te breiden door het betrekken van de gronden en het bedrijf aan de Eldertstraat 20. Naast de uitbreiding is er nagedacht over het klimaat en de natuur en zal er naast meer ruimte voor de boomteelt ook ruimte voor de natuur vrijgemaakt worden.

Boomkwekerij E. van Dijck

Boomkwekerij E. van Dijck is gelegen aan de Eldertstraat 14. Boomkwekerij E. van Dijck is gespecialiseerd in het kweken van plantgoed in pot, het assortiment bestaat voornamelijk uit coniferen en heesters. Er wordt namelijk in de kas en op de containervelden gekweekt. Met oog op de toekomst is er de wens om het bedrijf uit te breiden met zowel bedekte boomteelt en containervelden. Net als bij Boomkwekerij Den Eldert is er bij de uitbreiding van Boomkwekerij E. van Dijck gedacht aan het klimaat en de natuur en zal er ruimte vrij worden gemaakt voor de natuur en zitten nieuwe innovaties uit de boomteelt worden toegepast.

Beide kwekerijen bevinden zich in een landschap met flinke hoogte verschillen. Hierdoor zijn er regelmatig problemen met de achter de kwekerijen gelegen sloot. De hoogte verschillen zorgen er namelijk voor dat het water niet goed kan wegstromen, waardoor er met regelmaat wateroverlast ontstaat. Juist in de droge periodes wordt het gebied gekenmerkt door droogte, wat ook niet wenselijk is voor de teeltomstandigheden. Op het gebied van waterhuishouding zijn er dan ook uitdagingen. De ontwikkeling voorziet in de inrichting van een infiltratiezone. De bedrijfslocaties liggen net buiten het Boomteeltontwikkelingsgebied van Zundert. Hierdoor is de totale gewenste uitbreiding volgens de regels van het bestemmingsplan en de provinciale (interim) omgevingsverordening niet mogelijk.

De beoogde uitbreiding van de bedrijven in combinatie met het inrichten van de infiltratiezone is binnen het bestaand planologisch regime niet toegestaan. De gemeente heeft het project ‘Vitaal buitengebied’ grotendeels doorlopen, waarin ze

zeven deelgebieden hebben aangewezen, Boomkwekerij Den Eldert en Boomkwekerij E. van Dijck liggen in het pilotgebied ‘Den Eldert’. Door de samenwerking binnen deze pilot is het voorliggend plan in overleg met de gemeente, provincie en waterschap tot stand gekomen. Het plan voorziet in een vernieuwde gebiedsgerichte invulling waarbij met de uitbreiding van de bedrijven wordt gestreefd naar een balans tussen people, planet en profit. In het hoofdstuk ‘Beoogde ontwikkeling’ wordt het beoogde initiatief nader toegelicht.

De gemeente heeft in haar collegevergadering van 23 mei 2023 besloten om medewerking te verlenen aan het bovenstaand initiatief. De realisatie van het initiatief in het plangebied Eldertstraat past niet rechtstreeks binnen de reguliere beleidsregels. Initiatieven die niet passen binnen de reguliere regels, maar wel een bijdrage kunnen leveren aan de maatschappelijke meerwaarde, kunnen gebruik maken van de bevoegdheid van een ‘meerwaardetraject’. Dit betekent dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse dient te worden herzien door middel van een bestemmingsplanprocedure en dat de ontwikkeling een meerwaarde moet hebben binnen de gemeente Zundert. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Plangebied

De locaties van Boomkwekerij Den Eldert BV en Boomkwekerij E. van Dijck liggen tussen de verschillende natuurgebieden; De Moeren, De Turfvaart, De Pannenhoef en de Klein Zundertse Heide. De planlocatie omvat de locatie Eldertstraat 14 (locatie Boomkwekerij E. van Dijck), Eldertstraat 16 (locatie Boomkwekerij den Eldert) en de locatie Eldertstraat 20 wat bij de uitbreiding van Boomkwekerij Den Eldert getrokken zal worden. De gronden aan de achterkant van alle drie de bedrijfslocaties wordt ingericht als infiltratiezone voor water.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied Eldertstraat ligt binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Zundert’. Op 24 september 2014 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Daarnaast gelden de planregels van de ‘Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert’.

Op 11 juli 2017 is de ‘Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert’ vastgesteld. Het derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan ‘Pilot Eldertstraat te Klein Zundert’ is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.0879.BPeldertstraat-VS01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt de verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart aanwezig zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:2000.

Regels

De regels bevatten juridische regeling betreffende het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels. De regels worden conform landelijke richtlijnen SVBP2012 en IMRO2012 toegepast en het gemeentelijk handboek.

Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichtte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit maken van de toelichting.

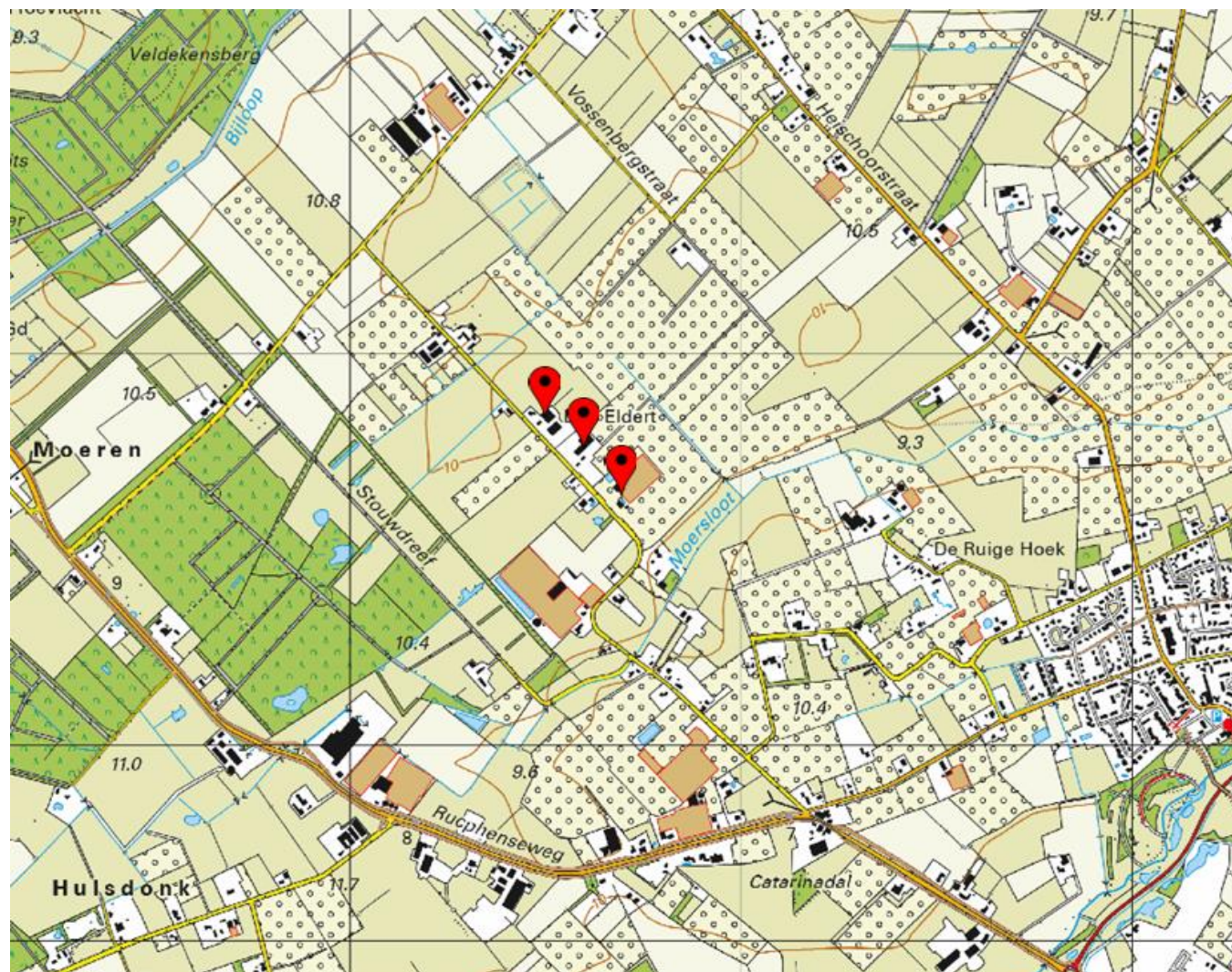
1.5 Leeswijzer

Het voorliggend rapport is als volgt opgebouwd:

- Huidige situatie;
- Beoogde ontwikkeling;
- Beleidskader;
- Meerwaarde;
- Milieu hygiënische uitvoerbaarheid;
- Juridische aspecten;
- Uitvoerbaarheid.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Plangebied



Figuur 2: Topografische kaart, Ligging ten opzichte van kern van Klein Zundert

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Klein Zundert. Het gebied ligt dicht bij Landgoed De Moeren en natuurgebied de Pannenhoef. Het plangebied omvat drie locaties; Eldertstraat 14, Eldertstraat 16 en Eldertstraat 20. De locaties Eldertstraat 14 en Eldertstraat 16 huisvesten momenteel een boomkwekerij. Eldertstraat 20 wordt momenteel gebruikt als rundveehouderij. Ten oosten van de locaties is de Moersloot gelegen. Aan de achterzijde van de bedrijven ligt een watergang welke uitkomt op de Moersloot. De Eldertstraat betreft doorlopende straat tussen de Rucphenseweg en de Professor H. van der Hoevenstraat.

De locatie aan de Eldertstraat 14 huisvest Boomkwekerij E. van Dijck. Boomkwekerij E. van Dijck is gespecialiseerd in het kweken van plantgoed in pot, het assortiment bestaat voornamelijk uit coniferen en heesters. Er wordt namelijk in de kas en op de containervelden gekweekt. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'glastuinbouw'. Deze kwekerij beschikt over een bouwvlak van 20.038 m². Hierbinnen is een kassencomplex aanwezig van 7.345 m², inclusief corridor. Aangrenzend is een schuur van circa 460 m² aanwezig. Verder is er binnen het bouwvlak een bedrijfswoning en privé bijgebouw gesitueerd. Gedeeltelijk binnen en buiten het bouwvlak kweekt het bedrijf op permanente containervelden. De oppervlakte aan containervelden bedraagt in totaliteit circa 18.500 m². Tot slot beschikt het bedrijf over twee bassins.

Aan de Eldertstraat 16 is Boomkwekerij Den Eldert BV gelegen. Boomkwekerij Den Eldert BV is voornamelijk gespecialiseerd in kweken van sierheesters en coniferen, dit gebeurt vanaf de volle grond. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'bomenteelt'. Deze kwekerij beschikt over een bouwvlak van circa 14.050 m². Binnen het bouwvlak zijn drie aaneen gebouwde loodsen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 1.617 m². Verder is er een bedrijfswoning aanwezig met twee privé bijgebouwen. Het bedrijf maakt geen gebruik van teeltondersteunende voorzieningen. De planten worden in de vollegrond geteeld.

Eldertstraat 20 is momenteel een melkrundveehouderij. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'bedrijfswoning' en bijbehorende maatvoering voor 2 wooneenheden. Er zijn dan ook twee woningen aanwezig binnen het bouwvlak. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 9.004 m². Het bedrijf beschikt in haar vergunde situatie over het houden van 80 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en het houden van 70 stuks jongvee. Ten behoeve van deze huisvesting zijn twee stallen aanwezig met een respectievelijke oppervlakte van 768 m² en 781 m². De eigenaar van het bedrijf aan de Eldertstraat 20 heeft de keuze gemaakt niet langer door te gaan als rundveehouderij maar zal zich juist gaan specialiseren in de boomteeltsector. De eigenaar is sinds 2019 venoot geworden van de eigenaar van Eldertstraat 16 en gaan gezamenlijk als partners verder onder Boomkwekerij Den Eldert BV. De eerste activiteiten met boomteelt aan de Eldertstraat 20 zijn langzamerhand opgestart. De omliggende gronden zijn gedeeltelijk nog in gebruik als grasland.



Figuur 3: Overzicht planlocaties



Figuur 5: Foto's plangebied Eldertstraat 16



Figuur 4: Foto's plangebied Eldertstraat 14





Figuur 6: Foto's plangebied Eldertstraat 20

3 BEOOGDE ONTWIKKELING

3.1 Ontwikkelingen bedrijfslocaties

Bestaande situatie

De bedrijfslocaties aan de Eldertstraat 14, 16 en 20 zijn gelegen binnen het pilotgebied “Den Eldert”. “Den Eldert” is gelegen tussen verschillende natuurgebieden en grenst aan boomteeltontwikkelingsgebied van gemeente Zundert. De bedrijfslocaties zijn daarentegen gelegen binnen de groenblauwe mantel, waarbij tevens waterhuishoudkundige uitdagingen aan de orde zijn. Het deelgebied van de bedrijfslocaties kenmerkt zich door het boomteeltgebruik. De ondernemers hebben de gezamenlijke wens om uit te breiden met hun boomteeltbedrijven.

Toekomstvisie

De bedrijven Boomkwekerij Den Eldert en Boomkwekerij E. van Dijck willen uitbreiden. Gelet op de ligging binnen de groenblauwe mantel is de gewenste uitbreiding, voor wat betreft nieuwbouw of uitbreiding met kassen, niet toegestaan binnen de vigerende provinciale regelgeving. Wel is de realisatie van 3 hectare containerveld per agrarisch teeltbedrijf toegestaan binnen het provinciaal beleid. De gewenste bedrijfsmatige uitbreiding van de bedrijven met containervelden en kassen zal gepaard gaan met de ontwikkeling van een waterberging en infiltratiezone, achter de percelen van de bedrijven. Later in deze toelichting wordt hier een nadere omschrijving van gegeven. Ten eerste zal de bedrijfsmatige uitbreiding nader worden toegelicht.

Vanwege de noodzaak om de bedrijfsactiviteiten van Boomkwekerij Den Eldert en Boomkwekerij E. van Dijck uit te breiden, is advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). Deze adviezen zijn als bijlagen toegevoegd aan dit plan.

Volgens de AAB is de beoogde uitbreiding van Boomkwekerij E. van Dijck, bestaande uit de vergroting van de kas tot 2 hectare en de verplaatsing van het containerveld, essentieel voor een efficiënte agrarische bedrijfsvoering en het waarborgen van de continuïteit op lange termijn. Voor een volledig overzicht van het advies wordt verwezen naar het bijgevoegde AAB-advies.

Ten aanzien van de geplande uitbreiding van Boomkwekerij Den Eldert stelt de AAB dat de bouw van een kas van 7.500 m² en de aanleg van in totaal 4,26 hectare containerveld noodzakelijk zijn om een doelmatige bedrijfsvoering te realiseren en de bedrijfscontinuïteit op lange termijn te garanderen. Ook hier wordt voor het volledige advies verwezen naar het bijgevoegde AAB-advies.

De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen omvatten meerdere onderdelen:

Onderdeel 1: Uitbreiding boomteeltkas en teeltondersteunende voorzieningen Eldertstraat 14

Boomkwekerij E. van Dijck is gespecialiseerd in het kweken van plantgoed in pot, het assortiment bestaat voornamelijk uit coniferen en heesters. Er wordt namelijk in de kas en op de containervelden gekweekt. Deze kwekerij beschikt over een kassencomplex van 7.345 m², inclusief corridor. De oppervlakte aan containervelden bedraagt in totaliteit circa 18.500 m². Om de teelt verder te optimaliseren en het bedrijf toekomstbestendig in te richten, is het voornemen om het bedrijf verder uit te breiden met kassen. De oppervlakte aan kassen zal worden uitgebreid, zodat het totaal aan kasoppervlakte 20.578 m² bedraagt. Deze uitbreiding zal plaatsvinden ter plaatse van de huidige containervelden. Hiermee wordt tweedelijns bebouwing ver in het achterliggende landschap voorkomen. Clustering aan de Eldertstraat is namelijk meer wenselijk. Doordat op deze locatie de uitbreiding met kassen wordt voorzien, is verplaatsing van de containervelden noodzakelijk. De containervelden zullen verhuizen naar de achterzijde van de kassen, op gronden welke momenteel nog worden gebruikt voor vollegrondboomteelt. De oppervlakte aan containervelden ten behoeve van Eldertstraat 14 zal in de beoogde situatie 17.103 m² beslaan. Ook zal deze ontwikkeling gepaard gaan met de uitbreiding van een waterbassin. Het toekomstig bouwvlak en tevens bestemmingsvlak ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met functieaanduiding ‘glastuinbouw’ betreft met de desbetreffende uitbreidingen 29.671 m².

Onderdeel 2: Aanleggen teeltondersteunende voorzieningen Eldertstraat 16

Boomkwekerij Den Eldert BV is voornamelijk gespecialiseerd in kweken van sierheesters en coniferen, dit gebeurt vanaf de volle grond. Binnen het bouwvlak zijn drie aaneen gebouwde loodsen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van 1.617 m². Deze loodsen blijven ongewijzigd gehandhaafd. Het bedrijf is voornemens haar teelt uit te gaan breiden, waarbij de teelt ook gedeeltelijk plaats zal gaan vinden vanaf containervelden. Hiermee kan een breder scala van de markt worden bediend. Om dit te bewerkstelligen zal een nieuw containerveld aan de achterzijde van het bedrijf worden aangelegd, met een

oppervlakte van 19.252 m². Voor wat betreft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'bomenteelt' en bouwvlak zal een verkleining in oppervlakte plaatsvinden, naar een totaal van 14.015 m².

Onderdeel 3: Realiseren nieuwe boomteeltkas en aanleggen teelt ondersteunende voorzieningen Eldertstraat 20

Eldertstraat 20 betreft momenteel een melkrundveehouderij. De eigenaar van het bedrijf aan de Eldertstraat 20 heeft de keuze gemaakt niet langer door te gaan als rundveehouderij maar zal zich juist gaan specialiseren in de boomteeltsector. De melkveehouderijactiviteiten worden dan ook beëindigd. De eigenaar is sinds 2019 vennoot geworden van de eigenaar van Eldertstraat 16 en gaan gezamenlijk als partners verder onder Boomkwekerij Den Eldert BV. De eerste activiteiten met boomteelt aan de Eldertstraat 20 worden langzamerhand opgestart. In het kader van de uitbreiding in het aanbod van Boomkwekerij Den Eldert BV zal er vanaf de Eldertstraat 20 in boomteeltkassen en vanaf containervelden worden geteeld. De nieuwe kas krijgt een oppervlakte van circa 7.500 m². Aangrenzend aan deze kassen zullen containervelden worden aangelegd met een oppervlakte van circa 23.325 m². De twee bestaande bedrijfsgebouwen blijven gehandhaafd zodat vanuit hier verwerking van de planten kan worden bewerkstelligd. Tot slot zal er een nieuw waterbassin worden aangelegd, zodat de bedrijfsvoering in waterhuishoudkundig opzicht voldoet. De twee bestaande woningen blijven ongewijzigd gehandhaafd. Het toekomstig bouwvlak en tevens bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt uitgebreid naar een oppervlakte van 15.498 m². Deze locatie zal tevens voorzien worden van de functieaanduiding 'bomenteelt'.

Onderdeel 4: Infiltratiezone achter de percelen van Eldertstraat 14, 16 en 20, met uitloop van natuur.

Om te voldoen aan de waterhuishoudkundige eisen en denkend aan de natuur en meerwaarde voor het gebied is er een keuze gemaakt om achter de drie percelen een infiltratiezone van 16,5 meter breed over de gehele lengte te plaatsten. In deze zone kan regenwater en water afkomstig van de waterloop bovenloops worden opgevangen en infiltreren in de grond, alsmede dat er een gedeelte van het schoon hemelwater van de bedrijven kan worden teruggebracht, zodat ook daar ruimte is om water op te vangen bij hevige stortbuien. Tegelijkertijd lost deze bergings- en infiltratiezone het grote verschil in waterstanden in de bodem op kan lossen in het gebied. De infiltratiezone loopt over in een natuurstrook richting de Professor H. van der Hoevenstraat. Hierdoor ontstaat er een langgerekt landschapselement.



Figuur 7: Schematische ontwikkeling Pilot Eldertstraat



Figuur 8: Impressie ontwikkeling Pilot Eldertstraat

Hoe past het initiatief in de directe omgeving en de ontwikkeling daarvan?

Aan het lint van de Eldertstraat en in omgeving van de planlocaties zijn meerdere boomtelers gehuisvest. Ten zuiden grenst de Eldertstraat 14 tevens aan het agrarisch boomteeltontwikkelingsgebied van de gemeente Zundert. De omgeving kenmerkt zich dan ook door de vele cultuurgronden, in gebruik door de boomteeltsector. De planologische mogelijkheden zijn veelal beperkt door de begrenzing van het agrarisch boomteeltontwikkelingsgebied, terwijl ook buiten deze grenzen diverse volwaardige boomteeltbedrijven in het Zundertse zijn gevestigd welke vanuit een duurzame bedrijfsvoering uitbreiding dan wel omschakeling wensen. Stiltand, zeker in een sterk concurrerende boomteeltregio als Zundert, betekend namelijk in veel gevallen achteruitgang. Toekomstplannen van ondernemers zijn dan ook niet gebonden aan een “getekende grens”. De beoogde boomteeltontwikkelingen ter plaatse van de planlocaties zijn, gelet op het feitelijk karakter van de omgeving, dan als gebiedseigen te typeren. Het plan voorziet in een vernieuwde gebiedsgerichte invulling waarbij met de uitbreiding van de bedrijven wordt gestreefd naar een balans tussen people, planet en profit. Een overkoepelende maatregel, welke in het belang van de bedrijfsontwikkeling van alle drie de bedrijven wordt genomen, betreft de aanleg van een berging- en infiltratiezone met uitloop van natuur. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een dynamisch gebied buiten het BOG.

Met de aanleg van de berging- en infiltratiezone zal de omgevingskwaliteit verbeteren en zal het de biodiversiteit in het gebied vergroten. Een groot probleem wat in de omgeving speelt zijn de relatief grote hoogte verschillen, wat van invloed is op de waterhuishoudkundige situatie van het gebied. Water zoekt altijd de laagst gelegen plek wat daar ter plaatse zorgt voor wateroverlast, terwijl de hogere delen te maken krijgen met droogte. Door de beoogde berging- en infiltratiezone in verschillende sub-zones in te delen met overstorten naar de volgende zones blijft het water op zijn plek en krijgt het de kans om de grond in te infiltreren zonder dat iemand daar last van heeft. De infiltratiezone draagt bij aan een klimaatrobuuster beeklandschap en is daardoor van belang voor de omgeving van de Moersloot. In de volgende paragrafen en hoofdstukken wordt aan de hand van thema's de beoogde ontwikkeling nader toegelicht. De thema's die behandeld worden zijn: water, infrastructuur, landschap, omgeving, beeldkwaliteit, milieu, beleid en meerwaarde.

3.2 Water

Hoe past de ontwikkeling in het grotere plaatje, het perspectief c.q. de visie vanuit het klimaat robuuste beekdal?

In de visie van de pilot Den Eldert wordt samen met bewoners en ondernemers bekeken hoe er invulling kan worden gegeven aan het inrichten van een klimaatrobuust beeklandschap, in combinatie met uitbreidingsplannen van enkele boomteeltbedrijven welke momenteel op slot zitten. De beoogde ontwikkeling achter de locaties aan de Eldertstraat zijn gericht op het inrichten van een klimaat robuust gebied in Den Eldert. Dit wordt nader in deze paragraaf toegelicht.

