

Toelichting

Bestemmingsplan “Oude Lentsebaan en Lentsebaan te Wernhout”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2022-02-22
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPlentsebaan-VS01

III **SCHOENMAKERS** III

COLOFON

Titel: Bestemmingsplan
“Oude Lentsebaan en Lentsebaan”

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III

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

Projectnummer: 200871

Rapportnummer: 200871.01

Datum: 22 februari 2022

Status: Vastgesteld

Ontwerp: 13 september 2021

Definitief: 22 februari 2022

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING5

1.1 Aanleiding..... 5

1.2 Plangebied 5

1.3 Vigerend bestemmingsplan..... 6

1.4 Planvorm 6

1.5 Leeswijzer 6

2 HUIDIGE SITUATIE7

2.1 Plangebied 7

3 BEOOGDE ONTWIKKELING9

3.1 Lodders Boomkwekerijen BV..... 9

3.2 Plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan 10

3.3 Water..... 10

3.4 Landschap..... 12

3.5 Beeldkwaliteit..... 13

3.5.1 Architectuur 13

3.5.2 Openbare ruimte 13

3.6 Infrastructuur & parkeren 13

3.6.1 Infrastructuur..... 13

3.6.2 Parkeren..... 14

3.7 Cultuurhistorie..... 14

3.8 Omgeving 15

4 BELEIDSKADERS.....16

4.1 Algemeen 16

4.2 Europees- en Rijksbeleid 16

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 16

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 16

4.2.3 Nota Wonen..... 16

4.2.4 Nationaal Milieubeleidsplan 4 16

4.2.5 Archeologie..... 16

4.2.6 Water 16

4.2.7 Ecologie..... 17

4.3 Provinciaal beleid 17

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018 17

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant..... 17

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 18

4.4 Gemeentelijk beleid 21

4.4.1 Structuurvisie Kern Wernhout 21

4.4.2 Structuurvisie Buitengebied 2025..... 21

4.4.3 Visie Aa of Weerijs 22

4.4.4 Nota Archeologie Zundert..... 22

4.4.5 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert..... 24

5. MEERWAARDE25

6. MILIEU HYGIËNISCHE UITVOERBAARHEID29

6.1 Algemeen..... 29

6.2 Bodem 29

6.3 Geluid 29

6.4 Bedrijven en milieuzonering..... 31

6.4.1 Algemeen 31

6.4.2 Milieu richtafstanden..... 31

6.5 Geurhinder en veehouderij 31

6.6 Gezondheid 32

6.7 Spuitzones 33

6.8 Externe veiligheid 34

6.8.1 Algemeen 34

6.8.2 Toetsingskader..... 34

6.8.3 Beoordeling externe veiligheid 35

6.8.4 Brandveiligheid 36

6.9 Ecologie 36

6.9.1 Algemeen 36

6.9.2 Gebiedsbescherming 36

6.9.3 Beschermd soorten 37

6.9.4 Meerwaarde nieuwe ontwikkeling 37

6.10 Luchtkwaliteit 38

6.11 Toets besluit milieueffectenrapportage 38

7 JURIDISCHE ASPECTEN40

7.1 Algemeen..... 40

7.2 Algemene toelichting verbeelding..... 40

7.3 Algemene toelichting regels..... 40

7.3.1 Hoofdstuk 1 inleidende regels 40

7.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 40

7.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels 41

7.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 41

8 UITVOERBAARHEID42

8.1 Economische uitvoerbaarheid..... 42

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 42

8.2.1 Inleiding procedure..... 42

8.2.2 Vooroverleg 42

8.2.3 Ontwerpbestemmingsplan 42

8.2.4 Vaststelling..... 42

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 Aa of Weerij is op dit moment (2021) onderdeel van deze ontwikkeling in het Zunderts 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 Aa of Weerij 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.

Specifiek voor de Aa of Weerij en de rol van water als ordenend principe, beperkt de opgestelde visie zich dus uiteindelijk niet tot de beek en het beekdal, maar strekt de uitdaging zich ook uit naar de flanken. Er wordt gestreefd naar een herstel van het natuurlijke bodem- en watersysteem waarmee het toekomstig gebruik van het gebied niet conflicteert, en bij voorkeur duurzaam bijdraagt aan hoe we er gezamenlijk in willen leven en werken met versterking van de natuurlijke waarden. Of wel een klimaatbestendig en water robuust beek(dal)landschap dat in de visie voor de leesbaarheid als klimaat robuust beeklandschap omschrijven.