De boomteeltbedrijven bevinden zich in een landschap met flinke hoogte verschillen. Het gebied Den Eldert wordt aan de oostzijde begrenst door de Moersloot. De (kleinere) sloten in het gebied wateren af op de Moersloot. Er zijn regelmatig problemen met de achter de kwekerijen gelegen sloot en de Moersloot. De hoogte verschillen zorgen er namelijk voor dat het water niet goed kan wegstromen, waardoor er met regelmaat wateroverlast ontstaat op de percelen. Juist in de droge periodes wordt het gebied gekenmerkt door droogte, wat ook niet wenselijk is voor de teeltomstandigheden. Op het gebied van waterhuishouding zijn er dan ook uitdagingen. De ontwikkeling voorziet in de inrichting van een berging- en infiltratiezone, in combinatie met ecologische waarden.

Aangezien de Moersloot het laagst gelegen in het gebied is, stroomt het overgrote deel van het water uit het gebied naar deze watergang toe. Bij (hevige) regenval krijgt het water niet voldoende de tijd om te infiltreren in de bodem door snelle afwatering door en naar de ontginningsloten. Als resultaat is dat het water aan het einde van deze ontginningsloten zich ophoopt en waarbij ook de waterstand in de Moersloot erg hoog wordt, waardoor deze buiten haar oevers treedt. Door deze slechte infiltratie is bijkomend negatief effect dat de hoger gelegen gronden in projectgebied Den Eldert kampen met een grondwaterkort. Zowel het grondwaterkort als het overlopen van gronden aan het eind van de sloten en rondom de Moersloot is slecht voor de productieomstandigheden bij de boomteeltpercelen.

Uit de 'perspectievenkaart' uit april 2021 van de gemeente Zundert blijkt dat het gebied rondom de Moersloot erg gevoelig is voor overstroming en dat gronden ten westen (zeer) gevoelig zijn voor droogte. Het nemen van maatregelen in dergelijke gebieden is erg zinvol voor het overkoepelend watersysteem.

De uitbreiding van de boomteeltbedrijven aan Eldertstraat 14, 16 en 20 resulteert in een verandering van de teeltomstandigheden op de percelen aangrenzend aan de ontginningsloten en Moersloot. Vanuit het belang van deze boomtelers en vanuit het algemeen belang om te komen tot een klimaat robuust beekdallandschap in Den Eldert is het noodzaak om maatregelen te treffen die enerzijds droogte en anderzijds overstromingen doen voorkomen.

Het voornemen is om een brede infiltratiezone in te richten rondom de ontginningsloot achter de boomteeltpercelen van Eldertstraat 14, 16 en 20. Deze bestaande sloot staat in direct verbinding met de gronden hoger in projectgebied Den Eldert, ligt direct tegen de boomteeltpercelen aan en is in directe verbinding met de Moersloot. Deze infiltratiezone wordt tevens beplant en gaat in het hoger gelegen gebied richting de Prof. H. van der Hoevenstraat over in een natuurstrook (langs de al aanwezige categorie A-watergang richting).

Door de infiltratiestrook in twee delen in te richten krijgt het water de kans om op een natuurlijke wijze te infiltreren zonder dat het water daarbij te snel wegstroomt richting de Moersloot. De belasting op de Moersloot neemt daarmee af. De bodem in de hoger gelegen delen van Den Eldert worden door de infiltratie langzamerhand vochtiger. De infiltratiezone wordt gevoed door afstromend water van omliggende sloten en percelen en door overtollig schoon hemelwater wat afkomstig is uit de bassins op de boomteeltbedrijven.

Wat is de meerwaarde van de infiltratiezone, hoe verhoudt zich dat met de landbouwkundige waarde en is dit de uitgelezen plek om de infiltratiezone/meerwaardecreatie te laten landen? En zo ja hoe staat het met het beheer?

In de visie van de pilot Den Eldert wordt samen met bewoners en ondernemers bekeken hoe er invulling kan worden gegeven aan het inrichten van een klimaatrobuust beeklandschap. De beoogde realisatie van de infiltratiezone met uitlopende natuurstrook is gericht op het inrichten van een klimaatrobuust beekdal, wat bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van het gebied.

De infiltratiezone in combinatie met de natuurstrook is centraal in het gebied van Den Eldert gepositioneerd en doorkruist het gebied over vrijwel de gehele breedte. De bestaande sloot betreft vanuit oudsher een ontginningsloot. Vanuit de visie voor Den Eldert is de wenst uitgesproken om de lijn van deze ontginningsloot te versterken. De beoogde infiltratiezone staat in verbinding met een bestaand waterbergingsgebied in Den Eldert en in verbinding met de Moersloot. Door het toevoegen van meer mogelijkheden tot infiltratie kan het water op een natuurlijke wijze worden vastgehouden in het gebied. Door de aanplant van beplanting wordt de lijnstructuur verder geaccentueerd. De natte zone in combinatie met beplanting zorgt in ecologisch opzicht voor een perfecte schuil- en verplaatsingsselement voor fauna.

De infiltratiezone en natuurstrook wordt specifiek bestemd en dient derhalve enkel voor waterhuishoudkundige doeleinden en ecologische waarden. De gronden binnen deze zone worden niet langer agrarisch gebruikt. De infiltratiezone zal uiteindelijk zorgen voor een evenwichtiger waterbalans in het gebied. Enerzijds zal er minder sprake zijn van overloop van oevers en anderzijds kan droogte van gronden beter worden tegengegaan. Voor omliggende boomteeltpercelen in Den Eldert heeft dit

positieve gevolgen in teeltomstandigheden. De ontwikkeling van de infiltratiezone wordt gedragen door de boomtelers van Eldertstraat 14, 16 en 20. In ruil daarvoor krijgen deze boomtelers de mogelijkheid om het bedrijf uit te breiden en te optimaliseren met respectievelijke kassen, containervelden en waterbassins. De ontwikkeling in het gebied voorziet dus naast het toevoegen van hydrologische en ecologische meerwaarde, ook in het bieden van meer toekomstperspectief voor de aanwezige ondernemers. Het beheer van de infiltratiezone is de verantwoordelijkheid van de eigenaren van de gronden. Het beheer wordt in goede overeenstemming met Waterschap Brabantse Delta uitgevoerd.

Uitwerking infiltratiezone, waterhuishoudkundig beleid

De exacte situering, inrichting en waterhuishoudkundige uitgangspunten op basis van het waterschap-beleid worden toegelicht in een afzonderlijke bijlage. Dit document betreft de watertoets en is afgestemd met waterschap Brabantse Delta, waarin ook een nadere uitwerking van de infiltratiezone is opgenomen inclusief tekenwerk. Het waterhuishoudkundig plan voorziet in een goede afwikkeling van het schoon hemelwater en het vervuild water. Daarbij wordt aangesloten bij de regelingen uit de Keur (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Inrichting natuurzone

In de visie van Den Eldert is naar voren gekomen dat de wens is om oude ontginningslijnen te herstellen en te versterken in het landschap. Aan de achterzijde van de bedrijfslocaties is een dergelijke oude ontginningslijn aanwezig welke nauwelijks nog herkenbaar is. Om de oude ontginningslijn in het landschap te herstellen en tevens extra te versterken wordt naast het infiltratiezone ook voorzien in de aanplant van beplanting langs de gehele lijn. Deze lijn loopt van De Moerstrook tot de Prof H. van der Hoevenstraat. Aan een gedeelte van deze lijn is al een bestaande categorie A-watergang aanwezig, waardoor hierbij rekening wordt gehouden met de specifieke aanplant en onderhoud van deze watergang. De natuurzone wordt ingericht in drie onder te verdelen zones.

Zone 1 betreft het gedeelte wat grenst aan de Prof. H. van der Hoevenstraat. Zone 1 wordt voorzien van een wat dichtere beplantingsstrook. Deze zone bestaat uit bomen en heesters. Er is hier geen watergang aanwezig. De toe te passen soorten: *Carpinus betulus* (haagbeuk), *Alnus glutinosa* (zwarte els), *Sorbus aucuparia* (lijsterbes), *Sambucus nigra* (gewone vlier), *Viburnum opulus* (sneeuwbal), *Corylus avellana* (hazelaar).

Zone 2 loopt langs de bestaande categorie A-watergang. Derhalve bestaat de beplantingsstrook ter plaatse uit een open structuur. De zone wordt voorzien van enkele bomen. Door deze open structuur kan het waterschap het onderhoud aan haar watergang blijven uitvoeren. De toe te passen soorten zijn: *Alnus glutinosa* (zwarte els), *Carpinus betulus* (haagbeuk), *Tilia cordata* (kleinbladige linde), *Fraxinus excelsior* (es) en *Quercus robur* (zomer eik).

Zone 3 bestaat uit een brede strook van gemiddeld 16 meter breed. Naast de infiltratiezone wordt ook beplanting aan de rand van deze zone voorzien. Door middel van het toepassen van bomen en heesters wordt een halfdichte structuur toegepast. In combinatie met de vochtige omstandigheden maakt dit een erg waardevolle plek voor vogels, klein wild en insecten. De toe te passen soorten: *Sambucus nigra* (gewone vlier), *Viburnum opulus* (sneeuwbal), *Amelanchier lamarckii* (krenten-boompje), *Rosa canina* (hondsroos), *Corylus avellana* (hazelnoot), *Carpinus betulus* (haagbeuk), *Fraxinus excelsior* (gewone es), *Tilia cordata* (kleinbladige linde) en *Quercus robur* (zomer eik).



Figuur 9: Aanleg groene lijn in zone's

3.3 Landschap

Het landschap

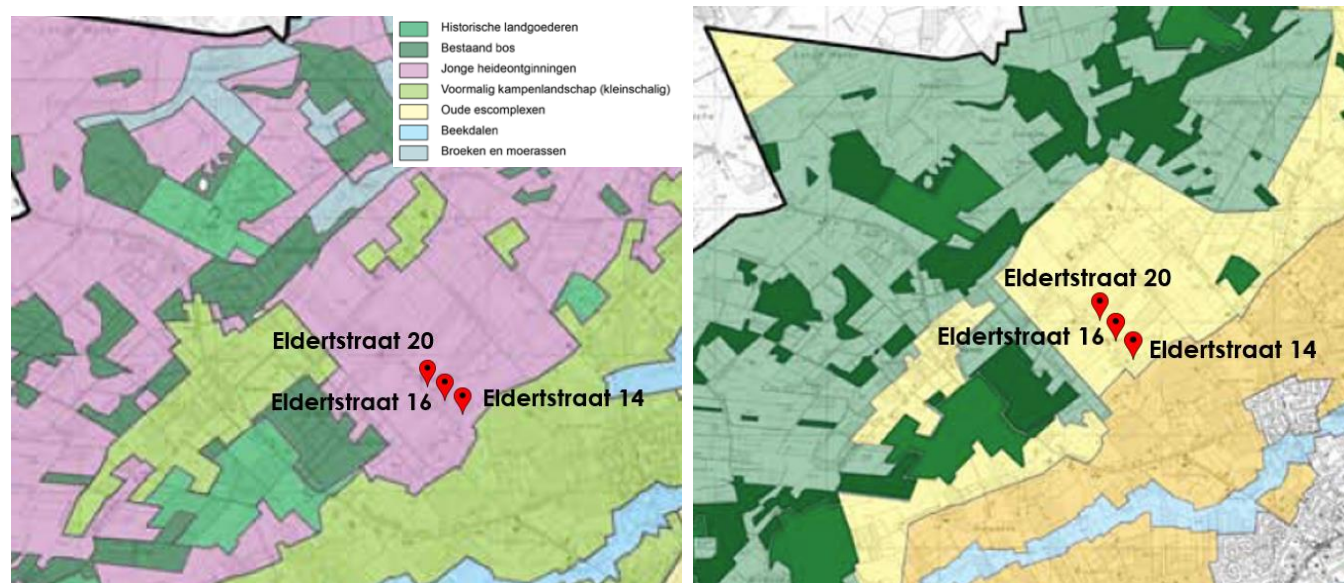
Op het Brabantse platteland komen verschillende grote uitdagingen bij elkaar. Groeiende agrarische leegstand, demografische veranderingen, klimaatverandering en de omschakeling naar duurzame energie en landbouw vragen om een nieuw toekomstperspectief. Inzicht in de omvang en met name de samenhang van deze (en meer) opgaven ontbreekt. Wel is duidelijk dat ze op elkaar ingrijpen en niet sectoraal opgelost kunnen worden, zonder dat het ten koste gaat van andere opgaven. Het vraagt om integrale afwegingen en samenwerking, samen met ondernemers, burgers en organisaties in het gebied.

Gemeente Zundert heeft voor de gehele gemeente een landschapsvisie opgesteld, 'Landschapsvisie Zundert'. In de landschapsvisie geeft de gemeente aan welke richting zij de komende jaren op willen gaan met het landschap. De landschapsvisie bestaat uit een streefbeeld van het landschap voor verschillende deelgebieden en uit aanbevelingen voor inrichting, investering en inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het landschap in Zundert is de laatste decennia sterk veranderd. Toch zijn nog op veel plaatsen de verschillen tussen de samenstellende landschapstypes herkenbaar. Dat zorgt voor afwisseling en herkenbaarheid, wat het landschap kwaliteit geeft. Landschappen met kwaliteit worden over het algemeen gewaardeerd. De gemeente Zundert heeft een fraai en afwisselend buitengebied. Kleinschalige landschappen wisselen af met grote open gebieden.

Boomteelt

De boomteeltsector is van groot belang voor de economie van Zundert, maar ook voor de export van Nederland. Om boomteelt nog steviger op de kaart te zetten hebben de Zundertse boomteeltsector, overheden en organisaties de handen ineen geslagen en Treeport gevormd. De ambitie is om het meest toonaangevende boomkwekerijgebied in Europa te worden. Dat kan alleen als de boomteelt de ruimte krijgt.



Figuur 10: Uitsnede kaarten deelgebieden Landschapsvisie Zundert

De planlocaties zijn gelegen in het landschapstype 'jonge heideontginningen' en binnen en functiegebied 'extensie productielandschappen'. De jonge agrarische ontginningen worden over het algemeen gekenmerkt door een rationele opzet, relatief open landschap en weinig bebouwing. De extensieve productielandschappen komen met name overeen met de gebieden die zijn opgenomen in de Groenblauwe mantel. Deze gebieden vormen de overgang tussen de natuurgebieden en landgoederen en de intensieve productielandschappen. Tevens kan worden opgemerkt dat de planlocaties met name grenzen aan de zijde van de intensieve productielandschappen.

Eldertstraat 14

Aan de Eldertstraat 14 zal aan de achterzijde van het bedrijf containervelden worden aangelegd. Ter plaatse van de huidige containervelden zal worden uitgebreid met kasoppervlak. Door juist aan die zijde uit te breiden met kassen wordt voorkomen dat kasoppervlak verder in het agrarisch landschap zal worden opgericht. Bebouwing wordt daarbij gecentreerd aan de Eldertstraat. Hierbij kan het open agrarisch ontginningslandschap in stand worden gehouden. Rondom de bedrijfsgebouwen en containervelden wordt voorzien in landschappelijke inpassing.

Door aan de achterzijde een infiltratiezone in te richten met combinatie van natuur wordt een historische ontginningslijn extra aangezet in het landschap. Hierdoor krijgt de kavelstructuur meer betekenis en wordt er op waterhuishoudkundig en ecologisch vlak een meerwaarde geleverd voor het gebied.

Eldertstraat 16

Aan de Eldertstraat 16 worden achter de bestaande loodsen containervelden aangelegd. Er vindt verder geen toename in bebouwing plaats. Het landschap wordt daarmee minimaal aangetast. Zoals hierboven beschreven maakt ook hier de inrichting van de infiltratiezone onderdeel uit van het initiatief, alsmede landschappelijke inpassing rondom het agrarisch bouwvlak.

Eldertstraat 20

Aan de Eldertstraat 20 wordt het melkveebedrijf beëindigd en wordt het boomteeltbedrijf verder uitgebreid en geoptimaliseerd. Ten behoeve van deze optimalisatie zal een nieuwe kas worden opgericht met daar om heen containervelden. De kassen worden achter de bestaande gebouwen gebouwd en zijn met de achterzijde gesitueerd in dezelfde lijn in het landschap als de kassen aan de Eldertstraat. Hierdoor is de verstoring van het landschap minimaal.

In de landschapsvisie van de gemeente Zundert is voor de inrichting van de bouwvlakken een aantal criteria opgenomen. Ruimte tussen weg en bebouwing groen inrichten: berm, tuin, vollegrondboomteelt of containerveld. Voldoende ruimte voor vrachtauto's op het erf zodat er geen keer- of manoeuvreerbewegingen op de openbare weg gemaakt hoeven worden. Alle drie de locaties voldoen aan deze criteria.

De planlocaties worden landschappelijk ingepast ten behoeve van een kwaliteitsverbetering van het landschap en omgeving. In de Landschapsvisie van gemeente Zundert zijn landschapspakketten opgesteld voor het gebied, het toepassen van deze

pakketten versterkt het landschap. De kwaliteitsverbetering moet resulteren in een fysieke en zichtbare landschap. Uit een opgesteld beplantingsplan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschappelijke) inrichting wordt vormgegeven. Voor het plangebied is een aan de hand van het beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is als bijlage aan de regels van onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



3.4 Infrastructuur & parkeren

3.4.1 Infrastructuur

De Eldertstraat is een doorlopende straat van de N638 richting de Professor H. van der Hoevenstraat. Boomkwekerij Den Eldert en Boomkwekerij E. van Dijk zijn beide gevestigd aan de Eldertstraat. Er zijn geen problemen omtrent verkeersoverlast. Gelet op de aanwezigheid van de provinciale weg zijn de aanrijroutes voor de bedrijven erg gunstig. Bij vertrek vanaf de bedrijven is wordt met name de keuze gemaakt om linksom de N638 weer te bereiken. De Eldertstraat is breed genoeg voor tegenliggend verkeer van vrachtwagens of landbouwvoertuigen.



Figuur 11: Verkeerssituatie boomteeltbedrijven aan Eldertstraat

Verkeersveiligheid

Met de uitbreiding van de boomkwekerijen aan de Eldertstraat komt de verkeersveiligheid niet in het gedrang. Momenteel kennen de bedrijven voldoende manoeuvreer- en laad- en losruimte. Binnen de terreinen dan ook voldoende ruimte aanwezig. Er is geen sprake van wachtend vrachtverkeer op de openbare weg.

3.4.2 Parkeren

Op de planlocatie zijn reeds agrarische bedrijven gevestigd met eigen bedrijfswoning(en). Per bedrijf is voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en werknemers van de bedrijven. Deze situatie ten aanzien van parkeren zal nauwelijks veranderen. Op ieder terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Voor het vrachtverkeer is op het terrein voldoende wachtruimte voorzien om diverse vrachtwagens te parkeren tijdens het wachten. Hier hoeven geen extra parkeervoorzieningen voor aangelegd te worden.

3.5 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

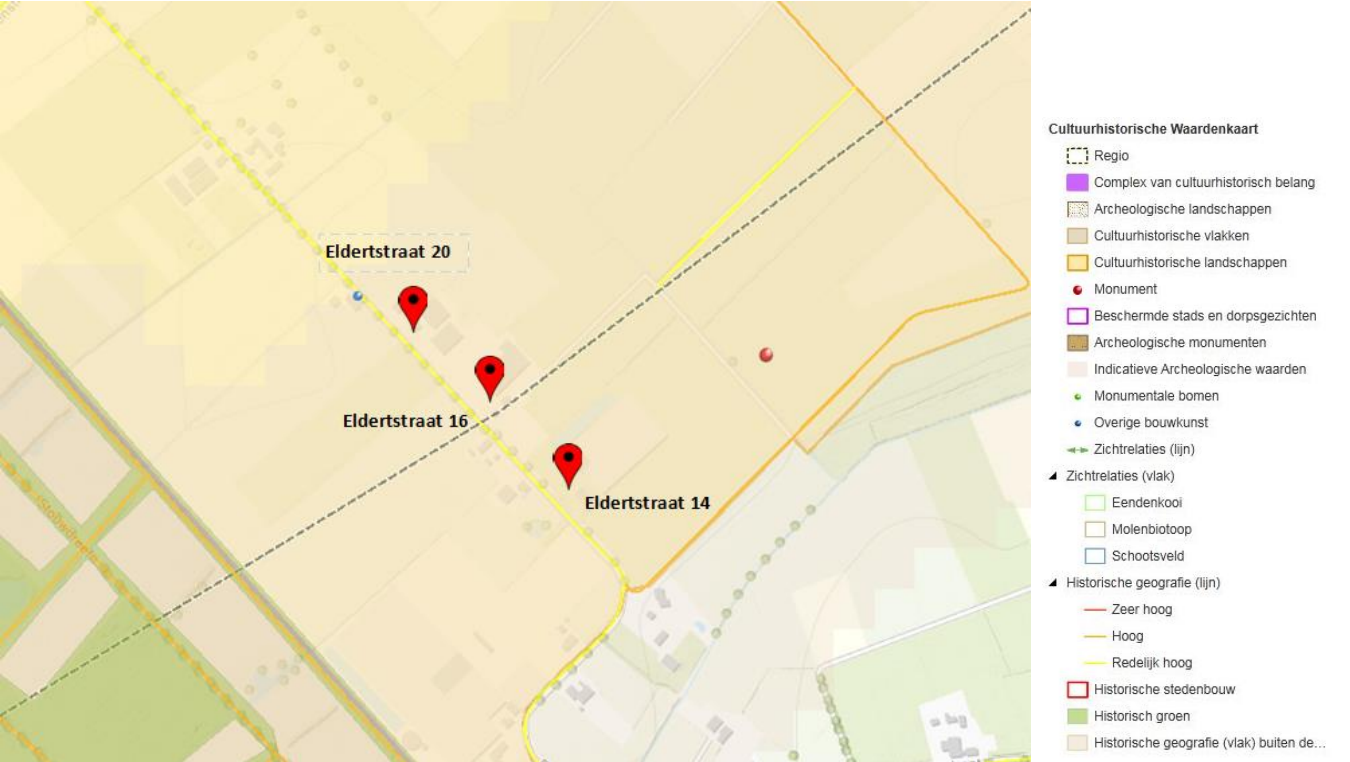
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

Voor het bepalen van de cultuurhistorische elementen van het plangebied is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Deze kaart is eveneens via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 12) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de planlocaties zijn gelegen op de grens van enerzijds de cultuurhistorisch regio de ‘Baronie’ en anderzijds de regio ‘West-Brabantse Venen’. Het gehele plangebied maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap ‘Landgoederen en veenrelicten bij Zundert en Etten-Leur’. De Eldertstraat is gemarkeerd als ‘historische geografie – lijn van redelijk hoge waarde’. Verder zijn er in de omgeving enkele (zand)paden van ‘historische geografie – lijn van hoge waarde’.



Figuur 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

Cultuurhistorische landschappen

Zoals aangegeven liggen de planlocaties op de grens van de regio's de 'Baronie' en 'West-Brabantse Venen'. Beide gebieden bevatten sporen van vroegere turfwinning, onder meer in de vorm van tal van turfvaarten. De Baronie is onderdeel van het dekzandplateau dat doorsneden wordt door beken. Het cultuurhistorisch gebied wordt gekenmerkt door een oud, plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap met tal van oudere en jongere landgoederen. De regio 'West-Brabantse Venen' bestaat uit van een zwak golvend dekzandlandschap op een oudpleistocene ondergrond met afsluitende kleilagen. De winning en het transport van turf heeft het landschap eeuwenlang beheerst.

Het plangebied maakt geen direct onderdeel uit van een landgoed. Tevens zijn er geen turfvaarten aanwezig in de directe nabijheid. Wel zijn er nog contouren van enkele oude ontginningslijnen aanwezig in het agrarisch gebied achter het plangebied. De ontwikkeling voorziet in het versterken van de cultuurhistorische waarden door het verder accentueren van deze oude ontginningslijn. Er wordt namelijk een infiltratiezone aangelegd met landschapsbomen in een rij. Hierdoor zal een duidelijker lijnelement ontstaan, welke tevens van hydrologische en ecologische meerwaarde is. Het accentueren van deze ontginningslijn komt overeen met de landschapvisie die is opgesteld voor projectgebied De Eldert.

Historische geografie

De Eldertstraat is aangeduid als historische geografie (lijn) van redelijk en hoge waarde. Het betreft hier herkenbare en relatief gave elementen van het historisch landschap. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant. De provincie wil de geografische lijnen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Bebouwing binnen het plangebied wordt gecentreerd aan de Eldertstraat. Rondom de erven wordt landschappelijke inpassing aangebracht, haaks op de Eldertstraat. Het initiatief voorziet niet in een wijziging die van negatieve invloed is op de aanwezige structuren er vinden geen wijzigingen plaats die van invloed kunnen zijn op de historische geografie van De Eldertstraat.

3.6 Omgeving

Hoe staat de omgeving tegenover het planvoornemen?

Aan het eind van 2022 hebben initiatiefnemers een inloopavond gehouden voor de buurtbewoners van het plangebied. Geïnteresseerde buurtbewoners zijn tijdens deze avond op een informele maar toch informatieve manier geïnformeerd over de planontwikkelingen aan de Elderstraat 14, Elderstraat 16 en Elderstraat 20. De bewoners gaven aan het erg prettig te vinden om vooraf over de planontwikkelingen te worden geïnformeerd. Een enkele buurtbewoner heeft op aanvraag nog een

poster toegestuurd gekregen. Tijdens de avond zijn diverse vragen gesteld over de uitbreidingen, de inrichtingen van het terrein en de procedure. Hieronder worden de meest voorkomende onderwerpen beschreven.

- Omwonenden merken op dat er in de omgeving veel wateroverlast kan ontstaan. Derhalve is het prettig dat dit initiatief bijdraagt aan het verlagen van de druk op het watersysteem.
- Door de beoogde vernatting van het gebied met de infiltratiezone komt een element van het vroegere moerassig gebied terug, wat voor omwonenden een prettig idee is.
- Er zijn enkele vragen gesteld over de bouwwijze van de kassen, de positionering, de bouwhoogte en verlichting. De bouwhoogte sluit aan bij de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan. De positionering van de kassen is op basis van eigendomssituaties. Tot slot is aangegeven dat de kassen niet zullen worden verlicht ten behoeve van de teelt.
- Tot slot zijn er ook enkele vragen gesteld over de gebiedsvisie Den Eldert in relatie tot de ontwikkelingen binnen het plangebied. Verteld is dat de ontwikkelingen binnen het plangebied naadloos aansluiten bij de wensen en doelen van de gebiedsvisie. Verdere uitbreidingsmogelijkheden dan deze ontwikkeling toelaat, zijn er niet meer voor de bedrijven.

De reacties op het plan waren overwegend positief. Een enkele buurtbewoner wil graag op de hoogte worden gehouden worden van de plannen. Dit zal in ieder geval gebeuren via de gebruikelijke routes, waarnaast wordt geprobeerd omwonenden van de stappen binnen de procedure te informeren. De gevoerde omgevingsdialogen met de direct omwonenden geven vooralsnog geen aanleiding om het beoogde initiatief en het bijbehorende bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt er voor gekozen om een extra groenelement aan te brengen aan de westzijde van de nieuwe containervelden ter hoogte van Eldertstraat 20, om de naastgelegen buurtbewoners wat afscherming van de containervelden te kunnen bieden. De volledige omgevingsdialoog wordt om redenen van privacy niet opgenomen aan dit bestemmingsplan. Het document is op te vragen bij de gemeente Zundert.

4 BELEIDSKADERS

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied van het pilot project Eldertstraat opgenomen.

4.2 Europees- en Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

De veranderde behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformaties en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. In het SVIR zijn 13 nationale belangen opgenomen, hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het Pilot project aan de Eldertstraat.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes projecten beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde. Binnenkort volgen nog: hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJselmeergebied.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het Pilot project aan de Eldertstraat.

4.2.3 Nota Wonen

De Nota Wonen: Wonen in de 21e eeuw is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van: meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor

maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerste marktwerking. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is.

4.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Met het Nationaal Milieubeleidsplan 4 uit juni 2001 wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP 4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen in ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken. Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

4.2.5 Archeologie

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het ‘Verdrag van Malta’ genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2022 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente Zundert de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke archeologiekaart op te stellen, samen met de Nota Archeologie en de bijbehorende verordening. Zie verder paragraaf 4.4.4.

4.2.6 Water

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2010 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

In paragraaf 3.3 komt het aspect water aan bod voor de planontwikkeling.

4.2.7 Ecologie

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming (1 januari 2017).

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: “Natura 2000”. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De wet natuurbescherming biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse dieren en planten in Nederland.

De nieuwe Wet natuurbescherming regelt niet alleen de ‘ruimtelijke ingrepen’, maar ook de andere onderwerpen zoals overig bezit en handel, gebiedsbescherming, houtopstanden, klacht en beheer en schadebestrijding. Een verandering ten opzichte van de oude Natuurbeschermingswet 1998 is dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is enkel nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de ‘natuurtoets’.

Het aspect ecologie wordt in paragraaf 6.9 verder uiteen gezet.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 stelde Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, welke in 2022 in werking zal treden. De Brabantse Omgevingsvisie beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Er wordt vanuit meerdere invalshoeken gekeken naar een ontwikkeling door de provincie:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie is één basisopgave benoemd: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn er vier hoofdopgaven benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan.

Het plan voorziet in een vernieuwde gebiedsgerichte invulling waarbij met de uitbreiding van de bedrijven wordt gestreefd naar een balans tussen people, planet en profit. Een overkoepelende maatregel, welke in het belang van de bedrijfsontwikkeling van alle drie de bedrijven maar ook in het belang van de omgeving wordt genomen, betreft de aanleg van een berging- en infiltratiezone. Het plan draagt dan ook bij aan de omgevingskwaliteit.

4.3.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (hierna: SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de SVRO geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De provincie heeft als sturingsfilosofie ‘samenwerken aan kwaliteit’: samen met andere overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties vormgeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij respecteert de provincie ieders rol. De provincie onderscheidt de volgende vijf rollen:

1. Ontwikkelen

De provincie focust in haar ontwikkelingsgerichte rol op een aantal thematische opgaven en op een aantal gebieden. In gebieden waar sprake is van grote ruimtelijke dynamiek, botsende belangen en waar de ontwikkelingen een (inter)provinciale impact hebben, kiest de provincie voor een actieve rol.

2. Ordenen

De provincie wil de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant ordenen in robuuste ruimtelijke structuren. Dit zijn de groenblauwe-, de agrarische-, de stedelijke- en de infrastructuur.

3. Beschermen

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op.

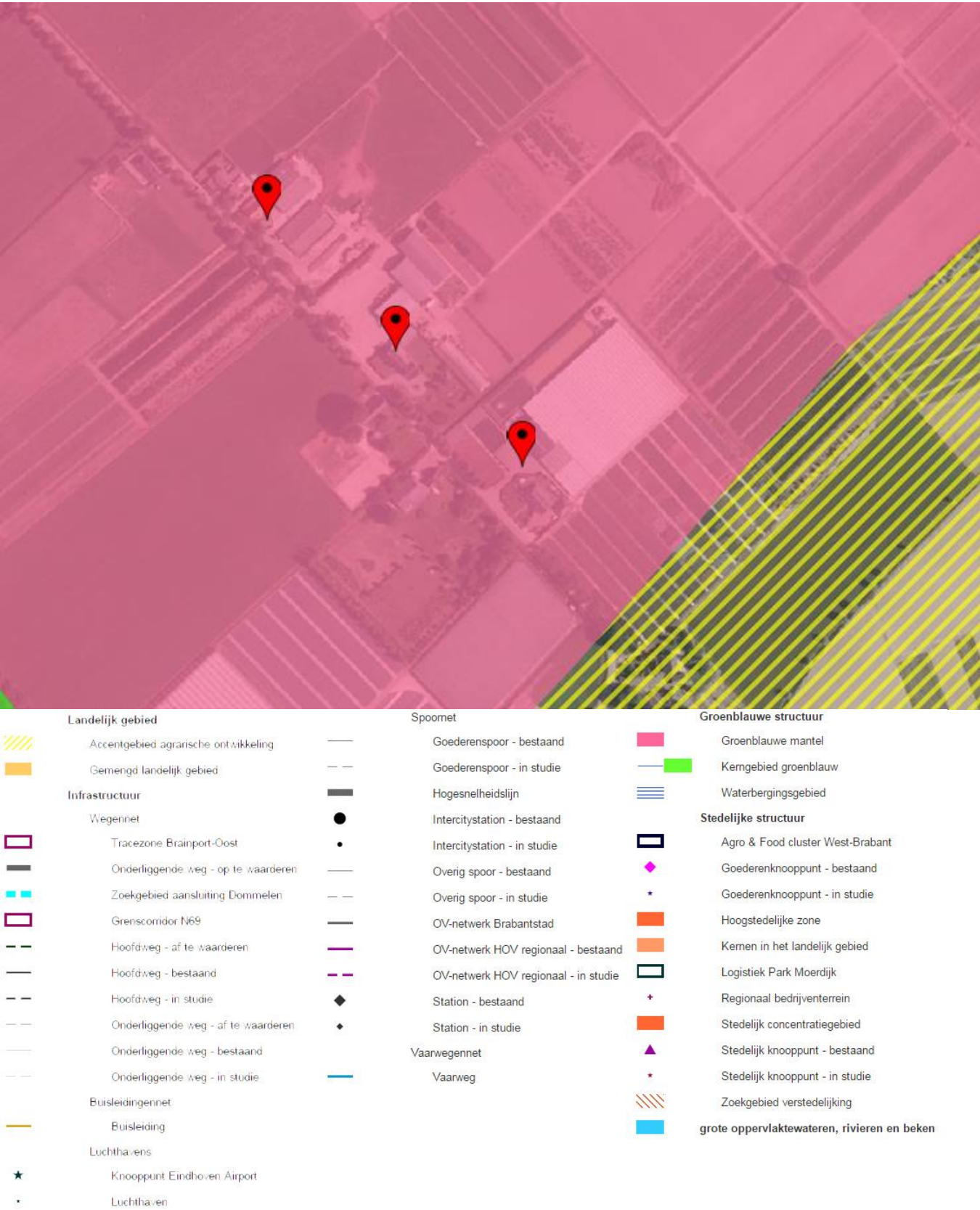
4. Regionaal samenwerken

De provincie kiest voor regionale samenwerking en afstemming *in vier regio’s*. De provincie stimuleert de samenwerking tussen de gemeenten, Rijk en waterschappen in deze regio’s en legt afspraken vast in een strategische regionale agenda.

5. Stimuleren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gaat het niet alleen om de vraag waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. Het gaat daarbij ook om de balans tussen de verschillende belangen, functies en kwaliteiten in een gebied. De provincie wil dat ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant.

In figuur 13 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De bedrijfslocaties zijn allen gelegen binnen de ‘Groenblauwe mantel’. Een klein gedeelte van het bedrijf Eldertstraat 14 is gelegen binnen het ‘Accentgebied agrarische ontwikkeling’.



Figuur 13: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

Groenblauwe structuur – Groenblauwe mantel

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere

waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een ander functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor natuur- en waterfuncties.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Het plan voorziet in een vernieuwde gebiedsgerichte invulling waarbij met de uitbreiding van de bedrijven wordt gestreefd naar een balans tussen people, planet en profit. Een overkoepelende maatregel, welke in het belang van de bedrijfsontwikkeling van alle drie de bedrijven maar ook in het belang van de omgeving wordt genomen, betreft de aanleg van een natuurlijke berging- en infiltratiezone. Het plan draagt daarbij bij de natuur en waterfunctie van het gehele gebied Den Eldert.

Landelijk gebied - Accentgebied agrarische ontwikkeling

Het ‘Accentgebied agrarische ontwikkeling’ zijn de gebieden waar ruimte en kansen zijn om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. De landbouw levert met de verduurzaming van de productie een goede kwaliteit van water, bodem, lucht en natuur en een (vernieuwd) robuust landschap. De maat en schaal van de omgeving en de draagkracht van het gebied inclusief aspecten van volksgezondheid, zijn sturend voor de groei van agrarische activiteiten. De ruimere mogelijkheden gelden alleen in gebieden waar land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt.

De bedrijfslocatie Eldertstraat 14 is gedeeltelijk gelegen binnen het ‘Accentgebied agrarische ontwikkeling’. Ter plaatse van deze zone wordt voorzien in de ontwikkeling van kassen en containervelden. Het totale initiatief in het plangebied draagt bij aan een versterking van ecologische, economische en waterkundige waarde van het gebied.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In 2024 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming;
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet;
- Verordening Ruimte, gebaseerd op artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Verordening Water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet;
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2a Wegenverkeerswet.

De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening geldt tot dat de Omgevingswet in werking treedt, vanaf dat moment geldt de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant. Vanwege het uitstel van de Omgevingswet naar begin 2024, kan ook de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant nog niet in werking treden.

In de Interim omgevingsverordening zijn al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. Nu de inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld, stellen Gedeputeerde Staten voor om een aantal urgente onderwerpen die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen, alvast via een wijziging van de Interim omgevingsverordening in werking te laten treden. De afgelopen maanden zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd. Voor onderhavig wijzigingsplan wordt nu uitgegaan van de Interim omgevingsverordening met daarin meegenomen de regels geconsolideerd 21-03-2023.

In het kader van de Pilot wordt voor onderhavig bestemmingsplan al wel gewerkt in de geest van de Omgevingswet. Er wordt hierbij verder gekeken dan enkel de beoogde ontwikkelingen op de planlocaties. Er wordt met het Pilot plan Eldertstraat gewerkt aan een versterking van de omgevingskwaliteit in het gebied.





Figuur 14: Uitsnede kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening, Noord-Brabant

Uit de uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocaties zijn gelegen in:

Het 'Landelijk gebied', 'Groenblauwe mantel' en het 'Stalderingsgebied'.

Landelijk gebied – Groenblauwe mantel

Binnen de afdeling 'Vitaal platteland' zijn de ontwikkelingsmogelijkheden geschetst voor het Landelijk gebied. In het landelijk gebied biedt de provincie mogelijkheden aan de gemeente voor het stimuleren van het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het landelijk gebied omvat een onderverdeling in de sub zones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. In veel gevallen bestaan er voor beide zones gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In die gevallen wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt in de betreffende regel gesproken over de subzones.

Een locatie die is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast is de groenblauwe mantel gericht op de bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De ontwikkeling voorziet in de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar boomteelt met containervelden en kassen ter plaatse van Eldertstraat 20, de uitbreiding van een boomteeltbedrijf aan Eldertstraat 16 met containervelden en de uitbreiding met kassen en de verplaatsing van containervelden ter plaatse van Eldertstraat 14. De regels uit artikel 3.54 'Grondgebonden teeltbedrijf in Landelijk gebied' en de regels uit artikel 3.57 'Glastuinbouwbedrijven in de Groenblauwe mantel'.

Artikel 3.54 Grondgebonden teeltbedrijf in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de ontwikkeling van een teeltbedrijf op een bestaand bouwperceel of in de uitbreiding van een bouwperceel waarbij:

- de bouw of uitbreiding van een teeltondersteunende kas is toegestaan tot ten hoogste 5.000 m²;
- de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan tot ten hoogste 3 hectare.

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder b, kan een bestemmingsplan de bouw of uitvoering van meer dan 3 hectare permanente teeltondersteunende voorzieningen toelaten als:

- a. dit past bij het ontwikkelingsperspectief van het gebied, waarbij ook een mogelijke functie van het gebied voor klimaatadaptieve maatregelen is betrokken;
- b. de percelen niet in Aardkundig waardevol gebied liggen;
- c. de effecten van de ontwikkeling op het water- en bodemsysteem en omliggende waarden worden afgewogen;
- d. maatregelen worden getroffen en geborgd waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een waterrobuuste inrichting van het gebied en een verstoring van de hydrologische situatie ter plaatse wordt gemitigeerd; en
- e. juridisch en financieel is geborgd dat de voorzieningen na afloop van het gebruik worden verwijderd.

Lid 3

In afwijking van Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , eerste Lid , onder c, kan een bestemmingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied voorzien in permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwperceel van het teeltbedrijf , als:

- a. de voorzieningen geconcentreerd worden en aansluiten op een bouwperceel ;
- b. dit past binnen het ontwikkelingsperspectief van het gebied, waarbij ook een mogelijke functie van het gebied voor klimaatadaptieve maatregelen is betrokken;
- c. is voldaan aan Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- d. is voldaan aan de voorwaarden uit het eerste of tweede lid.

Artikel 3.57 Glastuinbouwbedrijven in de Groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel bepaalt dat uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan.

Vanuit de provinciale regels wordt dus bekend dat uitvoering van teelt in de groenblauwe mantel met het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen tot ten hoogste 3 hectare toegestaan is. Alle drie de boomteeltbedrijven zullen gebruik maken van containervelden. De maximale oppervlakte van 3 hectare aan teeltondersteunende voorzieningen wordt per bedrijfslocatie niet overschreden, waarmee deze specifieke ontwikkeling per bedrijfslocatie passend is binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Daarnaast zal het agrarisch bouwvlak aan de Eldertstraat 14 en de Eldertstraat 20 worden uitgebreid ten behoeve van de ontwikkeling van glasopstanden. Het bouwvlak aan de Eldertstraat 14 heeft een specifieke aanduiding ‘glastuinbouw’. Conform de regels van de Interim omgevingsverordening is uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf niet toegestaan. Met uitzondering van handhaving van het bestaande bouwvlak met daarin glasopstanden, is de uitbreiding van het bouwvlak en ontwikkeling van nieuwe glasopstanden dan ook niet passend binnen de instructieregels uit Hoofdstuk 3.

Het bedrijf aan de Eldertstraat 20 betreft een nieuw teeltbedrijf. Ontwikkeling en uitbreiding van het bouwvlak met daarbinnen maximaal 5.000 m² aan glasopstanden is toegestaan. Echter is deze oppervlakte onvoldoende voor een efficiënte bedrijfsvoering. Het bedrijf wenst 7.500 m² aan glasopstanden te realiseren. Deze aanvullende 2.500 m² aan glasopstanden is dan ook niet passend binnen de instructieregels uit Hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening.

Naast enige specifieke regelingen in hoofdstuk 3 is in artikel 5.15 ‘Ontheffing van instructieregels uit hoofdstuk 3’ een ontheffing opgenomen om af te wijken van de gestelde regels in hoofdstuk 3. Het gaat hierbij om bijzondere gevallen. Bij het besluit over toepassing van de ontheffingsbevoegdheid moet een afweging plaatsvinden tussen enerzijds de belangen die worden gediend met de regels uit de verordening en anderzijds het belang van het realiseren van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Indien het belemmeren onevenredig is in verhouding tot de provinciale belangen, kan er reden zijn om de ontheffingsbevoegdheid toe te passen. De ontheffing geldt alleen voor incidentele gevallen en is niet bedoeld voor reguliere gevallen waarin instructieregels de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid belemmeren of voor herhaalde toepassing. Hieronder is de regeling uit artikel 5.15 weergegeven.

Artikel 5.15 Ontheffing van instructieregels uit hoofdstuk 3

Lid 1

Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de regels in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten van deze verordening, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Lid 2

De aanvraag bedoeld in het eerste lid maakt deel uit van het overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waarbij in de toelichting van dat bestemmingsplan worden opgenomen:

- a. een beschrijving van de mogelijke gevolgen van de ontheffing voor het belang dat beschermd wordt door de bepaling waarvan ontheffing wordt gevraagd;
- b. een of meer verbeeldingen op kaart met een zodanige mate van nauwkeurigheid dat een duidelijk inzicht wordt verkregen van de plaats waarop de ontheffing betrekking heeft.

Lid 3

Gedeputeerde Staten kunnen een ontheffing geheel of gedeeltelijk intrekken als binnen twee jaar, te rekenen van de datum van de ontheffing, geen bestemmingsplan is vastgesteld met gebruikmaking van de ontheffing.

Bij de afweging of hier sprake is van dergelijke bijzondere omstandigheden is het volgende overwogen:

Aan het lint van de Eldertstraat en in omgeving van de planlocaties zijn meerdere boomtelers gehuisvest. Ten zuiden grenst de Eldertstraat 14 tevens aan het agrarisch boomteeltontwikkelingsgebied van de gemeente Zundert. De omgeving kenmerkt zich dan ook door de vele cultuurgronden, in gebruik door de boomteeltsector. De planologische mogelijkheden zijn veelal beperkt door de begrenzing van het agrarisch boomteeltontwikkelingsgebied, terwijl ook buiten deze grenzen diverse volwaardige boomteeltbedrijven in het Zundertse zijn gevestigd welke vanuit een duurzame bedrijfsvoering uitbreiding dan wel omschakeling wensen. Stiltand, zeker in een sterk concurrerende boomteeltregio als Zundert, betekend namelijk in veel gevallen achteruitgang. Toekomstplannen van ondernemers zijn dan ook niet gebonden aan een “getekende grens”.

Het bedrijf aan de Eldertstraat 14 kampt al jaren met ruimtegebrek. De uitbreidingswensen van dit bedrijf zijn al geruime tijd bij de gemeente en in de omgeving bekend. Daarnaast beschikt het bedrijf over een opvolger die op de bestaande locatie wenst voor te zetten. Het bedrijf grenst aan het boomteeltontwikkelingsgebied. Door deze ongelukkige ligging heeft het niet dezelfde mogelijkheden als een bedrijf in het boomteeltontwikkelingsgebied, wat leidt tot scheve verhoudingen (aan kansen) in de sterk concurrerende boomteeltsector zoals het Zundertse het kent. Door de uitbreiding op deze locatie mogelijk te maken krijgt het bedrijf weer voldoende toekomstperspectief.

Zoals vele veehouderijen ondervinden is het erg lastig om in de veranderende wetgeving rendabel te kunnen blijven, waardoor veel van deze veehouderijbedrijven voor de noodzakelijke keuze staan om uit te breiden of te stoppen. De eigenaar van het bedrijf aan de Eldertstraat 20 heeft de keuze gemaakt niet langer door te gaan als rundveehouderij maar zal zich juist gaan specialiseren in de boomteeltsector. In deze sector is de eigenaar al langer actief en ziet hier voldoende mogelijkheden voor om een duurzaam en toekomstbestendig boomteeltbedrijf te ontwikkelen. Daarbij kan het gebruik maken van de krachten van het naastgelegen boomteeltbedrijf aan Eldertstraat 16. De ligging en de aanwezige kennis lenen zich dan ook om hier een nieuw en modern boomteeltbedrijf te ontwikkelen. Op die manier blijft een waardevolle agrarische bedrijfslocatie bestaan. Gelet op de marktomstandigheden is het waardevol om planten in pot- en containers te kunnen aanbieden. Om deze teelt mogelijk te maken zijn teeltondersteunende voorzieningen benodigd, alsmede een teeltkas. De beoogde oppervlakte aan containervelden is benodigd om rendabel te kunnen zijn. Daarbij is een teeltkas direct gekoppeld aan de oppervlakte containerveld. De planten die in een teeltkas worden opgekweekt worden later uitgezet op het containerveld. Gelet op de benodigde omvang van dit containerveld is een teeltkas met een oppervlakte van 7.500 m² minimaal vereist voor een efficiënte productie. Het te ontwikkelen boomteeltbedrijf past goed binnen het karakter van de omgeving.

De beoogde boomteeltontwikkelingen ter plaatse van de planlocaties zijn, gelet op het feitelijk karakter van de omgeving, als gebiedseigen te typeren. De gewenste ontwikkelingen op de locaties zijn tevens meegenomen in de gebiedsvisie van Den Eldert, welke is opgesteld als resultaat van de Pilot Vitaal Buitengebied Zundert. De pilot Vitaal Buitengebied Zundert heeft als doel om in de geest van de Omgevingswet, in een nieuw samenspel met een prominente rol voor inwoners en ondernemers, tot een gebiedsgerichte aanpak te komen van particuliere initiatieven en maatschappelijke opgaven. De visie geeft aan dat de bedrijfslocaties zijn gelegen in een gebied dat verder verdicht mag worden met kassen. Daarmee passen de ontwikkelingen binnen het beleid van de gemeente Zundert.

Het plan voorziet in een vernieuwde gebiedsgerichte invulling waarbij met de uitbreiding van de bedrijven wordt gestreefd naar een balans tussen people, planet en profit. Een overkoepelende maatregel, welke in het belang van de bedrijfsontwikkeling van alle drie de bedrijven wordt genomen, betreft de aanleg van een berging- en infiltratiezone met uitloop van natuur. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een dynamisch gebied met daarin drie toekomstbestendige (glas)boomteeltbedrijven, net gelegen buiten het boomteeltontwikkelingsgebied.

Aanduiding: Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding ‘Stalderingsgebied’ gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Het initiatief betreft geen uitbreiding van een veehouderij. De aanduiding heeft verder geen betrekking op het voorliggende initiatief.

Algemene regels, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

In de Interim omgevingsverordening zijn geen regels opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen. Breed kijken omvat ook het over provincie en landsgrenzen heen kijken.

Gemeenten geven invulling aan een goede omgevingskwaliteit op lokaal niveau door een afweging te maken in een concreet geval. Vanuit provinciaal belang zijn er naast de basisprincipes ook specifieke regels voor onderwerpen opgenomen in deze verordening. Sommige regels zijn gericht op bescherming van waarden, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Soms zijn de regels gericht op ontwikkeling, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te koppelen aan een versterking van kwaliteit door groenontwikkeling of sloop van leegstaande bebouwing. Dat is verder uitgewerkt in de kwaliteitsverbetering landschap, dat onderdeel is van het basisprincipe meerwaardecreatie.

De beoogde ontwikkeling op de locaties Eldertstraat 14, 16 en 20 maakt onderdeel uit van een gebiedsgerichte aanpak voor het gebied ‘Den Eldert’. De gemeente, provincie en waterschap trekken samen op om voor dit gebied een passende invulling te geven. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat natuur, water, cultuurhistorie en de boomteeltsector elkaar versterken.

De aanleg van verhard terrein, zoals containervelden en kassen, brengt uitdagingen met zich mee. Minder water kan ter plaatse infiltreren, en het afdekken van de bodem heeft gevolgen voor de biodiversiteit in de bodem. Toch biedt deze ontwikkeling belangrijke voordelen op het gebied van waterkwaliteit en grondwaterbeheer. Dankzij de afsluiting van de ondergrond met een niet-doorlatende folie wordt voorkomen dat nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen uitspoelen naar het grond- en oppervlaktewater.

Daarnaast vindt er slim waterbeheer plaats. Door het opvangen van overvloedig giet- en regenwater in bassins kan dit water efficiënt worden hergebruikt binnen het bedrijf. Dit betekent dat er aanzienlijk minder behoefte is aan het oppompen van kostbaar grondwater. In plaats daarvan wordt regenwater optimaal benut voor de beregening van de gewassen, wat niet alleen duurzamer is, maar ook helpt om de druk op de grondwatervoorraad te verminderen.

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 overvloedige 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.

In het hoofdstuk ‘Meerwaarde’ wordt nader ingegaan op de meerwaardecreatie van de beoogde ontwikkeling. Er wordt ingegaan op het zorgvuldig ruimte gebruik, het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie van de ontwikkeling. Daarbij wordt ook gekeken naar de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit in de omgeving. Daarnaast wordt gekeken of de beoogde ontwikkeling in het plangebied in balans is. Korthedshalve wordt verwezen naar het hoofdstuk ‘Meerwaarde’.

4.3.4 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die in 2024 in werking gaat treden gelijktijdig met de Omgevingswet. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Met ingang van 9 april tot en met 20 mei heeft het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. Op 11 maart 2022 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In de tussentijd zijn er enkele wijzigingen aangebracht en vastgesteld, wat vooral technische en juridische aanpassingen zijn.

Uit de uitsneden van de kaarten behorende bij de vastgestelde Omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocaties zijn gelegen binnen de werkingsgebieden ‘Landelijk gebied’, ‘Groenblauwe waarden’ en het ‘Stalderingsgebied’. Het plangebied ligt dus binnen dezelfde werkingsgebieden zoals die gelden binnen de Interim omgevingsverordening. Voor een nadere toetsing aan het beleid wordt verwezen naar de voorgaande paragraaf. Tevens dient er te worden opgemerkt dat de ontheffing van de instructieregels, welke door de gemeente aan de Gedeputeerde Staten wordt gevraagd, ook is opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit betreft “Artikel 5.6 Ontheffing”. De voorwaarden tot deze ontheffing komen overeen met die uit de Interim Omgevingsverordening. Voor de nadere onderbouwing waarom deze ontheffing dient te worden verleend, wordt voor de volledigheid verwezen naar vorengaande paragraaf.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Zundert

Zundert floreert. Zundert heeft zich ontwikkeld tot een zelfstandige, welvarende grensgemeente. Met bloeiende bedrijven in de boom- en zachtfruit. Het is er aantrekkelijk wonen, werken en recreëren. Je kunt er genieten van natuur en recreatie. Er is veel cultuur te bewonderen. En Zundert heeft een rijk verenigingsleven, waar de eigenschappen gedreven en gemeenschapszin goed tot uitdrukking komt. In de Omgevingsvisie wordt op hoofdlijnen beschreven welke kant Zundert op wilt met ontwikkelingen tot 2040. De Omgevingsvisie Zundert is vastgesteld in de raadvergadering van 31-01-2023.

De Omgevingsvisie geeft de kaders om ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving ‘op z’n Zunderts’ te laten gebeuren. Er is volop ruimte voor eigen initiatief en eigen verantwoordelijkheid. De gemeente wil dit mogelijk maken en stimuleren, gericht op oplossingen en vernieuwend. Als er initiatieven en plannen komen die niet in het bestemmingsplan of in het nieuwe omgevingsplan passen, dan gebruikt de gemeente Zundert de Omgevingsvisie om die ideeën af te wegen. De Omgevingsvisie Zundert is een van nieuwe kerninstrumenten in de geest van de landelijke Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle wetten over de fysieke leefomgeving en gaat naar verwachting januari 2023 in. Een van de doelen van de wet is meer ruimte te geven aan maatschappelijke initiatieven en samenwerking tussen gemeente, inwoners en belanghebbenden.

Hieronder worden de onderdelen van de Ontwerp Omgevingsvisie aangehaald die relevant zijn voor de ontwikkeling aan de Eldertstraat 14, 16 en 20.

Economisch vitaal

De landbouw is de dragende sector voor een florerend Zundert. De landbouw krijgt de ruimte. Ook moedigt de gemeente vernieuwing aan waar mogelijk. Een sterke agrofoodsector moet zijn verankerd in een sterk landschap. Dat is een landschap met een sterk watersysteem en een goede kwaliteit van de bodem. Nu zijn we een Treeport. We groeien door naar een Greenport.

Samen met gebiedspartijen, de provincie en het waterschap wordt gewerkt aan een vitaal buitengebied. Daar zijn de verschillende functies met elkaar in evenwicht. We spelen goed in op de opgaven rondom klimaat, natuur en vrijkomende, agrarische bebouwing.

Een goed vestigingsklimaat creëren is belangrijk. Dat betekent onder meer voldoende ruimte bieden voor nieuwe en bestaande bedrijven.

Aantrekkelijk en waardevol

In elk gebied zijn mogelijkheden voor ontwikkeling. Op voorwaarde dat dat aansluit bij de kenmerken van het gebied en meerwaarde oplevert. Voorwaarde voor ontwikkelingen in het buitengebied is een kwaliteitsimpuls. “Water en bodemsysteem als ordenend principe” om de bovengrond, afhankelijk van het landgebruik, leefbaar en voor waterbeheer goed voorbereid op de toekomst in te richten is hiervan een goed voorbeeld.

Groen is ook een belangrijk onderdeel van de aanpak die zich richt op:

- klimaatadaptatie;
- een gezonde leefomgeving;
- het versterken van de biodiversiteit.

‘Water’ is heel belangrijk voor de agrofood. Maar onder meer de klimaatverandering vraagt om het anders omgaan met water: zoveel mogelijk besparen. Het is nodig om bij de inrichting van de ruimte rekening te houden met het water. De sector denkt na over verschillende vormen van teelten en over het anders, toekomstbestendig omgaan met water.

Teeltondersteunende voorzieningen

De mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen (TOV) verschillen per gebied. Voorbeelden van TOV zijn: aardbeiteelttafels, boomteelthekken, plastic tunnels, ondersteunende kassen en schaduwhallen. Tunnelkassen mogen bijvoorbeeld niet in de Groenblauwe mantel, maar als je die gebruikt, kun je efficiënter omgaan met water, meststoffen en middelen die de gewassen beschermen. Pas je de plussen en minnen tegen elkaar wegstreept, geeft dit het gebied meer waarde.

Het beleid rondom TOV in het bestemmingsplan buitengebied is verouderd. Het sluit niet aan bij nieuwe ontwikkelingen in de sector. Er gebeurt veel in de groenten-, zachtfruit- en boomteeltsector. Denk aan:

- schaalvergroting;
- meer aandacht voor duurzame en biologische teelten;
- het werken aan betere bodemvruchtbaarheid;
- de kwaliteit van de producten en plantgezondheid.

Dit leidt onder meer tot meer verschillen in de grootte en het type teelt. Dat vraagt om specifieke TOV. De sector heeft ook veel aandacht voor voedselveiligheid, een gezonde leefstijl en leefomgeving. Ze speelt in op ontwikkelingen zoals robotisering. Ook werken ze aan minder gebruik van beschermingsmiddelen voor gewassen. En aan minder uitstoot van schadelijke stoffen naar de grond en het oppervlaktewater. Ze lopen vooruit op de gevolgen van klimaatverandering en lopen voorop als het gaat om innovatie. Ze zijn vernieuwend op het gebied van weersafhankelijkheid, energie- en waterbesparing.

Deze ontwikkelingen vragen om meer afwisseling en creativiteit in ondernemen. Ze leiden bijvoorbeeld tot andere vormen van TOV. Vormen die niet altijd passen in het huidige beleid of het bestemmingsplan.

Waar dat kan, probeert de gemeente op maat te werken. Bijvoorbeeld als onderdeel van de pilot Vitaal Buitengebied. De gemeente wilt goed kunnen inspelen op de veranderende behoeften en ontwikkelingen. Samen met de sector en andere betrokken partijen zoals het waterschap en de provincie worden de wensen in kaart gebracht.

Wat natuurlijk belangrijk blijft:

- up-to-date beleid voor TOV;
- een goede landschappelijke inpassing;
- een gezonde en stevige, ecologische bodem- en waterstructuur

Terugkoppeling naar het plangebied

Uit de Omgevingsvisie Zundert blijkt dat er ruimte wordt gegeven om de boomteeltsector nog sterker op de kaart te zetten. Om dit te bewerkstelligen wordt met maatwerk de mogelijkheid aan bedrijven geboden om zich uit te breiden, met respect voor de omgeving. De uitbreidingen gaan gepaard met een kwaliteitsimpuls. De ontwikkelingen aan de Elderstraat 14, 16 en 20 voorzien in een omschakeling en uitbreiding van (glas)boomteeltbedrijven. Aangezien deze bedrijven buiten het bestaande boomteeltontwikkelingsgebied liggen, wordt het plan vormgegeven middels een maatwerkoplossing. De bedrijfsontwikkeling gaat namelijk gepaard met de aanleg van een berging- en infiltratiezone met uitloop van natuur. De ontwikkeling loopt daarmee voorop in het ‘water als ordenend principe’.

Deelgebied Buitengebied

Voor elk deelgebied is een kenschets en een IDEEkaart gemaakt. Voor de vijf kernen, voor de bedrijventerreinen en voor het buitengebied. In de Pilot Vitaal Buitengebied is voor een aantal gebieden in het buitengebied een gebiedsvisie opgesteld. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Buitengebied. De IDEEkaarten geven de hoofdlijnen en punten van aandacht voor de ontwikkeling van de gebieden. Hieronder wordt een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied weergegeven.



Figuur 15: Uitsnede IDEEkaart Buitengebied

Conform de IDEEkaart is het plangebied gelegen in één van de zeven deelgebieden van de Pilot Vitaal Buitengebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Pilotgebied De Eldert. Verder is het plangebied net gelegen buiten de grens van het Boomteeltontwikkelingsgebied en grenst het aan een waterbergingsgebied rondom een bestaande watergang. De vertaalslag van het pilotgebied naar het concreet initiatief wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

4.4.3 Visie De Eldert

Het pilotgebied “Den Eldert” is tot stand gekomen in de Pilot Vitaal Buitengebied Zundert. Door de overheden, bewoners en ondernemers wordt gezamenlijk bekeken hoe invulling gegeven kan worden aan initiatieven en maatschappelijke opgaven. Het gebied is gelegen aan de rand van het Boomteelt Ontwikkelings Gebied van Zundert, in het gebied zijn enkele boomkwekerijen met uitbreidingsplannen voor de toekomst maar die volledig op slot zitten door het huidige bestemmingsplan. Daarnaast is er overlast van de het huidige watersysteem en liggen er kansen om het watersysteem robuuster te maken voor de toekomst.

De begrenzing van het gebied is vastgelegd op de Stouwdreef, Turfvaart, Heischoorstraat en de Moersloot. Dit gebied kenmerkt zich op dit moment door graslanden afgewisseld met boomkwekerij en maispercelen. De laatste jaren is er een toename van boomkwekerij in het gebied wat ten koste gaat van de graslanden. Deze trend is overal in Zundert waar te nemen

en de verwachting is dat dit alleen maar verder zal toenemen als de plannen rondom de stikstofaanpak worden doorgezet. In het gebied zijn een aantal boomkwekerijbedrijven gevestigd evenals enkele veehouderijbedrijven. Ook zijn er een aantal percelen die in gebruik zijn door bedrijven die niet in het gebied zijn gevestigd (de zogenaamde percelen op afstand).

Op basis van keukentafelgesprekken en bewonersbijeenkomsten zijn de volgende kansen gesignaleerd om in de visie mee aan de slag te gaan:

- Versterken natuurwaarden agrarisch gebied, met name gericht op het versterken van het leefgebied van weidevogels;
- Landschappelijk en ecologisch versterken historische verkavelingslijnen in het gebied;
- Inrichten klimaatrobuuster beekdal;
- Versterken van ondernemersklimaat in het gebied voor een gezonde en sterke boomkwekerijsector.

Verder is met de uitwerking van de visie gebleken dat de bewoners de ligging en de begrenzing van het Boomteeltontwikkelingsgebied in Den Eldert ten opzichte van de feitelijke situatie niet logisch vinden te liggen. Met name de ligging aangrenzend aan de Moersloot zou niet kloppen, terwijl er op de wat meer centraal gelegen gronden binnen Den Eldert het juist niet aanwezig is. De werkgroep van Den Eldert is dan ook van mening dat het voor een gebied een meerwaarde zou hebben om de begrenzing te herzien.

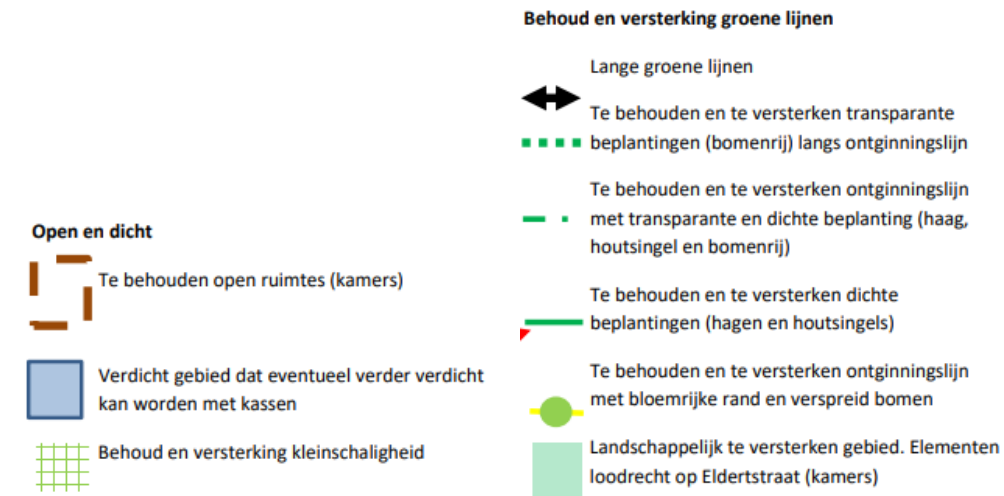


Versterking beekdal

Landschappelijke versterking Moersloot en vergroten mogelijkheden waterberging

Recreatie

Te realiseren recreatieve verbinding (wandelpad/fietspad) tussen Klein-Zundert en Landgoed De Moeren (locatie in overleg met gebied)



Figuur 16: Landschapvisie Den Eldert

Het versterken van het ondernemersklimaat, het bijdragen aan een klimaatrobuust beekdal en het landschappelijk en ecologisch versterken van de verkavelingslijnen zijn doelen waar de ontwikkelingen aan de Eldertstraat 14, 16 en 20 aan bijdragen. Op basis van een maatwerkregeling wordt er op locaties de ruimte geboden om te ontwikkelen tot volwaardige boomteeltbedrijven, welke momenteel niet toegestaan zijn binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. In ruil voor deze ontwikkelingsruimte wordt er een berging- en infiltratiezone met uitloop van natuur aangelegd aan de achterzijde van de bedrijven. Dit betreft tevens een oude ontginningslijn, die door de aankleding met beplanting opnieuw geaccentueerd wordt in het gebied. Door de aanlegging van de bergings- en infiltratiezone kan water langer vast worden gehouden in het gebied, wat bijdraagt aan het ontlasten van de Moersloot en op termijn zal zorgen voor vernatting in het gebied. Er ontstaat dus een groenblauwe zone, welke als leefgebied zal gaan dienen voor insecten, kleine zoogdieren en vogels. Ter volledigheid is de visie als bijlage toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

4.4.4 Nota Archeologie Zundert

Toetsingskader

Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het 'Verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische resten in Europa te beschermen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed. In Nederland heeft het rijk dit Verdrag in 2007 verankerd in nationale wet- en regelgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is geen zelfstandige wet, maar een Wijzigingswet en betreft onder meer een herziening van de Monumentenwet 1988. De belangrijkste wijziging voor gemeenten is het feit dat archeologie sinds de invoering van de wet archeologie moet verankeren in het bestemmingsplan. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. De Omgevingswet zal naar verwachting in 2022 in werking treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.

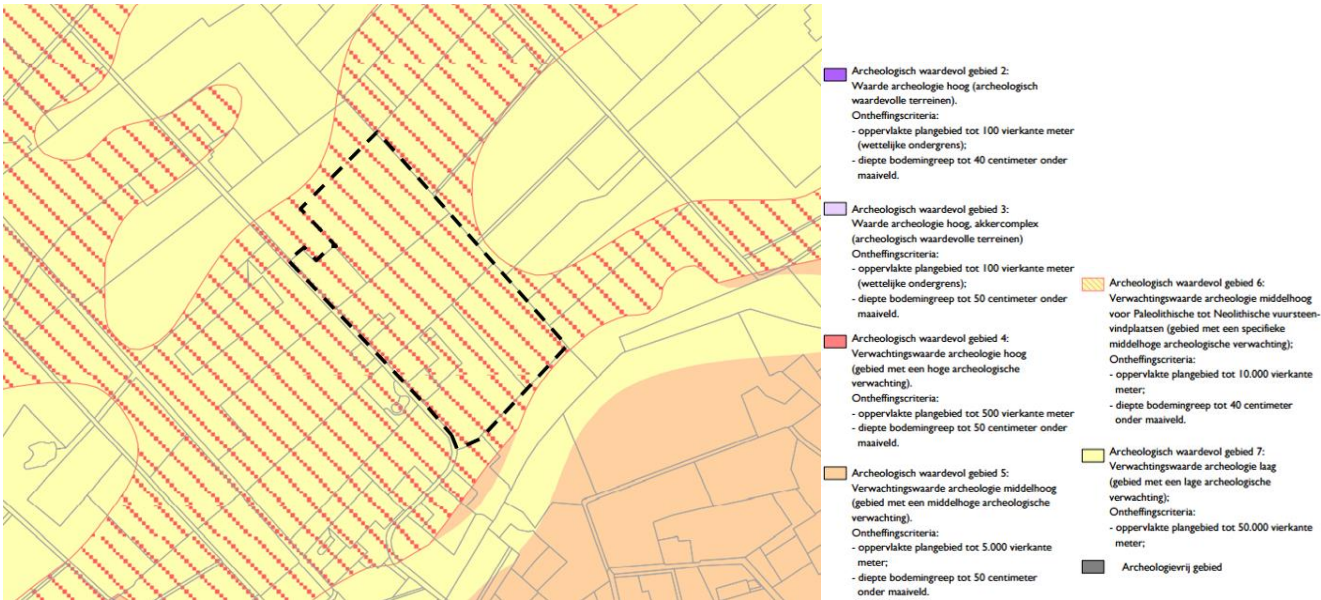
Het tijdig identificeren en meewegen van archeologische (verwachtings-)waarden kan een bijdrage leveren aan het behoud en versterking van de historische identiteit en kwaliteit van de leefomgeving (inclusief het landschap). Daarom is door de gemeente Zundert de Nota Archeologie Gemeente Zundert opgesteld. De beleidsnota en bijbehorende archeologische beleidskaart is het centrale instrument dat alle betrokken partijen bij planvorming in staat stelt om vooraf inzicht te krijgen in de nog aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Beoordeling

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. In figuur 17 is ter plaatse van het plangebied een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied in het gebied 'Archeologisch waardevol 6' is gelegen. Archeologisch waardevol gebied 6 heeft een specifieke middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 10.000 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Gelet op de relatief lage archeologische verwachtingswaarde kent het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied geen dubbelbestemming voor archeologie.

Voor wat betreft de aanleg van de containervelden is enkel sprake van een verstoring op maaiveld en kort daaronder. De verstoring vindt met zekerheid niet dieper dan 40 centimeter onder maaiveld plaats. Bij de bouw van de kassen kan een verstoring ter plaatse van de poeren dieper dan 40 centimeter onder maaiveld optreden, echter zal deze oppervlakte niet de grens van 10.000 m² overschrijden. Tevens kan worden opgemerkt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen kassen en aan te leggen containervelden reeds verstoringen in de bovenste grondlaag hebben plaatsgevonden. Dit door de aanleg van andere voorzieningen en door het ploegen, woelen, egaliseren en andere landbouwkundige werkzaamheden in en aan de bodem. Het aantreffen van archeologische waarden in de bovengrond is dan ook niet aannemelijk.

Ten tijde van de omgevingsvergunningen voor bouw en werken en werkzaamheden uitvoeren kan met zekerheid worden bepaald of de grenswaarden worden overschreden. Op dat moment wordt bij vergunningsaanvraag nogmaals getoetst aan het archeologisch beleidskader.



Figuur 17: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Zundert, plangebied met zwart aangegeven

4.4.5 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert



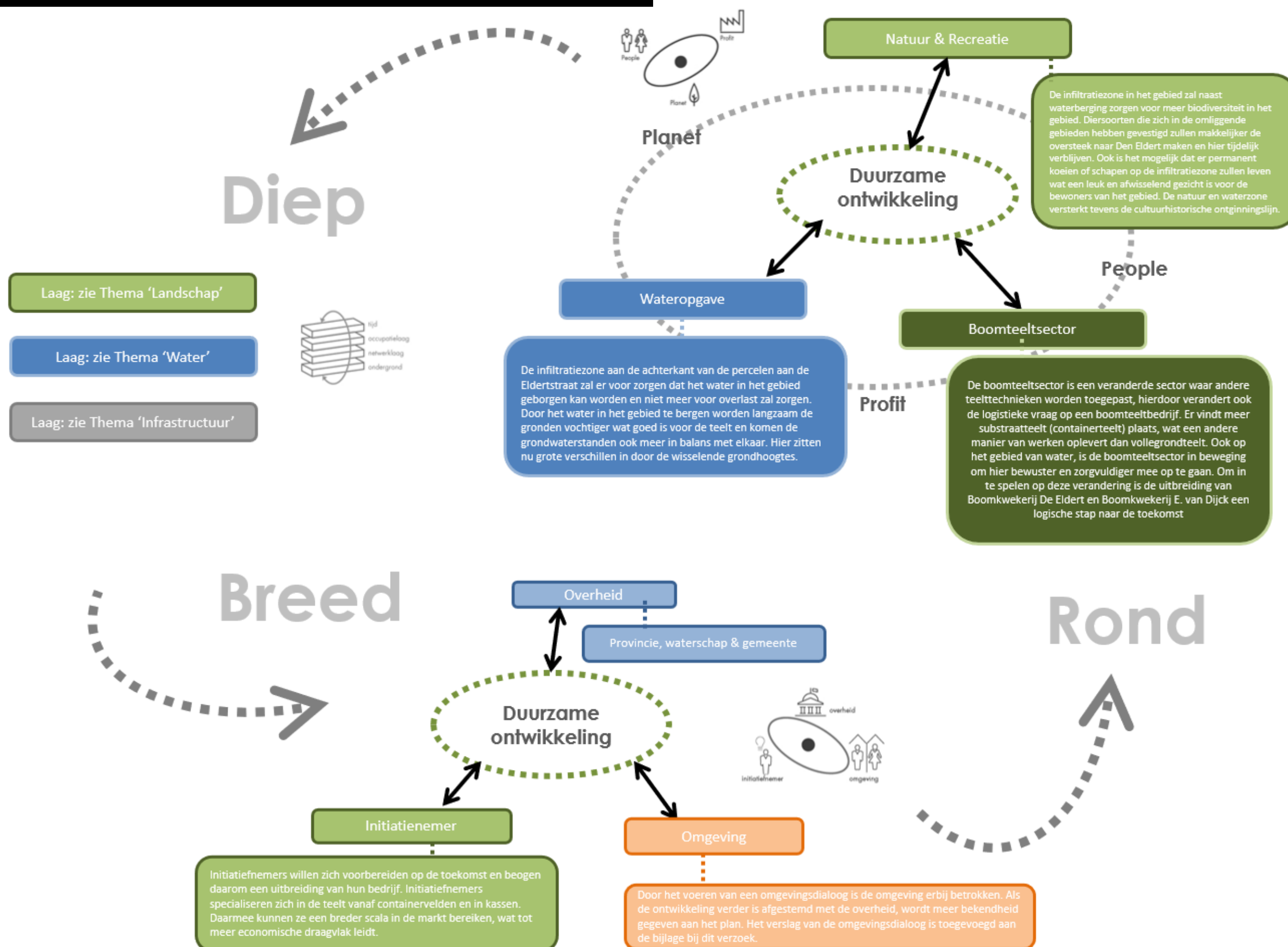
Figuur 18: Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'

Op het plangebied Eldertstraat 14, 16 en 20 is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zundert’ van kracht. Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 24 september 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Daarnaast gelden voor het plangebied de regels uit de ‘Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert’. Zij vervangen de regels van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zundert’. De ‘Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert’ is op 11 juli 2017 vastgesteld. Het derde veegplan staat voornamelijk in het teken van het verwerken van destijds de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen meegenomen en bevat het plan enkele ambtshalve wijzigingen, zowel in de planregels als op de planverbeelding. Tevens zijn er twee kleine beleidswijzigingen doorgevoerd.

In figuur 18 is de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zundert’ weergegeven. De locatie Eldertstraat 14 heeft de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met bijbehorend bouwvlak en de functieaanduiding ‘glastuinbouw’. Aan de Eldertstraat 16 geldt dezelfde bestemming, echter is hier de functieaanduiding ‘bomenteelt’ van toepassing. De locatie Eldertstraat 20 kent momenteel de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ en maatvoering ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’. De gronden om de bedrijfslocaties hebben allen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel’ en tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Kwetsbare soorten’. Tot slot geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’.

Binnen de vigerende bestemmingsplan is het voorgenomen initiatief niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan moet partieel worden herzien middels een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse vigerende bestemmingsplan partieel wordt herzien.

5. MEERWAARDE



Wat is meerwaarde?

‘Meerwaarde’ is een begrip in de economie, boekhouden en fiscaliteit. Het staat voor de waardevermeerdering of de winst, die de onderneming heeft op vaste activa, dat wil zeggen gebouwen, machines, aandelen, en dergelijke. Alhoewel meerwaarde een economisch begrip is kan het ook toegepast worden in de ruimtelijke ordening. Wanneer een bepaald idee als verbetering op de situatie wordt toegepast heeft dit een meerwaarde voor een gebied. Hoe meer verbeteringen iets brengt, hoe meer meerwaarde er gecreëerd wordt. Binnen ruimtelijke ordening gaat het bij meerwaarde om de kwaliteit van de leefomgeving. Deze moet verbeteren voor iedereen. Kwantiteit / grootte is hierbij niet van belang maar wel de kwaliteit. Overheidsorganen zoals provincie en gemeente gaan verder kijken dan tot op heden vaak gedaan is om zo nog meer meerwaarde te kunnen creëren voor een gebied.

Pilot ‘Vitaal Buitengebied’

Er speelt op dit moment veel in het buitengebied van Zundert, en in de toekomst wordt dit nog veel meer. Denk hierbij aan agrarische leegstand, klimaatverandering, vergrijzing en de omschakeling naar duurzame energie. Het zijn veranderingen die ook kansen bieden en die iedereen aangaan. Tegelijkertijd is Zundert een economisch belangrijk gebeid voor West-Brabant. Dit gebied verdient het om economisch interessant en vitaal te blijven. Het is van belang dat wonen, ondernemen en recreëren in het buitengebied aantrekkelijk blijft.

In de gemeente Zundert loopt de pilot ‘Vitaal Buitengebied’. In de pilot Vitaal Buitengebied Zundert slaan gemeente, dorpsraden, waterschap, provincie en diverse andere partijen de handen ineen om een gezond buitengebied te creëren. Door mensen in beweging te brengen, te ontdekken en gezamenlijk bouwstenen te leggen voor een buitengebied waar het fijn wonen, ondernemen en recreëren is. Nu en over 20 jaar.

Het beoogde initiatief aan de Eldertstraat maakt onderdeel uit van de Pilot Vitaal Buitengebied, deelgebied ‘Den Eldert’. De pilot Den Eldert is één van de zeven casus-gebieden binnen het Vitaal Buitengebied, waarin door middel van samenwerken “van onderop” invulling gegeven wordt aan de eisen en wensen van de toekomst voor een veilige, evenwichtige en werkbare leefomgeving. Het gebied is gelegen aan de rand van het Boomteelt Ontwikkelings Gebied van Zundert, in het gebied zijn enkele boomkwekerijen met uitbreidingsplannen voor de toekomst maar die volledig op slot zitten door het huidige bestemmingsplan. Daarnaast is er overlast van de het huidige watersysteem en liggen er kansen om het watersysteem robuuster te maken voor de toekomst.

Ontheffing van de instructieregels onder bijzondere omstandigheden

Zoals eerder in deze toelichting is beschreven past het initiatief niet binnen de regels van de Interim omgevingsverordening. Onder bijzondere omstandigheden kan een ontheffing op de instructieregels worden aangevraagd. Als voorwaarde voor deze ontheffing dient een plan de omgevingskwaliteit te versterken en te passen binnen de gemeentelijke visie voor een gebied. Als een ontwikkeling niet past in de omgeving en de visie daarop kan geen enkele meerwaarde de ontwikkeling rechtvaardigen. Past een ontwikkeling in principe wel maar is deze niet direct beleidsmatig mogelijk dan wordt er gezocht naar een goede balans tussen economische en maatschappelijke meerwaarde.

Het voorliggend initiatief levert een bijdrage aan de maatschappelijke meerwaarde (meerwaardecreatie) in het gebied ‘Den Eldert’. De meerwaarde die wordt geleverd door het voorgenomen initiatief omvat onder andere het aanleggen van een bergings- en infiltratiezone met uitloop van natuur, ten behoeve van een klimaatrobuust beekdal. Het gehele gebied en de omgeving van Den Eldert heeft voordelen bij een klimaatrobuust beekdal, zowel vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, ecologisch opzicht en voor een klimaatbestendiger gebruik van boomteeltgronden. De aanleg van natuur zorgt voor een nieuw foerageer en verplaatsingsgebied voor insecten, kleine zoogdieren en vogels. Dit draagt bij aan de instandhouding van kwetsbare soorten in de omgeving. Daarbij accentueert deze gehele natuur- en infiltratiezone een oude ontginningslijn, wat het cultuurhistorisch karakter van Den Eldert versterkt. Deze maatschappelijke meerwaarde wordt geleverd in ruil voor de noodzakelijke bedrijfsontwikkeling bij de drie boomteeltbedrijven aan Eldertstraat 14, 16 en 20. Daarmee versterkt het ondernemersklimaat in het gebied.

Met de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen wordt uitspoeling van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen naar de bodem volledig voorkomen. Daarnaast leidt deze maatregel tot een significante reductie in het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen.

In het kader van de wateropgave wordt een aanzienlijke hoeveelheid (regen)water opgevangen, die twee keer zo hoog ligt als de wettelijk vereiste norm. Dit resulteert in een opvangcapaciteit van 1.000 m³ per hectare in plaats van de voorgeschreven 500 m³ per hectare. Door deze extra wateropvang kan gedurende langere perioden gebruik worden gemaakt van regenwater, hetgeen een vermindering van het grondwatergebruik tot gevolg heeft.

Verder draagt de aanleg van een natuurzone bij aan het creëren van een bufferzone voor de infiltratie van water. Bovendien wordt de biodiversiteit in het gebied versterkt, aangezien bemesting en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in deze zone niet is toegestaan.

Al deze verbeteringen zorgen voor een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, en tezamen zorgen zij voor een grote meerwaarde in het gebied ‘Den Eldert’.

Motivatie

De gemeente heeft de pilot ‘Vitaal buitengebied’ doorgelopen, waarin ze zeven deelgebied hebben aangewezen. De boomteeltbedrijven aan Eldertstraat 14, 16 en 20 liggen in het deelgebied ‘Den Eldert’. In dit gebied ligt de opgave om het beekdal klimaat robuust te maken, in samenhang met het ruimte bieden aan toekomstbestendige bedrijfsontwikkeling. Door de pilot is het voorliggend plan in samenspraak met de gemeente, provincie en waterschap tot stand gekomen, het plan dient te passen in de omgevingskwaliteit van het gebied. Om een afweging te maken voor een goede omgevingskwaliteit, zijn de basisprincipes uit de Interim omgevingsverordening in deze motivatie beantwoord.

Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging of uitbreiding, bijvoorbeeld van individuele bedrijven, is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Dit beleid wordt gecontinueerd. Mede gelet op de leegstand van agrarisch vastgoed is het toelaten van functies in het landelijk gebied door nieuwvestiging niet opportuun. Hierop bestaan wel uitzonderingen, bijvoorbeeld in geval van verplaatsing van een bedrijf in het kader van een groot openbaar belang of in het geval van functies die vanuit het borgen van een goede en veilige leefomgeving niet in de directe omgeving van kwetsbare functies mogelijk zijn. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwing en bestaand ruimtebeslag optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is.

Alle drie de boomteeltbedrijven beschikken over gronden in de directe omgeving van de bedrijfslocaties, binnen het gebied van Den Eldert. Voor een efficiënt bedrijfsproces is het dan ook van belang dat het erf met de benodigde bedrijfsgebouwen en voorzieningen op korte afstand van deze gronden zijn gelegen. Vanuit ruimtelijk en financieel oogpunt zijn de bestaande locaties het meest geschikt.

Zoals eerder beschreven kampt het bedrijf aan de Eldertstraat 14 al jaren met ruimtegebrek. Om de markt optimaal te kunnen bedienen is uitbreiding met glasopstanden benodigd, buiten het bestaand bouwvlak. De beoogde glasopstanden worden tegen de bestaande glasopstanden aan gebouwd, zodat één bouwkundig geheel ontstaat. Deze uitbreiding zal plaatsvinden ter plaatse van de huidige containervelden, aan de voorzijde aan de Eldertstraat. Hiermee wordt bebouwing ver in het achterliggende landschap voorkomen. Clustering aan het lint van de Eldertstraat is namelijk meer wenselijk. Dit blijkt tevens uit de visie van pilotgebied Den Eldert. De beoogde kassen zijn gelegen binnen het gebied dat is aangeduid als ‘verdicht gebied dat eventueel verder verdicht kan worden met kassen’. De positionering van deze nieuw te bouwen kassen sluit dan ook aan bij de visiekaart van Den Eldert.

Doordat op deze locatie de uitbreiding met kassen wordt voorzien, is verplaatsing van de containervelden noodzakelijk. De containervelden zullen verhuizen naar de achterzijde van de kassen, op gronden welke momenteel nog worden gebruikt voor volleggrondboomteelt. Dit grondgebied is in de visiekaart aangeduid als ‘te behouden open ruimtes (kamers)’. De containervelden liggen op het maaiveld, waardoor er dus geen sprake zal zijn van afbreuk van de gewenste openheid. Hetzelfde geldt voor de containervelden ter plaatse van Eldertstraat 16 en 20.

Aan de Eldertstraat 20 is momenteel een veehouderij gevestigd, welke wordt omgezet naar (glas)boomteelt. De twee bestaande bedrijfsgebouwen blijven gehandhaafd zodat vanuit hier verwerking van de planten kan worden bewerkstelligd. Wel is uitbreiding van het ruimtebeslag voor de bouw van een relatief kleine kas noodzakelijk. Deze kas wordt aan de achterzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing beoogd. De achterzijde van deze nieuw te bouwen kas ligt in lijn met de kassen van Eldertstraat 14, waardoor dus ook hier bebouwing verder in het achterliggende landschap wordt voorkomen. Deze kassen liggen conform de visiekaart tevens binnen ‘verdicht gebied dat eventueel verder verdicht kan worden met kassen’.

Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor ‘tijd’ actief wordt benut.

Daarom is het van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Voor aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de interim omgevingsverordening specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem. Aan de hand van de verschillende thema’s in onderhavig bestemmingsplan, is er toepassing gegeven aan de lagenbenadering. In het thema ‘beleid’ zijn de kaarten van de Interim omgevingsverordening weergegeven.

Uit deze kaarten blijkt dat alle bedrijven zijn gelegen binnen de ‘Groenblauwe mantel’. De provincie streeft naar samenhangende aanpak van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er gebieden opgenomen als verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en het landelijk gebied - de groenblauwe mantel. Binnen Groenblauwe mantel is het beleid gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem en de ontwikkeling van groenblauwe waarden, natuur en landschap.

Daarbij kan worden opgemerkt dat de conclusie in visie Den Eldert is, dat het boomteeltontwikkelingsgebied meer van plaats zou zijn ter plaatse van de boomteeltbedrijven binnen het plangebied, maar dat deze momenteel zijn gelegen tegen de Moersloot. De positionering van de groenblauwe mantel en het boomteeltontwikkelingsgebied is daarmee wat ongelukkig. Zowel vanuit het oogpunt voor een duurzame boomteelt-bedrijfsvoering, als vanuit het oogpunt voor creëren van een robuust natuur en watersysteem. Derhalve wordt de ontwikkeling van de boomteeltbedrijven gecombineerd met de inrichting van een robuust infiltratie- en bergingssysteem met uitloop van natuur, waardoor er win-win situatie ontstaat. Landbouwkundige ontwikkeling wordt dus toegestaan in ruil voor de ontwikkeling naar een klimaatbestendig watersysteem met ontwikkeling van natuur en landschapswaarden.

Meerwaardecreatie

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde voor Brabant. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen urgente kwesties aan andere opgaven gekoppeld worden, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energiegroestofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

Hierbij hanteert de provincie een gebiedsgerichte benadering, waarbij het initiatief en de plek – nu en in de toekomst – centraal staan. Kortom een vernieuwde, gebiedsgerichte invulling van het streven naar een balans tussen people, planet en profit.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Eldertstraat 14, 16 en 20 maakt onderdeel uit van een gebiedsgerichte aanpak voor het gebied ‘Den Eldert’. De gemeente, provincie en waterschap trekken samen op om voor dit gebied een passende invulling te geven. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat natuur, water, cultuurhistorie en daarbij de boomteeltsector elkaar versterken. Door een infiltratie- en bergingszone met uitloop van een natuurstrook aan te leggen, wordt er ruimte gecreëerd voor water en natuur, waarbij tevens een oude ontginningslijn wordt geaccentueerd in het gebied. Daarnaast geven de bedrijfsuitbreidingen een impuls voor de boomteeltsector, om de bedrijven op een duurzame manier voort te kunnen zetten in de toekomst. De ontwikkeling voorziet dus niet enkel voor de bedrijfsvoering van de initiatiefnemers, maar voorziet

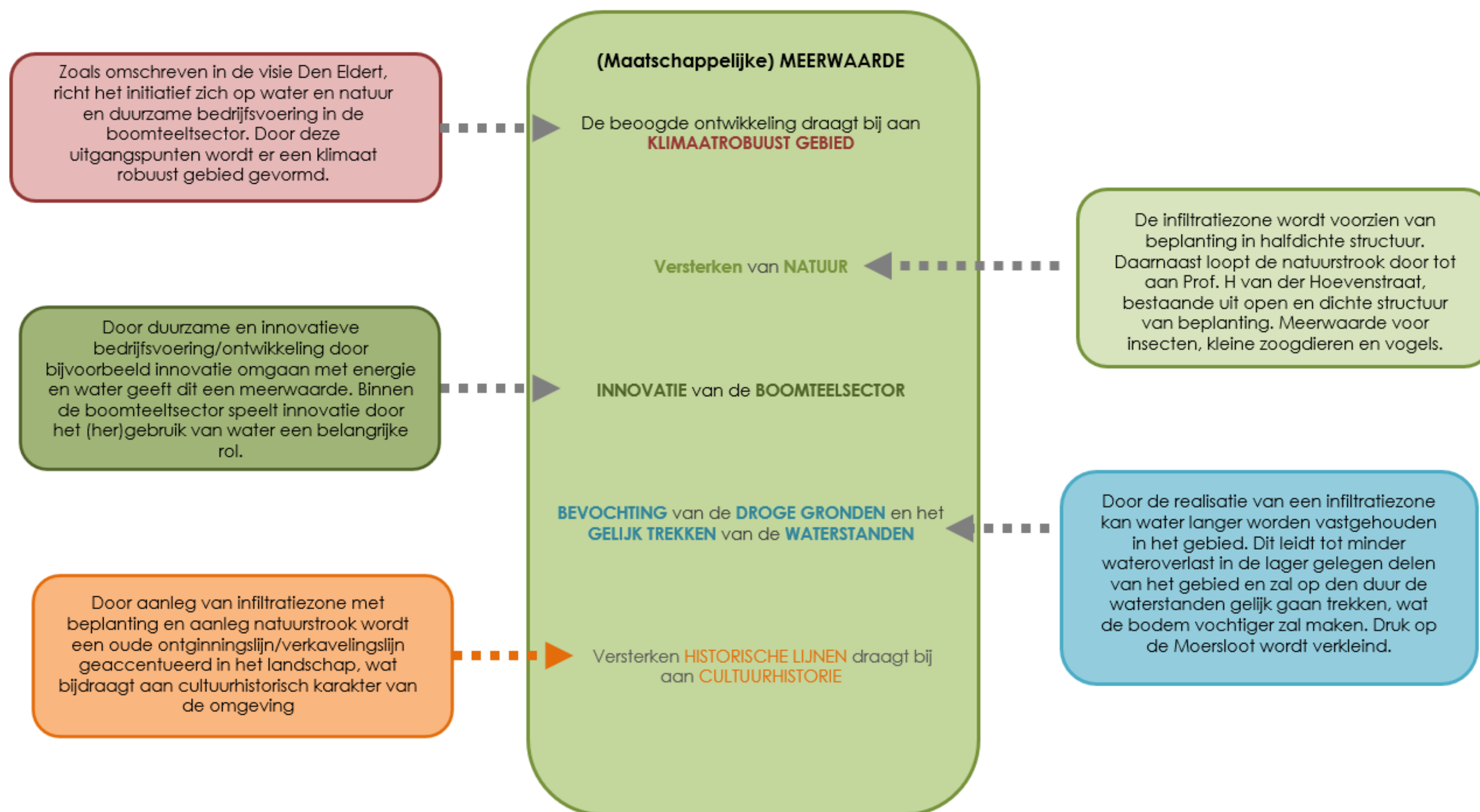
daarnaast in een gebiedsontwikkeling die als voorbeeld kan gelden voor de gehele gemeente dan wel provincie, waarbij iets gecreëerd wordt waar iedereen in de omgeving profijt van heeft, een maatschappelijke meerwaarde.

Economische- en maatschappelijke meerwaarde plangebied

In de voorgaande hoofdstukken is te lezen dat de ontwikkelingen binnen het plangebied passen binnen de diverse visies op het gebied. Daarnaast is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar in het gebied, echter is deze niet direct beleidsmatig mogelijk. Hiervoor wordt gezocht naar een goede balans tussen economische en maatschappelijk meerwaarde, zie hiervoor de uiteenzetting op pagina 30 van onderhavig bestemmingsplan. In deze uiteenzetting is de essentie van de ontwikkeling en de meerwaarde die deze ontwikkeling met zich meebrengt in het kort samengevat. Daarnaast zijn de investeringen welke gedaan worden in het plangebied in evenwicht met de planontwikkeling die plaatsvindt aan de Eldertstraat 14, 16 en 20.

In het plangebied worden diverse investeringen uitgevoerd welke een bijdrage leveren aan de meerwaarde in het gebied. De waardevermeerderingen met betrekking tot het uitbreiden van de bouwvlakken en de containervelden, in combinatie met de meerwaarde-inspanning voor de toename aan glasopstanden, worden onder andere geïnvesteerd in de aanleg van de natuurzone en de infiltratie- en bergingszone zoals beschreven in de waterparagraaf en beplantingsplan behorende bij dit bestemmingsplan. De onderliggende berekening is met de gemeente en de provincie overlegd.

De waardevermeerdering in het gebied naar aanleiding van de ontwikkelingen, ten opzichte van de investeringen die gedaan worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap en het geven van een invulling aan de water opgave, zijn in evenwicht met elkaar. Hieruit blijkt dat de investeringen welke gedaan worden in het kader van de meerwaardecreatie van het gebied evenwichtig zijn aan de kwaliteitswinst die behaald wordt in het gebied door de beoogde ontwikkeling. Investerings zoals voorgaand beschreven komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De bedrijven aan Eldertstraat 14, 16 en 20 laten hiermee zien dat de economische bedrijfsbelangen, in balans zijn en goed samengaan met de maatschappelijke behoefte en ecologische-/ en water opgave van het gebied.



6. MILIEU HYGIËNISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke milieu hygiënische aspecten welke betrekking hebben op het plangebied uiteengezet. Waar nodig zal onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende onderdelen en locaties van het overkoepelende initiatief.

6.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse van de diverse onderdelen in het plangebied te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Uit kaartmateriaal blijkt dat de gronden al jaren agrarisch worden ingezet en na de wijziging blijft dit in agrarisch gebruik. De te realiseren containervelden en kassen zijn ter dienste van het telen van boomteeltproducten. De uitbreidingen van de boomteeltbedrijven voorziet niet in de ontwikkeling van verblijfsruimtes of verblijfsterreinen waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. Er is dan ook geen sprake van een functiewijziging waarvoor de bodemkwaliteit in het kader van dit wijzigingsplan dient te worden aangetoond.

Bij de aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van de kas of voor het aanleggen van de containervelden zal indien nodig een verkennend bodemonderzoek worden overlegd. De ontwikkelingen zijn meerdere jaren projecten, waardoor het niet doelmatig is om hier nu een onderzoek aan vast te koppelen. Op dat moment kan per locatie specifiek een afweging worden genomen.

6.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten; woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van Lden – 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van nieuwe gevoelige objecten of terreinen. De containervelden en kassen zijn niet geschikt voor langdurig verblijf van personen voor meerdere uren per dag. De containervelden en kassen worden ingezet voor de teelt van boomteeltproducten. Het is dan ook niet benodigd om in het kader van wegverkeerslawaai verder te toetsen aan de nieuwe ontwikkelingen.

Op basis van art. 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. De bestaande bedrijfswoningen aan de Eldertstraat 14, 16 en 20 blijven ongewijzigd gehandhaafd. Een nader geluidonderzoek is niet benodigd.

Tenzij er sprake is van een historisch gegroeide situatie, waarvan de nadelige gevolgen zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer als aanvaardbaar kunnen worden geacht, kan een onderzoek benodigd zijn. Dat is niet het geval, zie hiervoor de nadere onderbouwing in de volgende alinea. Op basis van de Wet geluidhinder wordt een woning slechts eenmalig getoetst.

Geconcludeerd kan worden dat er geen onderzoek benodigd is en dat er bouwkundig dan ook geen aanpassingen aan de bestaande woning benodigd zijn. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ wordt aanvullend een indicatie gegeven van de geluidsbelasting ter plaatse van de bestaande woning. Daar een nader onderzoek niet benodigd is (zoals hiervoor beschreven) wordt voor de indicatie gebruik gemaakt van de kaart ‘Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)’ van Atlas van de Leefomgeving. Deze kaart geeft een ruwe inschatting van de geluidkwaliteit rondom alle rijkswegen, provinciale en gemeentelijke wegen in Nederland. Op basis van deze kaart, zie onderstaande figuur, blijkt dat de Eldertstraat zorgt voor een geluidbelasting van maximaal 46-50 dB of minder dan 45 dB op de bestaande woningen. De geluidskwaliteit ter plaatse van de bestaande woningen is daarmee ‘goed’ tot ‘zeer goed’.

In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ kan worden geconcludeerd dat hiermee het geluidsniveau aanvaardbaar is. De historisch gegroeide situatie zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.



Figuur 19: Uitsnede kaart Atlas van de Leefomgeving, Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)

6.4 Bedrijven en milieuzonering

6.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte

van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

6.4.2 Milieu richtafstanden

Omgevingstype

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd (buiten)gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd.

Het plangebied met daarin de locaties Eldertstraat 14, 16 en 20 ligt aan de rand van een cluster van bebouwing welke behoren tot diverse functies zoals wonen en (agrarische) bedrijven. Met name het gebied ten zuiden van de planlocatie is te typeren als een gemengd gebied en kan worden gezien als uitloop gebied van Klein-Zundert en Zundert. Richting het achterliggende agrarische landschap en richting het natuurgebied De Moeren is hier minder sprake van. De planlocaties zijn op de grens van het gemengd en rustig buitengebied gesitueerd. Vanuit een ‘worst-case’ benadering wordt er dan ook uitgegaan van het omgevingstype ‘rustig buitengebied’. Doordat het gebied getypeerd wordt als ‘rustig buitengebied’ mogen de richtafstanden niet worden teruggebracht met een afstandstep.

Richtafstanden

Aan de Eldertstraat 14 is momenteel al sprake van een (glas)boomteeltbedrijf en aan de Eldertstraat 16 is sprake van een boomteeltbedrijf. Momenteel huisvest de locatie Eldertstraat 20 een melkveehouderij. Echter voorziet dit plan in de ontwikkeling van een boomteeltbedrijf met ondersteunende kassen. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een specifieke gebruiksaanduiding worden opgenomen. In onderstaande tabel zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën conform de VNG-publicatie ‘Bedrijven & Milieuzonering’.

Tabel 1: Richtafstanden bedrijfslocaties, omgevingstype ‘rustig buitengebied’

Bedrijfsomschrijving	Adres	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Boomteeltbedrijf	Eldertstraat 14	2	10 m	10 m	30 m	10 m
Boomteeltbedrijf	Eldertstraat 16	2	10 m	10 m	30 m	10 m
Boomteeltbedrijf	Eldertstraat 20	2	10 m	10 m	30 m	10 m

Wanneer men kijkt naar de maximale planologische situatie is binnen het vigerende bestemmingsplan op de locaties met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ een grondgebonden veehouderij bedrijf (niet zijnde een intensieve veehouderij) mogelijk. Hierbij hoort een richtafstand van 100 meter (50 meter bij gemengd gebied) voor het aspect ‘geur’ volgens de VNG-publicatie. De gebruiksregels van het vigerend bestemmingsplan sluiten echter de omschakeling naar een grondgebonden veehouderij bedrijf uit (artikel 4.5.8. lid m). Deze gebruiksregeling wordt ook overgenomen in dit bestemmingsplan voor Eldertstraat 14, 16 en 20. Voor een ander type grondgebonden teeltbedrijf zijn in de VNG-handreiking dezelfde richtafstanden opgenomen als voor een (glas)boomteeltbedrijf. Omschakeling in de toekomst naar een grondgebonden veehouderij op de planlocaties is daarom niet mogelijk.

Voor alle bedrijfslocaties geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Ten aanzien van de andere aspecten geldt een richtafstand van 10 meter. Bepaald dient te worden of de uitbreiding van de bestaande bedrijven of de

omschakeling naar boomteelt leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige bestemmingen. Hieronder wordt per bedrijf aangegeven hoe de richtafstanden zich weerhouden tot omliggende gevoelige bestemmingen. Tevens kan worden opgemerkt dat onderling de uitbreidingen/bouwvlakken binnen de planlocaties op minimaal 30 meter van elke bedrijfswoning plaatsvinden/gesitueerd zijn. Daarmee leiden de uitbreidingen onderling niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoningen.

Eldertstraat 14

De richtafstand van 30 meter afkomstig van het bouwvlak van Eldertstraat 14 ligt in de bestaande situatie gedeeltelijk over één woonbestemmingsvlak. Dit betreft de locatie Eldertstraat 7. Tevens ligt de richtafstand gedeeltelijk over de VAB-bestemming ter plaatse van Eldertstraat 5a. In de bestaande situatie dient hiermee al rekening te worden gehouden, er verandert niets aan deze bestaande situatie. De bedrijfsgebouwen ter plaatse van Eldertstraat 14 zijn daarentegen wel op een afstand van respectievelijke 55 en 92 meter van deze woningen gelegen. De historisch gegroeide situatie heeft dus niet geleidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Met de uitbreiding van het bedrijf/bouwvlak is rekening gehouden met de richtafstand van 30 meter. De uitbreiding met kassen vindt dan ook plaats op minimaal 30 meter afstand van omliggende gevoelige bestemmingen. Tussen het woonbestemmingsvlak aan de Eldertstraat 10 en het bouwvlak en kas aan de Eldertstraat 14 ligt een afstand van 30 meter. De teeltondersteunende voorzieningen worden achter het bouwvlak gesitueerd en daarmee ruimschoots op voldoende afstand van omliggende gevoelige bestemmingen. Hiermee wordt geborgd dat de nieuwe ontwikkeling dus wel voldoet aan de richtafstanden. Overigens moet worden opgemerkt dat het bedrijf schakelt in de wijze van telen, van gedeeltelijk vollegrond (achterste gronden) en middels teeltondersteunende voorzieningen, naar volledig teeltondersteunende voorzieningen. Het teeltoppervlak en daarmee de productie neemt niet exponentieel toe door verandering in teeltomstandigheden. Er zal nauwelijks sprake zijn van meer aan- of afvoerbewegingen van onder andere producten en planten. Daarmee is er dus niet sprake van meer vervoersbewegingen of geluidproducerende activiteiten. Juist door het omschakelen naar pot- en containerteelt waarover elektrokarren of heftrucks bewegen zal minder sprake zijn van het gebruik van tractoren, welke doorgaans worden gebruikt bij vollegrondsteelt en waar over het algemeen sprake is van een hogere geluidbelasting dan bij elektrokarren of heftrucks. Daarmee kan aannemelijk worden gemaakt dat de uitbreiding in kassen en teeltondersteunende voorzieningen niet leidt tot een onevenredige belemmering van het wonen leefklimaat ter plaatse van locaties van derden.

Eldertstraat 16

De richtafstand van 30 meter afkomstig van het bouwvlak van Eldertstraat 16 ligt in de bestaande situatie gedeeltelijk over één woonbestemmingsvlak. Dit betreft de locatie Eldertstraat 7. Tevens ligt de richtafstand gedeeltelijk over de VAB-bestemming ter plaatse van Eldertstraat 5a. In de bestaande situatie dient hiermee al rekening te worden gehouden, er verandert niets aan deze bestaande situatie. De bedrijfsgebouwen ter plaatse van Eldertstraat 16 zijn daarentegen wel op een afstand van respectievelijke 49 en 109 meter van deze woningen gelegen. De historisch gegroeide situatie heeft dus niet geleidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De uitbreiding met teeltondersteunende voorzieningen vindt achter het bestaande bouwvlak plaats. Hiermee wordt geborgd dat de nieuwe ontwikkeling dus wel voldoet aan de richtafstanden. Overigens moet worden opgemerkt dat het bedrijf schakelt in de wijze van telen, van gedeeltelijk vollegrond (achterste gronden) en middels teeltondersteunende voorzieningen, naar volledig teeltondersteunende voorzieningen. Het teeltoppervlak en daarmee de productie neemt niet exponentieel toe door verandering in teeltomstandigheden. Er zal nauwelijks sprake zijn van meer aan- of afvoerbewegingen van onder andere producten en planten. Daarmee is er dus niet sprake van meer vervoersbewegingen of geluidproducerende activiteiten. Juist door het omschakelen naar pot- en containerteelt waarover elektrokarren of heftrucks bewegen zal minder sprake zijn van het gebruik van tractoren, welke doorgaans worden gebruikt bij vollegrondsteelt en waar over het algemeen sprake is van een hogere geluidbelasting dan bij elektrokarren of heftrucks. Daarmee kan aannemelijk worden gemaakt dat de uitbreiding niet leidt tot een onevenredige belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van locaties van derden.

Eldertstraat 20

Momenteel is er aan de Eldertstraat 20 sprake van een melkveehouderij. Een melkveehouderij heeft een grotere richtafstand dan een (glas)boomteeltbedrijf. Vanuit een melkveehouderij geldt een richtafstand van 100 meter. In de bestaande situatie reikt deze 100 meter richtafstand over twee gevoelige bestemmingen, namelijk geheel over Eldertstraat 9 en gedeeltelijk over Eldertstraat 7. Ook ligt deze richtafstand over de bedrijfswoning van de planlocatie Eldertstraat 16. Met de omschakeling naar een (glas)boomteeltbedrijf veranderd deze milieukundige situatie en neemt de richtafstand vanaf deze locatie dus af van 100 meter naar 30 meter. De richtafstand van 30 meter behorende bij het nieuwe boomteeltbedrijf reikt enkel over een klein gedeelte van de Eldertstraat 9. Voorheen was dit gehele bestemmingsvlak gelegen binnen de richtafstand. De afstand tussen het bouwvlak Eldertstraat 9 en Eldertstraat 20 bedraagt namelijk 29 meter. De woning binnen Eldertstraat 9 is gelegen op 33 meter van het bouwvlak van Eldertstraat 20. De bedrijfsgebouwen van de planlocatie Eldertstraat 20 zijn gelegen op 71 meter van de woning aan Eldertstraat 9. Geconcludeerd kan worden dat de situatie ten aanzien van Eldertstraat 9 aanzienlijk

verbetert en dat gelet op de afstand tot de bedrijfsgebouwen niet aannemelijk is dat er sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De uitbreiding met kassen en teeltondersteunende voorzieningen vindt op ruimschoots voldoende afstand plaats van gevoelige bestemmingen. De bedrijfsinritten zijn gelegen op respectievelijke afstanden van 55 meter en 85 meter. Aan- en afrijdend vervoer behorende bij het nieuwe boomteeltbedrijf leiden dan ook niet tot onevenredige geluidhinder, er wordt namelijk voldaan aan de 30 meter richtafstand. Tevens kan worden benadrukt dat het aan- en afrijdend vervoer niet exponentieel toeneemt, daar er bij de huidige rundveehouderij ook dagelijks aan- en afvoerbewegingen zijn van grote tractoren, tankwagens, voerwagens, vee vervoerders en dergelijke.

Indien benodigd kan bij de milieumelding het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer nadere akoestische gegevens worden overlegd om aan te tonen dat er door de bedrijfsvoering aan Eldertstraat 20 geen onevenredige geluidbelasting plaatsvindt op de woning Eldertstraat 9. In het kader van het bestemmingsplan luidt de conclusie dat er gelet op de feitelijke afstanden (de richtafstand wordt met 1 meter niet gehaald en de feitelijke afstanden tussen bedrijvigheid en de gevoelige woning vele malen groter is dan de richtafstand) en de ‘historische’ bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de nieuwe bedrijfsactiviteiten geen onevenredige belemmering van het woon- en leefklimaat ontstaat ter plaatse van locaties van derden.

Daarnaast is bekeken of de omliggende bedrijven (buiten de planlocaties) de beoogde ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot de drie bedrijfslocaties niet belemmeren. Eén agrarisch bedrijf ligt met een richtafstand van 30 meter (betreft een aardbeienkwekerij) over een klein gedeelte van het bouwvlak van de planlocatie Eldertstraat 14. De bedrijfsgebouwen (kassen) van dit bedrijf zijn gelegen op een afstand van minimaal 202 meter van de bedrijfswoning van Eldertstraat 14. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de afstand tot bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning aan de Eldertstraat 14 ondervindt dan ook geen onevenredige hinder van deze agrarische bedrijfsvoering.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn voor het initiatief.

6.5 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning.

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt ‘omgekeerde werking’ genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in oogschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. De vier bedrijfswoningen aan de Eldertstraat Voor deze geurgevoelige objecten dient te worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft de uitbreidingen van de (glas)boomteeltbedrijven is geen sprake van het toevoegen van nieuwe geurgevoelige objecten. De nieuw te bouwen kassen, alsmede de aan te leggen containervelden, zijn niet te typeren als geurgevoelige objecten. Deze voorzieningen zijn niet bestemd voor langdurig verblijf van personen meerdere uren per dag maar voor de teelt van boomteeltproducten.

Binnen de planlocatie Eldertstraat 20 en 20a is nog sprake van een actieve rundveehouderij. Met dit plan wordt de locatie gewijzigd ten behoeve van boomteelt. Beide bedrijfswoningen (20 en 20a) binnen deze planlocatie maakt dan ook ná 19 maart 2000 geen onderdeel meer uit van een veehouderij. Hierdoor dienen omliggende veehouderijbedrijven conform de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand te hanteren van 50 meter.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Zundert kent voor het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt geen geurverordening. Voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat worden daarom de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij gehanteerd.

Woon- en leefklimaat op basis van geuremissie

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter ($\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Zundert is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De locaties zijn gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 14 odour units ($\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$) op een gevoelig object is toegestaan..

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder een geuremissiefactor en een geurgevoelig object. De norm van 14 en 3 $\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$ geldt altijd, tenzij het gaat om het houden van dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Dan geldt een vaste afstand. De diverse bedrijfswoningen binnen het plangebied Eldertstraat kunnen gezien worden als een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij voor omliggende agrarische bedrijven. Gekeken moet worden of op de planlocaties een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en of de ontwikkeling in het plangebied geen beperkende werking heeft voor omliggende veehouderijen.

Het woon- en leefklimaat, als het gevolg van de geurbelasting van omliggende veehouderijen, is in onderstaande afbeelding weergegeven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft voor heel Noord-Brabant, op basis van een export van de bronnen uit Web-BVB met behulp van V-Stacks Gebied, de achtergrondbelasting bepaald. De gehanteerde emissiegegevens dateren van het jaar 2022 en zijn daarmee actueel. De emissie van elk bedrijf is geconcentreerd op de x- en y-coördinaat zoals die in het Web-BVB is ingevoerd. Hierdoor geeft de onderstaande kaart een indicatie van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er overbelaste situaties aan de orde zijn, is een gedetailleerde achtergrondberekening benodigd.

Uit figuur 20, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor het gehele plangebied Eldertstraat op basis van de achtergrondbelasting als ‘zeer goed’ is aan te merken. In het plangebied is er geen sprake van een overbelaste situatie. Een aanvullende berekening voor het bepalen van de achtergrondbelasting of voorgrondbelasting is in deze situatie dan ook niet noodzakelijk. Ter plaatse van het plangebied Eldertstraat is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te verwachten is dat er op basis van de voorgrondbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.



Figuur 20: Uitsnede achtergrondbelastingkaart, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden

In de Wet geurhinder en veehouderij worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor en een geurgevoelig object. Conform artikel 4.1 van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor agrarische bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor vaste afstanden tussen het diervverblijf en geurgevoelige objecten. De minimale afstand buiten de bebouwde kom betreft 50 meter, de afstand binnen de bebouwde kom betreft 100 meter. Daarnaast dient op grond van artikel 5.1 van de Wet geurhinder en veehouderij een minimale afstand aangehouden te worden van 25 meter buiten de bebouwde kom en 50 meter binnen de bebouwde kom, van de gevel van het dierenverblijf tot het geurgevoelig object.

Het dichtstbijzijnde bedrijf/locatie waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn, is gelegen aan de Eldertstraat 22. Het betreft een locatie waarbij enkele paarden gehouden worden. De locatie ligt op circa 220 meter afstand van de meest dichtbij gelegen bouwvlak van Eldertstraat 20. De eerstvolgende veehouderij is gelegen op een afstand van circa 670 meter van het plangebied. Alle overige veehouderijen zijn op een grotere afstand vanaf het plangebied gelegen. De ontwikkelingen binnen het plangebied Eldertstraat vinden hierdoor plaats op een ruime afstand van bestaande veehouderijbedrijven. De afstand van 50 en 100 meter wordt hiermee ruimschoots behaald. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van vaste afstanden.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied, en andersom ook geen beperkende werking hebben op eventuele toekomstige uitbreiding mogelijkheden van veehouderijbedrijven in de omgeving.

6.6 Gezondheid

Toetsingskader

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige

onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenveehouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenveehouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof. Deze aspecten zijn elders in het bestemmingsplan omschreven. Daarnaast wordt voor het plangebied aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Stappenplan 2.0: Beoordeling of advisering vanuit de GGD door het OT geadviseerd wordt	Voldoet?	Opvragen advies GGD
<u>1. Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen):</u> door de Gezondheidsraad is een advieswaarde van 30 EU/m³ voorgesteld, welke door de GGD en het Ondersteuningsteam is overgenomen. Rondom 500 meter van individuele pluimveehouderij is een overschrijding van deze advieswaarde mogelijk. Bij individuele varkenshouderijen is deze overschrijding tot op een afstand van 200 meter mogelijk. De planlocaties aan de Eldertstraat bevinden zich buiten de aan te houden richtafstanden.	Ja.	Nee.
<u>2. Emissies:</u> de ontwikkeling leidt een toename in de emissie voor geur, fijnstof en/of ammoniak. Uit het Volksgezondheidsonderzoek komt naar voren dat diverse gezondheidseffecten gerelateerd lijken te zijn aan de blootstelling van omwonenden aan de emissie van fijnstof, micro-organismen en ammoniak afkomstig van veehouderijen. Indien sprake is van een toename van de emissie is dit in principe vanuit het streven naar omgevingsbewust handelen geen gewenste situatie. In dit geval kan om advies aan de GGD gevraagd worden. De beoogde uitbreidingen met containervelden en kassen leidt niet in een toename van fijnstof, micro-organismen en ammoniak binnen de planlocaties. Er kan zelfs worden gesteld dat de situatie verbeterd, daar de locatie Eldertstraat 20 wordt omgezet van melkveehouderij naar boomteeltbedrijf. De geur, ammoniak en fijnstofemissie van dit melkveebedrijf komt daarmee te vervallen. Gezondheidskundig heeft dit een positief gevolg voor de omgeving.	Ja.	Nee.

<u>3a. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader: op grond van de Wet geur- en veehouderij kan er sprake zijn van overbelasting voor wat betreft geur. Indien er sprake is van overbelasting, wordt een locatie-specifiek advies door de GGD geadviseerd. Er dient een acceptabel geurbelasting met betrekking tot de voorgrond- en achtergrondbelasting te zijn en er moet worden voldaan aan het principe ‘vaste afstanden’.</u> De dichtstbijzijnde inrichting waar zowel dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden betreft Eldertstraat 22a. Deze locatie met paarden is gelegen op een afstand van minimaal 220 meter van de meest dichtbij gelegen planlocatie. De dichtstbijzijnde inrichting met dieren met geuremissiefactoren betreft Prof. H. van der Hoevenstraat 5a. Deze varkenshouderij is gelegen op een afstand van minimaal 690 meter van de meest dichtbij gelegen planlocatie. In paragraaf 6.5 is nader toegelicht dat deze situatie acceptabel is en niet leidt tot een onevenredige (geur)hinder.	Ja.	Nee.
<u>3b. Ten aanzien van het aspect geur kan ook worden gekozen voor gezondheidkundige uitgangspunten: De GGD hanteert het standpunt dat het onderzoek van Geelen et al. (2015) het best beschikbare beeld van de relatie tussen achtergrondbelasting geur van veehouderij en mate van geurhinder geeft. Bij de beoordeling van de geurbelasting hanteert de GGD het uitgangspunt dat maximaal 12% van de woonkern geurgehinderd. Voor de achtergrondbelasting houdt dit dat een norm van 5 ouE/m³ in. Daarnaast geldt voor diersoorten zonder wettelijke geuremissiefactor een aan te houden afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming van 100 meter.</u> In paragraaf 6.4 is nader toegelicht dat deze situatie acceptabel is en niet leidt tot een onevenredige (geur)hinder. Er wordt voldaan aan deze uitgangspunten van de GGD wat betreft geurgehinderden en de achtergrondbelasting-norm.	Ja.	Nee.
<u>4. De aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij:</u> Het gecombineerd houden van dieren kan van invloed zijn op eventuele risico's op de volksgezondheid. Dit heeft te maken met een verhoogde infectiedruk en het risico op vermenging van bacteriën / virussen. Nieuwe situaties met gemengde dieren zijn vanuit volksgezondheid niet gewenst. Het voorgaande kan ook gelden als een varkensbedrijf en pluimveebedrijf dicht bij elkaar liggen. De minimaal gewenste onderlinge afstand tussen de inrichtingsgrenzen van veehouderijen bedraagt 100 meter. Het planvoornemen maakt geen nieuwe veehouderij mogelijk. Aan de Elderstraat 20 wordt de bestaande melkveehouderij juist beëindigd.	Ja.	Nee.
<u>5. Afstand geitenhouderijen, pluimveebedrijven en overige veehouderijen:</u> In oktober 2011 is door de GGD Nederland het standpunt naar buiten gebracht dat bij nieuwe ontwikkelingen (gevoelige bestemmingen of nieuwe veehouderijen) een afstand van minimaal 250 meter aangehouden moet worden tussen veehouderijen en een bebouwde kom of gevoelige bestemmingen. Voor geitenhouderijen geldt een aan te houden afstand van 2 kilometer, voor pluimveebedrijven een aan te houden afstand van 1 kilometer en voor overige veehouderijen een aan te houden afstand van 250 meter. Indien een ontwikkeling op kortere afstand ligt dan 250 meter van een bebouwde kom, is het advies een aanvullende risicobeoordeling te laten uitvoeren. De meest dichtbij gelegen locatie met vee is gelegen aan de Eldertstraat 22. Dit betreft een particuliere locatie (woonbestemming), welke een vergunning heeft voor het houden van enkele paarden. De kortste afstand tot de planlocatie betreft 220 meter. Gelet op de kleinschaligheid en de afstand tot de planlocatie is het niet aannemelijk dat er vanuit deze locatie met paarden een onevenredig gezondheidsrisico ontstaat. Er zijn geen geitenhouderijen gelegen binnen 2 kilometer van de planlocaties. Op een afstand van circa 810 meter van de meest dichtbij gelegen planlocatie is een pluimveehouderij gelegen. Dit betreft de pluimveehouderij aan de Rucphenseweg 24. Daarmee is deze pluimveehouderij binnen 1 kilometer van de planlocaties gelegen.	Ja, zie nadere onderbouwing onder tabel	Nee.

Na deze tabel is uitgewerkt dat de aanwezigheid van de pluimveehouderij binnen 1 kilometer van de planlocatie niet leidt tot onevenredige gezondheidsklachten.		
<u>6. Er is sprake van bewerking of verwerking van mest of als zelfstandige activiteit.</u>	Ja.	Nee.
Het planvoornemen maakt geen activiteiten met betrekking tot het bewerken of verwerken van mest mogelijk.		
<u>7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.</u>	Ja.	Nee.
Er zijn geen signalen die duiden op een (significante) ongerustheid met betrekking tot de volksgezondheid in de omgeving van het plangebied.		

Het bovenstaande stappenplan is doorlopen. Het planvoornemen voldoet aan alle voorwaarden, met uitzondering van dat er één pluimveehouderij binnen 1 kilometer van de planlocaties is gelegen. In onderstaande onderbouwing wordt aangetoond dat het niet noodzakelijk is om een GGD-advies aan te vragen voor onderhavige ontwikkeling.

Beoordeling pluimveehouderij

Om de relatie bronsterkte fijnstof en aan te houden afstand om te voldoen aan de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde van 30 EU/m³ te kunnen berekenen zijn voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens formules afgeleid uit het rapport van Erbrink (2016). Omgekeerd kan met deze formules voor de ontwikkeling van een gevoelig object worden berekend of ter plaatse voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³. Voor de varkenshouderijen wordt aangesloten bij de correlatie behorende bij vleesvarkens. Voor de pluimveehouderijen wordt aangesloten bij de correlatie behorende bij vleeskuikens, zie hieronder de betreffende vergelijking(en).

<u>Vleesvarkens</u>	<u>Vleeskuikens</u>
Y = P1 * ln(x) – P2	Y = P1 * x ^P2
P1 = 60,0608184	P1 = 6,46065585
P2 = 231,712643	P2 = 0,49242746
X = PM10 emissie (kg/jaar)	X = PM10 emissie (kg/jaar)
Y = afstand (m)	Y = afstand (m)

Aan de hand van de fijnstofemissie PM₁₀ van het bedrijf kan met deze formule worden berekend op welke afstand wordt voldaan aan de adviesgrenswaarde. De totale fijnstofemissie van het pluimveebedrijf resulteert in de volgende richtafstand:

$6,46065585 * 1.805,5 \text{ kg/j} ^{0,49242746} = 259 \text{ m}$

Het bouwvlak van de pluimveehouderij aan de Rucphenseweg 24 ligt op circa 810 meter van de planlocatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie voldaan kan worden aan de adviesgrenswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Alles in ogenschouw nemende en de ruime afstand tot aan de veehouderijbedrijven wordt de ontwikkeling aan de Eldertstraat op gebied van gezondheid passend geacht. Door het stappenplan te doorlopen, blijkt dat er geen verhoogde gezondheidsrisico's te verwachten zijn en ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat te garanderen is op basis van de gezondheidsaspecten.

6.7 Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in de open fruitteelt (appels en peren) dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In relatie tot omliggende gronden heeft het plangebied derhalve mogelijk te maken met spuitzones. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden getoetst aan de eisen voor een goed en veilig woon- en leefklimaat op de te wijzigen locatie. De VNG-publicatie geeft voor boomteeltbedrijven een richtafstand van 30 meter. De minimale afstand tussen boomgaarden en nabijgelegen gevoelige objecten is niet wettelijk vastgelegd. Door het ontbreken van wetgeving is, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische bedrijven, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, niet onredelijk is. Deze 50 meter richtafstand is afkomstig van de open fruitteelt uit de Betuwe en is inmiddels al meer dan 20 jaar oud. Volgens vaste rechtspraak kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt op basis van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden betreffen onder andere het type gewasbeschermingsmiddel, de spuittechniek, de windrichting, de bladsituatie van de fruitbomen (vol of kaal), gehinderde (beperkt of kort van duur), een windhaag, groen haag, sloot en dergelijke. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen. Verder is het relevant om te melden dat in de tijd van het bepalen van de 50 meter richtafstand veel minder rekening gehouden werd met de toepassing van drift reducerende spuitmethoden en dat de toelatingsprocedure van (schadelijke) gewasbeschermingsmiddelen veel minder streng was. De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. De les in de praktijk is dus dat de richtafstand van 50 meter die ooit in de jurisprudentie is opgenomen al lang niet meer in beton gegoten is.

Eldertstraat 14

Aan de Eldertstraat 14 is een (glas)boomteeltbedrijf gelegen welke is gespecialiseerd in het kweken van plantgoed in pot. Binnen het bedrijf worden de planten geteeld in kassen en op containervelden. Bij het kweken onder glas of in pot is het voorkomen van onkruid en ziektes doorgaans beter te reguleren dan bij de teelt in vollegrond.

Met name jonge plantjes moeten goed beschermd worden tegen schimmels en insecten en zijn erg kwetsbaar. Hiervoor zet initiatiefnemer dan ook uiterst hoognodig chemische gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen in. Daar waar onkruid niet machinaal of met de hand kan worden weggehaald, wordt er ook doelgericht gespoten tegen onkruid. Het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen is aan wet- en regelgeving gebonden.

De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt daarnaast eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt. In het besluit staat dat een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% (vanaf 1 januari 2018 verplicht) dan wel 90 % reduceert ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. In Nederland wordt daarom doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaïen. Hiermee worden reductiepercentages van 95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling). Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De vraag die gesteld kan worden is of de richtafstand van 50 meter, die in het verleden ontstaan is door jurisprudentie, nog wel steeds actueel is.

Binnen 50 meter van de bedrijfslocaties zijn enkele woningen van derden gelegen. Hieronder wordt bepaald in hoeverre het aspect spuitzones kan leiden tot een gezondheidsrisico ter plaatse van de woningen van derden. Binnen 50 meter van de bedrijfsvoering van Eldertstraat 14 liggen de volgende woningen: Eldertstraat 10, Eldertstraat 5a en Eldertstraat 7.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat met de herontwikkeling van dit bedrijf de “open” containervelden worden verplaatst naar de achterzijde. Aan de voorzijde van het bedrijf wordt uitgebreid met kassen. Daarmee vindt er geen open teelt meer plaats binnen 50 meter van de hiervoor genoemde woningen van derden.

De 50-meter richtafstand tussen percelen waar gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen worden toegepast en gevoelige functies is zoals hiervoor beschreven van toepassing bij buitenteelten. De toepassing van gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen binnen kassen en overige gesloten binnenteelten is dus geen buitenteelt. De 50 meter afstand geldt hierbij dan ook niet. Tevens zijn er niet langer meer vaste afstanden opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer voor

de afstand tussen een kas en woningen. De aan te houden afstand is dan ook een weerspiegeling van een juiste balans tussen gezondheidskunde en economische waarden.

Juist door de uitbreiding van het areaal teeltkas ter plaatse van de gronden die nu voor buitenteelt worden gebruikt, is initiatiefnemer in staat meer biologische gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen in te zetten dan wanneer sprake is van buitenteelt. Bij de teelt onder glas is namelijk een vermindering van het teeltrisico door de gecontroleerde omstandigheden. Het volume aan verspreiding en verwaaïing van spuitnevel, wat enkel sporadisch zal plaatsvinden bij de kas, is in ieder geval minder dan bij de bestaande buitenteelt. In feite verbeterd de situatie op het gebied van mogelijke verspreiding en verwaaïing van spuitnevel naar de omgeving nu een gedeelte van het containerveld zal verdwijnen en er daarmee ook minder sprake zal zijn van buitenteelt, in de nabijheid van woningen van derden.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het niet voldoen aan de 50 meter afstand in relatie tot het aspect spuitzones dan ook niet belemmerend is voor de bedrijfsontwikkeling aan Eldertstraat 14.

Verder dient in het kader van het woon- en leefklimaat een afweging te worden gemaakt in hoeverre er sprake is van een acceptabele situatie voor de bestaande bedrijfswoning aan Eldertstraat 14 in relatie tot spuitzones afkomstig van omliggende gronden. Ten zuiden/zuidoosten van de bedrijfswoning zijn momenteel gronden gelegen waar initiatiefnemer boomteelt op een containerveld uitvoert. Op deze gronden zal na het doorlopen van het bestemmingsplan een kas worden gebouwd. Daarmee is sprake van een dichte teelt en zal er geen tot nauwelijks sprake meer zijn van drift richting de eigen bedrijfswoning.

Ten zuiden/zuidwesten van de bedrijfswoning zijn gronden in agrarisch gebruik gelegen van derden. De afstand van dit perceel tot aan de bedrijfswoning betreft circa 30 meter. Het betreft hier een trayveld. Op de trayvelden worden planten opgekweekt voor zachtfruit. Trayvelden worden grofweg voor een periode van circa juni tot en met januari ingezet voor de teelt van aardbeienplanten. Met name in de eerste weken van deze teelt worden de planten beschermd door de toepassing van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen, waardoor er sprake kan zijn van drift. Bij bespuiting van de trayplanten wordt gewerkt met drift reducerende technieken. Bij deze drift reducerende spuittechniek wordt gebruik gemaakt van luchtondersteuning om de druppels direct het teeltgewas in te leiden, hierdoor vindt er geen verwaaïing van spuitmiddelen plaats. Daarnaast wordt er enkel gespoten bij een lage windsnelheid, boven windkracht 3 worden nooit gewassen gespoten. Verder wordt er zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van handmatig onkruidbestrijding. Gelet op forengaande zal er dus minimaal sprake zijn van het gebruik van gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen en is er geen sprake van jaarrond agrarisch gebruik. Tussen de bedrijfswoning en het trayveld is beplanting in de vorm van tuinbeplanting aanwezig. Daarnaast zorgt in de beoogde situatie de kas voor een gedeeltelijke afscherming van het perceel richting de bedrijfswoning. Initiatiefnemer is zich volledig bewust van het gebruik van gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen en de bijkomstige (mogelijke) drift die daarbij kan komen kijken in de agrarische sector. Er heerst dan ook geen rooskleurig beeld. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een verwaarloosbaar risico op drift. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast.

Eldertstraat 16

Het boomteeltbedrijf aan de Eldertstraat 16 is voornamelijk gespecialiseerd in kweken van sierheesters en coniferen, dit gebeurt vanaf de volle grond. Het bedrijf is voornemens haar teelt uit te gaan breiden, waarbij de teelt ook gedeeltelijk plaats zal gaan vinden vanaf containervelden. Om dit te bewerkstelligen zal een nieuw containerveld aan de achterzijde van het bedrijf worden aangelegd, achter het bedrijfsterrein met daarop de loodsen en het laad- en lossterrein. Op dit bedrijfsterrein aangrenzend aan de Eldertstraat worden geen planten geteeld. Derhalve vindt hier dan ook geen toepassing van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen plaats, waardoor de 50-meter richtafstand vanaf dit terrein niet geldt. Het “open” teeltterrein, daar waar de nieuwe containervelden zijn beoogd, ligt dus achter het bouwvlak. Binnen 50 meter vanaf dit nieuw containerveld zijn geen woningen van derden gelegen. Op dit containerveld zal, enkel bij noodzakelijkheid, gebruik worden gemaakt van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen ter bescherming van de (jonge) plantjes.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat aan de Eldertstraat 16 voldaan wordt aan de richtafstand van 50 meter in relatie tot het aspect spuitzones.

Verder dient in het kader van het woon- en leefklimaat een afweging te worden gemaakt in hoeverre er sprake is van een acceptabele situatie voor de bestaande bedrijfswoning aan Eldertstraat 16 in relatie tot spuitzones afkomstig van omliggende gronden. Ten westen van de bedrijfswoning zijn momenteel agrarische gronden gelegen. De bedrijfswoning is op circa 20 meter van dit perceel gelegen. Op dit perceel is al meerdere jaren sprake van grasland. Conform Boer & Bunder is er sprake van blijvend grasland. Bij de teelt van gras worden nauwelijks gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen ingezet, waardoor ook hier de 50 meter afstand in werkelijkheid niet van toepassing is. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat

er ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een verwaarloosbaar risico op drift. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast.

Eldertstraat 20

Aan de Eldertstraat 20 wordt een nieuw boomteeltbedrijf ontwikkeld. Op de locatie aan de Eldertstraat 20 worden nieuwe kassen gebouwd en containervelden aangelegd. Momenteel zijn de gronden ter plaatse van deze voorzieningen voornamelijk in gebruik als grasland ten dienste van de huidige melkveehouderij en een klein gedeelte voor de vollegrondboomteelt.

Met name jonge plantjes moeten goed beschermd worden tegen schimmels en insecten en zijn erg kwetsbaar. Hiervoor zal initiatiefnemer dan ook uiterst hoognodig chemische gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen inzetten. Daar waar onkruid niet machinaal of met de hand kan worden weggehaald, wordt er ook doelgericht gespoten tegen onkruid. Het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen is aan wet- en regelgeving gebonden.

De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. Het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt daarnaast eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt. In het besluit staat dat een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% (vanaf 1 januari 2018 verplicht) dan wel 90 % reduceert ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. In Nederland wordt daarom doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaïen. Hiermee worden reductiepercentages van 95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling). Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De vraag die gesteld kan worden is of de richtafstand van 50 meter, die in het verleden ontstaan is door jurisprudentie, nog wel steeds actueel is.

Binnen 50 meter van de bedrijfslocaties is de woning van Eldertstraat 9 gelegen. Deze 50 meter afstand is gemeten vanaf het bouwvlak. Aan de voorzijde van het bouwvlak zijn de woningen en de bedrijfsloodsen gelegen. Ter plaatse van deze gronden worden geen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen toegepast. Achter deze bebouwing wordt de nieuwe kas gebouwd. De 50-meter richtafstand tussen percelen waar gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen worden toegepast en gevoelige functies is zoals hiervoor beschreven van toepassing bij buitenteelten. De toepassing van gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen binnen kassen en overige gesloten binnenteelten is dus geen buitenteelt. De 50 meter afstand geldt hierbij dan ook niet. Tevens zijn er niet langer meer vaste afstanden opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer voor de afstand tussen een kas en woningen.

Wel voorziet de ontwikkeling in de aanleg van containervelden. Deze containervelden zijn buitenteelten. Op dit containerveld zal, enkel bij noodzakelijkheid, gebruik worden gemaakt van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen ter bescherming van de (jonge) plantjes. De afstand tussen dit nieuw containerveld en de woning van derden aan de Eldertstraat 9 zal circa 70 meter betreffen. Daarbij wordt dus voldaan aan de 50 meter richtafstand. Binnen 50 meter van woningen van derden voorziet de ontwikkeling aan de Eldertstraat 20 dan ook niet in open teelt.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het niet voldoen aan de 50 meter afstand in relatie tot het aspect spuitzones dan ook niet belemmerend is voor de bedrijfsontwikkeling aan Eldertstraat 14.

Verder dient in het kader van het woon- en leefklimaat een afweging te worden gemaakt in hoeverre er sprake is van een acceptabele situatie voor de bestaande bedrijfswoning aan Eldertstraat 20 en 20a in relatie tot spuitzones afkomstig van omliggende gronden. De gronden ten noorden en noordoosten zijn allen in eigendom van de bewoners van Eldertstraat 20 en 20a. In de beoogde situatie zal binnen circa 35 meter van de woning boomteelt plaatsvinden. Initiatiefnemer is zich volledig bewust van het gebruik van gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen en de bijkomstige (mogelijke) drift die daarbij kan komen kijken in de eigen bedrijfsvoering. Initiatiefnemer is daarmee zelf in staat om de gezondheidsrisico’s in te schatten en te minimaliseren.

Ten westen van de bedrijfswoningen zijn tevens agrarische gronden van derden gelegen. Op een afstand van circa 20 meter is een boomteeltperceel gelegen van derden. Ter plaatse van deze gronden kan sprake zijn van het gebruik van de toepassing van gewasbeschermings- of bestrijdingsmiddelen. Bij bespuiting van de boomteeltgronden wordt gewerkt met drift reducerende technieken. Bij deze drift reducerende spuittechniek wordt gebruik gemaakt van luchtondersteuning om de

druppels direct het teeltgewas in te leiden, hierdoor vindt er geen verwaaïing van spuitmiddelen plaats. Daarnaast wordt er enkel gespoten bij een lage windsnelheid, boven windkracht 3 worden nooit gewassen gespoten. Verder wordt er zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van machinaal of handmatig onkruidbestrijding. Verder kan worden opgemerkt dat er tussen de bedrijfswoning en het perceel van derden groenelementen aanwezig zijn welke zijn vastgelegd middels de bestemming ‘Groen – Landschapselement’. Het gaat hier om jaarrond groene en blad houdende elementen. Mocht er sprake zijn van drift richting de bedrijfswoning, dan zal het gros worden opgevangen door dit groenelement. Initiatiefnemer is zich volledig bewust van het gebruik van gewasbescherming- en bestrijdingsmiddelen en de bijkomstige (mogelijke) drift die daarbij kan komen kijken in de agrarische sector. Er heerst dan ook geen rooskleurig beeld. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een verwaarloosbaar risico op drift. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico’s voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.8.2 Toetsingskader

Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

De gemeenteraad van Zundert heeft op 16 december 2010 een Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld, waarin is aangegeven welke risico’s de gemeente acceptabel vindt en op welke manier deze risico’s worden beheerst. Het externe veiligheidsbeleid wordt gekenmerkt door een aantal kernwaarden of principes die in Zundert belangrijk zijn:

- voor de inwoners wordt een veilige woonomgeving gecreëerd;
 - nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen, zogenaamde zeer kwetsbare objecten (zoals verzorgingstehuizen en basisscholen) zijn binnen invloedsgebieden van Bevi- inrichtingen en transportassen toegestaan voor zover gelegen binnen toxische effectafstanden, dus altijd gelegen buiten de effectafstanden voor brand en explosie;
 - voor nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzamen binnen invloedsgebieden van Buisleidingen (effectafstand brand en explosie), voor zover gelegen buiten de 100% letaliteitsgrens, wordt maatwerk gehanteerd. Bij toepassing van maatwerk wordt de Veiligheidsregio betrokken;
 - Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals het vestigen van nieuwe bedrijven zal worden gestreefd om woonwijken niet binnen de invloedsgebieden te laten vallen;
 - Bevi-bedrijven (risicovolle inrichtingen), in aanvulling op de wettelijke eisen:
- de gemeente Zundert respecteert als basis de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten kan de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.

Gelijktijdig met de Beleidsvisie externe veiligheid, is de signaleringskaart externe veiligheid opgesteld. Deze signaleringskaart is gebaseerd op gemeentelijke informatie, alsmede op de professionele risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. De signaleringskaart wordt periodiek geactualiseerd conform de actuele informatie. De signaleringskaart kan als hulpmiddel worden gebruikt bij het bepalen van risico’s externe veiligheid. Een uitsnede van de signaleringskaart is weergegeven in figuur 21. Binnen de standaard verantwoording groepsrisico zijn vier verschillende gebieden te onderscheiden:

Legenda	Gebied	Verantwoording en advies
Geel	Kern van de risicobron, tot op 30 meter van de kern	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio

Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ¹ meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Blauw/paars/groen	Tussen 30 en 200 ² meter van risicobron een klein bestemmingsplan zonder bijzonder of zeer kwetsbaar object	Standaard verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
Transparant	Buiten invloedsgebieden	Geen standaard verantwoording groepsrisico en geen advies Veiligheidsregio

Een verantwoording groepsrisico geldt voor alle ruimtelijke plannen en afwijkingsbesluiten in het kader van de Wro. De feitelijke verklaring wordt vastgesteld door het bevoegd gezag, tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan en/of afwijkingsbesluit.

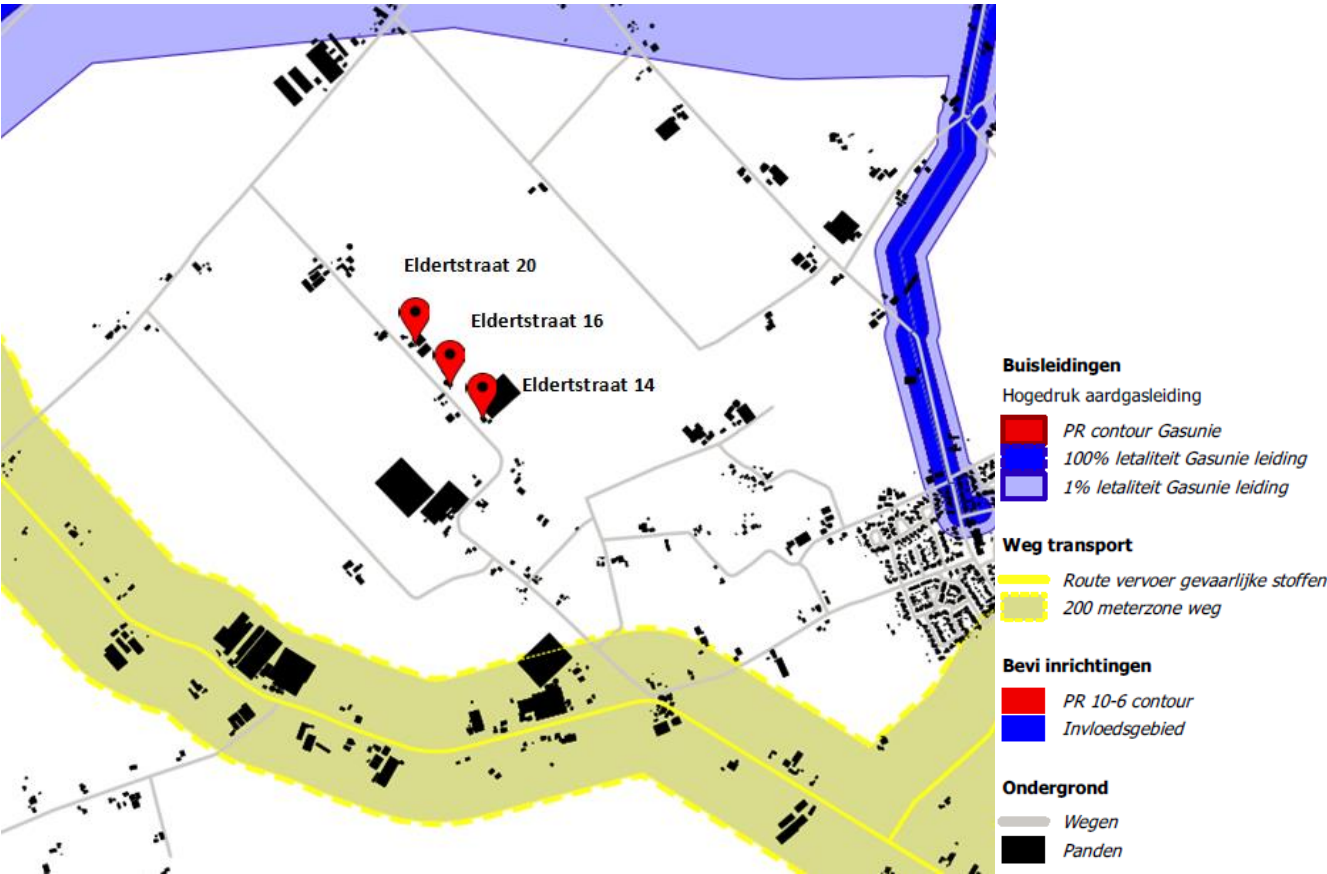
Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de veiligheid;
- Mogelijkheden voor de rampenbestrijding;
- Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

De standaard verantwoording groepsrisico is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die:

- Buiten de 750 meter van een niet categoriale Bevi-inrichting³ of indien er een kleiner invloedsgebied is vastgesteld en vastgelegd, dan geldt deze kleinere afstand;
- Buiten de 200 meter van een categoriale Bevi-inrichting⁴, autoweg⁵ of buisleiding of indien de wettelijk vastgelegde afstand kleiner is dan 200 meter, dan geldt deze kleinere afstand.

6.8.3 Beoordeling externe veiligheid



Figuur 21: Uitsnede signaleringskaart gemeente Zundert

¹ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is
² Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is
³ Inrichting waarvoor een QRA is opgesteld

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunning plichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Op basis van de uitgevoerde risico-inventarisatie blijkt dat het plangebied Eldertstraat niet in een invloedsgebied is gelegen van een Bevi-bedrijf, waardoor het Bevi niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transportleidingen

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10-6 risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10-6 contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Uit de signaleringskaart van de gemeente Zundert en de risicokaart van de provincie blijkt dat er geen risicorelevante buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een dergelijke buisleiding, waardoor het Bevb niet relevant is en er geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar.

Het plangebied Eldertstraat is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een transportroute. Er vindt daarom geen toetsing plaats aan het Bevt (Besluit Externe Veiligheid transportroutes). Op grond van de Bevt dient voor ontwikkelingen binnen 200 meter van een weg waarover een (significant) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het groepsrisico te worden bepaald en verantwoord.

Uit het stroomschema behorende bij het Standaard verantwoording groepsrisico blijkt dat de planlocaties zijn gelegen binnen het ongekleurde gebied. Er is geen verantwoording groepsrisico noodzakelijk. De standaard verantwoording groepsrisico is in deze situatie voor deze ruimtelijk ontwikkeling niet van toepassing.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Over de planlocatie ligt geen PR-10-contour. Van een plaatsgebonden risicocontour is geen sprake wanneer de jaarintensiteit aan GF3 kleiner is dan 500. Op alle wegen in gemeente Zundert is de jaarintensiteit GF3 lager dan 500 transporten. De hoogste voorkomende intensiteit betreft 232 transporten op de N263. Het bepalen van het plaatsgebonden risico is niet van toepassing op de planlocatie. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aan de Eldertstraat 14, 16 en 20.

⁴ Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)
⁵ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

6.9 Ecologie

6.9.1 Algemeen

Vanuit Europa is de bescherming van (plant en dier) soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Wet Natuurbescherming zie paragraaf 4.2.7. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

6.9.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

Natura 2000 gebied

De planlocatie en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland / EHS of Natura 2000 gebied. Het dicht nabije Natura 2000 gebied is buiten de landsgrenzen op Belgisch grondgebied gelegen en betreft ‘De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld’ op een hemelsbrede afstand van 6,5 kilometer afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000 is de ‘Ulvenhoutse Bos’ ten westen van het plangebied op een afstand hemelsbreed van 13 kilometer.

Negatieve effecten op Natura 2000 gebied die tot kwaliteitsverlies en overschrijding van de gestelde drempelwaarden betekenen worden niet direct verwacht. Middels een stikstofdepositieberekening (Aerius) is de invloed op de Natura 2000 gebieden berekend. Deze berekening is in bijlage aan dit plan toegevoegd. Om te beoordelen of de planontwikkeling enig effect heeft op de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is voor de planontwikkeling een stikstofdepositieberekening gemaakt voor de gebruiksfase en bouwphase van de gehele ontwikkeling. Uit de berekening blijkt dat bij de worst case en werkelijke benadering de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden. Echter is binnen de planlocatie een referentiesituatie van toepassing. Uit de uitgevoerde verschilberekening blijkt dat er geen gebieden zijn waarvoor de drempelwaarde van 0,0 mol/ha/jaar wordt overschreden. Er is juist een afname van de hoeveelheid stikstofdepositie.

De ontwikkeling aan de Eldertstraat heeft een positief effect op de Natura 2000 gebieden in de omgeving. De volledige stikstofdepositieberekening en toelichting hierop is in bijlage 2 aan de toelichting toegevoegd.

Natuurnetwerk Nederland

Effecten die de wezenlijke waarden en kenmerken van NNB-gebied aantasten, van negatieve invloed op de waterhuishouding binnen NNB-gebied kunnen zijn en de functionaliteit van de NNB-EVZ aantasten worden niet verwacht. Door de ontwikkeling van een infiltratiezone met natuurstrook kan juist een verbetering verwacht worden ten opzichte van de huidige situatie. Een toetsing aan het NNN/EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht.

Groenblauwe mantel

Het gebied De Eldert heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert de bestemming ‘Agrarisch met waarde-groenblauwe mantel’ en de aanduiding ‘kwetsbare soorten’. In het verleden kwamen er in het gebied nog diverse weidevogels voor, maar dit is in de laatste jaren sterk afgenomen tot een enkele broedende vogel.

De gronden van initiatiefnemers zijn allen intensief in gebruik voor boomteelt of als (gras)huiskavel behorende bij een melkveehouderij. Op de gronden ontbreken momenteel landschapselementen die aantrekkelijk zijn als leefgebied voor beschermde soorten of van belang zijn voor groenblauwe waarden. Binnen de agrarische gronden zijn geen voortplantingswateren in de vorm van poelen of sloten aanwezig. Het ontwikkelen van de bedrijfslocaties heeft dan ook geen negatieve invloed op de groenblauwe waarden. In combinatie met de bedrijfsontwikkeling zal er een brede infiltratiezone en natuurstrook worden aangelegd. Dit nieuwe element zal juist bijdragen aan het versterken van de groenblauwe functies in het gebied.

6.9.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Eldertstraat 14, 16 en 20 dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren permanente teeltondersteunende voorzieningen en kassen beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. De bestaande gebouwen op de locaties blijven ongewijzigd gehandhaafd. Op 14 november 2023 is er in het kader van een ecologische quickscan een veldonderzoek uitgevoerd door BrabantEco in het gehele plangebied. De rapportage met de uitkomsten van de ecologische quickscan is toegevoegd aan de bijlage bij deze toelichting. Hieronder wordt de conclusie van het onderzoek toegelicht.

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. 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. Daardoor zijn er geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Daarnaast kan worden opgemerkt dat door de aanleg van de natuur en landschappelijke inpassing de natuurwaarde zal 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.

6.9.4 Meerwaarde nieuwe ontwikkeling

Aan de achterzijde van de bedrijven Eldertstraat 14, 16 en 20 wordt een nieuw natuurlijk gebied infiltratiezone aangelegd met ruimte voor water en flora en fauna. De aanleg van deze groenblauwe zone zal de flora en fauna in het gebied versterken. Daarnaast zullen nieuwe doelsoorten zich vestigen in het gebied wat een versterking van de Ecologische verbindingzone met zich meebrengt.

De voorgenomen infiltratiezone is gericht op het bergen van water. Met het vasthouden van water kan worden geanticipeerd op tijden van overtollig water in de omliggende watergangen, maar kan er ook worden ingespeeld op tijden van droogte (door in de nattere perioden meer water vast te houden). Dit voorkomt waterproblemen elders in het watersysteem en speelt in op klimaatomstandigheden. Daarnaast kunnen nattere gronden bijdragen aan verbetering van het leefgebied van planten en dieren en aan biodiversiteit. Door de infiltratiezone zo in te richten en te beheren dat het bergend vermogen groter wordt, kunnen neerslagextremen beter opgevangen worden (robuust watersysteem). Het gebied is gericht op de doelsoorten: bittervoorn, graspieper, houtduif, kamsalamander, poelkikker, rugstreeppad. Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de inrichting voor de beschreven doelsoorten.

6.10 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. In deze paragraaf is het plangebied als geheel meegenomen.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

- Woningbouw:
- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
 - 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling aan de Eldertstraat voorziet niet in het realiseren van nieuwe woningen. De vier bedrijfswoningen blijven allen gehandhaafd. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling ten aanzien van de woningen binnen het plangebied een ‘niet in betekenende mate’ bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De handhaving van de bedrijfswoningen zal niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Eldertstraat. Voor het onderhavige plan geldt een grens van 3 %. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling op de planlocaties zullen naar verwachting geen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse en derhalve de 3 % grens niet overschrijden. Een nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Echter dient ook een beoordeling plaats te vinden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht te worden gegeven in de heersende concentraties.

- De coördinaten van het middelpunt van het gehele plangebied aan de Eldertstraat zijn bij benadering:
- x = 102 650
 - y = 388 760

- De Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:
- 2022: PM10: 15.29 µg/m³, PM2,5: 8.472 en NO2: 11.97 µg/m³
 - 2025: PM10: 14.06 µg/m³, PM2,5: 7.76 en NO2: 11.39 µg/m³
 - 2030: PM10: 13.29 µg/m³, PM2,5: 6.862 en NO2: 9.609 µg/m³

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit in het plangebied te bepalen wordt gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN). Hieruit volgt dat ter plaatse van de planlocaties zowel in de huidige situatie als voor 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO2 en PM10 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen en de jaargemiddelde concentratie PM2,5 onder de 25 µg/m3 ligt. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld, waarmee op een eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet ‘in betekende mate’ bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool. Met deze tool is het voldoende om gegevens te hebben over de omvang van het extra verkeer en het aandeel vrachtverkeer als gevolg van het plan. Indien deze gegevens voor een plan bekend zijn, kan op basis van een berekening met de tool worden bepaald of het plan aangemerkt kan worden als NIBM.

De ontwikkeling voorziet in een bedrijfsontwikkeling aan de Eldertstraat 14, 16 en 20. De Eldertstraat 14 en 20 voorzien in een uitbreiding met (onverwarmde) kassen en containervelden. De Eldertstraat 16 voorziet in de uitbreiding met containervelden. Wel dient te worden opgemerkt dat de Eldertstraat 20 wordt omgezet van een bestaande melkveehouderij naar (glas)boomteeltbedrijf. Het zijn allen bestaande bedrijven met ieder een eigen bedrijfsvoering en bestaande (vracht)verkeersbewegingen. De productiecapaciteit op alle bedrijven neemt niet dusdanig toe dat dit zal leiden tot veel meer (vracht)verkeersbewegingen dan in de bestaande situatie, aangezien de uitbreiding met kassen en containervelden plaatsvindt op gronden welke grotendeels in gebruik waren voor vollegrondsteelt.

Om toch uit te sluiten dat de bedrijfsvoeringen binnen de planlocaties niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, is gebruik gemaakt van de NIBM-tool, zie figuur 22. In deze tool is de grens van de maximale verkeersbewegingen bepaald, de grens ligt op 105 vrachtverkeersbewegingen. Binnen het gehele plangebied worden geen 103 voertuigbewegingen verwacht, dit zullen er in de praktijk veel minder zijn op een weekdaggemiddelde. Het plan kan aangemerkt worden als NIBM. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	105
Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate;	

Figuur 22: Weergave NIBM-tool

6.11 Toets besluit milieueffectenrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.- beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben beneden de drempelwaarden, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De beoogde activiteit binnen de planlocaties kan behoren tot categorie C15.1 van bijlage 1 van het Besluit milieueffectenrapportage. De drempelwaarde uit kolom 2 beschrijft dat het plan mer-plichtig is op het moment dat er sprake is van infiltratie van water in de bodem (of onttrekking van grondwater aan de bodem) een hoeveelheid heeft van 10 miljoen m³ of meer per jaar.

In het kader van de watertoets is de infiltratiecapaciteit van de waterberging berekend. Hieruit blijkt dat er sprake is van een infiltratiecapaciteit van 3.442,8 m³ per dag. Op jaarbasis zou dit cijfermatig kunnen betekenen dat er 1.256.330 m³ water infiltreert in de bodem. In praktische zin zal dit minder zijn, want op dat moment zou de infiltratiezone iedere dag volledig vol moeten lopen en volledig moeten infiltreren. In de zomerperioden is er in vele mate minder infiltratie. Daarmee kan worden gesteld dat de drempelwaarde met zekerheid niet wordt overschreden. Derhalve is een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-plicht is niet benodigd. M.e.r.-plicht is niet van toepassing

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Zundert’, een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan zijn gehanteerd. In paragraaf 7.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden gegeven daarna wordt in paragraaf 7.3 een algemene toelichting van de regels beschreven. In paragraaf 7.4 wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport ‘Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen’ (DURP) en het rapport ‘Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen’ (SVBP2012). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

7.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport ‘Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen’ (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog).

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

7.3.1 Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen die van toepassing zijn op de regels verklaard. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

7.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De voor ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven welke is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Artikel 4 Groen – Landschapselement

De voor ‘Groen – Landschapselement’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van natuurlijke en/of cultuurhistorische en/of landschappelijk waardevolle landschapselementen, de inrichting en instandhouding van landschappelijke inpassing en extensief recreatief gebruik.

Artikel 5 Natuur

De voor ‘Natuur’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en / of herstel van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/ of cultuurhistorische waarden, het behoud, het herstel en/ of de ontwikkeling van de ecologische waarde, ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone. Extensief recreatief medegebruik, extensief agrarisch gebruik, zoals beweiding, ten dienste van natuurbeheer, water en waterhuishoudkundige doeleinden, verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 6 Waarde – Kwetsbare soorten

De voor ‘Waarde – Kwetsbare soorten’ zijn mede voor de aldaar aanwezige bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van bestaande biotopen van kwetsbare soorten, waaronder amfibieën, kleine zoogdieren, planten, dagvlinders en weidevogels.

Artikel 7 Waterstaat – Waterlopen

De voor ‘Waarde – Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de nabij gelegen waterloop

7.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden, zoals een regeling voor ondergronds bouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een aantal aanvullende regels opgenomen die voor aanduidingen gelden.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met toepassing van de afwijkingsbepalingen geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Artikel 14 Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen.

7.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overangsrecht

In de overangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 16 Slotregel

In de slotregel wordt de officiële naam van het plan weergegeven. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling binnen het plangebied Eldertstraat 14, 16 en 20 is een initiatief van de ter plaatse gevestigde ondernemers. De in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zal volledig vanuit deze ondernemers gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is in eigendom van initiatiefnemers. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Inleiding procedure

Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. De procedure bestaat uit drie fasen: vooroverleg, ontwerp en een vastgesteld plan. In de vooroverlegfase wordt vooroverleg gepleegd met alle betrokken overheden en partijen. De ingekomen inspraakreacties worden beantwoord en verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. De achtereenvolgende fase is de ontwerpfasen. Tijdens de ter inzageperiode (6 weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Zundert’ en ‘Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert’, een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zundert’ is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde ‘postzegelbestemmingsplannen’ juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

8.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Brandweer Midden- en West-Brabant;

Reactie provincie Noord-Brabant

Er is geen officiële vooroverlegreactie van de provincie ontvangen. Tijdens de pilot Vitaal Buitengebied, die doorlopen is binnen de gemeente Zundert, is het voorgenomen plan diverse malen met de provincie besproken en de input van de provincie is meegenomen met de verdere planuitwerking. De provincie dient een ontheffing te verlenen, nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Reactie waterschap Brabantse Delta

Op 6 september 2023 heeft Waterschap Brabantse Delta een advies uitgebracht voor het bestemmingsplan. Daarbij opmerkende dat het project ook in het voorstadium intensief is besproken met het waterschap. Het waterschap geeft in haar reactie aan dat voor de infiltratiecapaciteit van de wadi's gerekend moet worden met maatgevende omstandigheden op GHG en dat er verdere uitwerking gegeven moet worden voor de knijpvoorzieningen en overstorten. De watertoets is aangevuld met de opmerkingen van het waterschap. Ten tijde van de aanvraag voor watervergunning zal opnieuw met het waterschap worden overlegd over de technische uitwerking van de retentievoorzieningen en waterhuishouding op de bedrijven.

Reactie brandweer Midden- en West-Brabant

Op 25 juli 2023 heeft Brandweer Midden- en West-Brabant een advies uitgebracht voor het bestemmingsplan. De brandweer heeft de ontwikkeling getoetst aan de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer. Ten aanzien van de aspecten externe veiligheid en bereikbaarheid wordt geconcludeerd dat de wordt voldaan

aan de eisen. Voor wat betreft de opkomsttijd van de brandweer adviseert de brandweer om aanvullende voorzieningen te treffen die de mate van brandveiligheid op de locatie kunnen vergroten, mochten deze nog niet aanwezig zijn, daar de brandweer niet binnen de geldende opkomsttijd aanwezig ter plaatse kan zijn.

Bij deze bedrijfslocaties Elderstraat 20 en 16 kan worden gesteld dat er voldoende voorzieningen voor bluswater aanwezig zijn conform de eisen uit de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio. Ten aanzien van de bedrijfslocatie Eldertstraat 14 luidt dat niet voldaan wordt aan de eisen. De Veiligheidsregio komt straten of gebieden tegen in gemeente Zundert waar de openbare bluswatervoorziening te kort schiet, zo ook tijdens de beoordeling van deze specifieke agrarische bedrijfslocatie.

In eerste instantie zal dan ook door de gemeente Zundert, initiatiefnemer en waterschap worden onderzocht of er ter hoogte van het plangebied een nieuwe openbare bluswatervoorziening kan worden gerealiseerd en of de urgentie hier naar is. De gemeente en initiatiefnemer kijkt hiervoor de ondergrondse infrastructuur in overleg met Brabant Water of Waterschap. Mocht dit geen optie blijken, dan bestaat de mogelijkheid om een andere invulling van de bluswatervoorziening te treffen in samenspraak met de initiatiefnemer (eigenaar agrarisch bedrijf). Hier wordt namelijk op grote schaal hemelwater opgevangen in gegraven bassins en er is sprake van grondwaterpompen. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de kas zal opnieuw bekeken worden hoe op een goede en praktische manier invulling gegeven kan worden aan de benodigde bluswatervoorziening. Op het moment dat er nog geen nieuwbouw aan de orde is, wordt dit advies enkel ter kennisname opgenomen. Er zijn voldoende mogelijkheden te overleggen om te komen tot een gedegen bluswatervoorziening, het bestemmingsplan kan derhalve doorgang vinden.

8.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Pilot Eldertstraat te Klein Zundert’ met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPeldertstraat-OW01 wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het Raadshuis van de gemeente Zundert. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan “Pilot Eldertstraat te Klein Zundert” heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. In bijlage 8 is de Nota van Zienswijzen toegevoegd, waarin de zienswijzen worden behandeld en of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 30 september door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld, het vaststellingsbesluit is toegevoegd aan onderhavig plan.