Pilotgebied

Het deelgebied ‘Aa of Weerij’ is als pilot gekozen omdat er een fikse opgave ligt om het beeklandschap in Zundert klimaat-robuust te maken. Afgelopen jaren zijn er zowel enorme watertekorten als wateroverlast geweest. Bij de Aa of Weerij is de grote uitdaging om het water in tijden van overvloed te bufferen, zodat er bij watertekorten ook voldoende water beschikbaar blijft.

Lodders Boomkwekerijen BV

Lodders Boomkwekerijen BV is gespecialiseerd in het kweken en handelen van bosplantsoen & haagplantsoen zowel in volle grond als in container. De planten worden gekweekt voor de Europese markt en vooral gebruikt voor bosbouw, landschapsinrichting, wegenbeplanting en hagen. Daarnaast worden nog uitgangsmaterialen gekweekt zoals zaailingen, struiken, zetstammen en spullen & veren voor collega-kwekers. Een gedeelte van de productie van de planten/bomen wordt op contract gekweekt door contractkwekers en door Lodders Boomkwekerij verhandeld. De contractkwekers liggen in de omgeving van de bedrijfslocatie, Lodders is een spil in de boomkwekerij-keten.

Een groot deel van de kwekerij bestaat uit autochtone planten van geselecteerde opstanden uit de Rassenlijst Bomen. Deze planten worden zo duurzaam mogelijk gekweekt en geleverd met herkomst- certificaten (NL-autochtoon, NL-herkomst- maar ook Duits-autochtoon en Duitse-herkomst).

Lodders Boomkwekerijen BV is voorloper op het gebied van duurzame productie in de boomkwekerij. Niet voor niets was Lodders Boomkwekerijen de eerste boomkwekerij met teelt in de volle grond die het MPS Florimark Production Certificaat behaald. Duurzame teelt begint met het zorgen voor een goede bodemstructuur. Voor aanvang van iedere teelt wordt een structuurverbetering toegepast. Het bodemleven wordt geactiveerd door toevoeging van compostthee en nuttige bodemorganismen.

Lodders Boomkwekerijen is gevestigd op de locatie Oude Lentsebaan 5, op basis van het duurzaam kweken en ondernemen is het voornemen om de bedrijfslocatie ook zoveel mogelijk te verduurzamen. Door de intensievere en duurzamere teelt van de boomteeltsector brengt dit ook voor de bedrijfsontwikkeling een innovatie met zich mee. Lodders Boomkwekerij heeft zich georiënteerd op een duurzame ontwikkeling van hun bedrijfsvoering. De huidige bedrijfslocatie is uit z’n jasje gegroeid, waardoor uitbreiding wenselijk is.

De huidige locatie is gelegen in het beekdal en op een laaggelegen stuk grond. Planologisch is uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk, maar gezien de ligging niet wenselijk. Doordat de gemeente Zundert een pilot ‘Vitaal Buitengebied’ is gestart en een van de deelgebieden ‘Aa of Weerij’ is, is voor het bedrijf Lodders Boomkwekerijen een verkenning gedaan. Bij deze verkenning is samen met de gemeente, provincie en het waterschap een initiatief tot stand gekomen dat een bijdrage levert om het beekdal klimaat robuust te maken. Mede door deze reden is het voornemen om het bedrijf te verplaatsen naar een duurzame bedrijfslocatie, waardoor er ruimte vrij komt voor de opgave van het beekdal. Het beoogde initiatief maakt onderdeel uit van de Pilot Vitaal Buitengebied, deelgebied ‘Aa of Weerij’. In het hoofdstuk ‘Beoogde ontwikkeling’ wordt het beoogde initiatief nader toegelicht.

De gemeente heeft in haar collegevergadering besloten om medewerking te verlenen aan het bovenstaand initiatief. De realisatie van het initiatief in het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan 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 ‘meerwaardetract’. 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 partiel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Plangebied

De locatie van Lodders Boomkwekerijen ligt aan de rand van de kern Wernhout, uitlopend naar het beekdal en het buitengebied. De planlocatie omvat de locatie Oude Lentsebaan 3 (huidige bedrijfswoning) en 5 (huidige bedrijfslocatie) en de locatie Lentsebaan 1 en de gronden daaromheen.



Figuur 1: Luchtfoto met daarop het plangebied ‘Oude Lentsebaan en Lentsebaan’

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan 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 Oude Lentsebaan en Lentsebaan te Wernhout’ is vervat in een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.0879.BPlentsebaan-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 1:1500.

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.

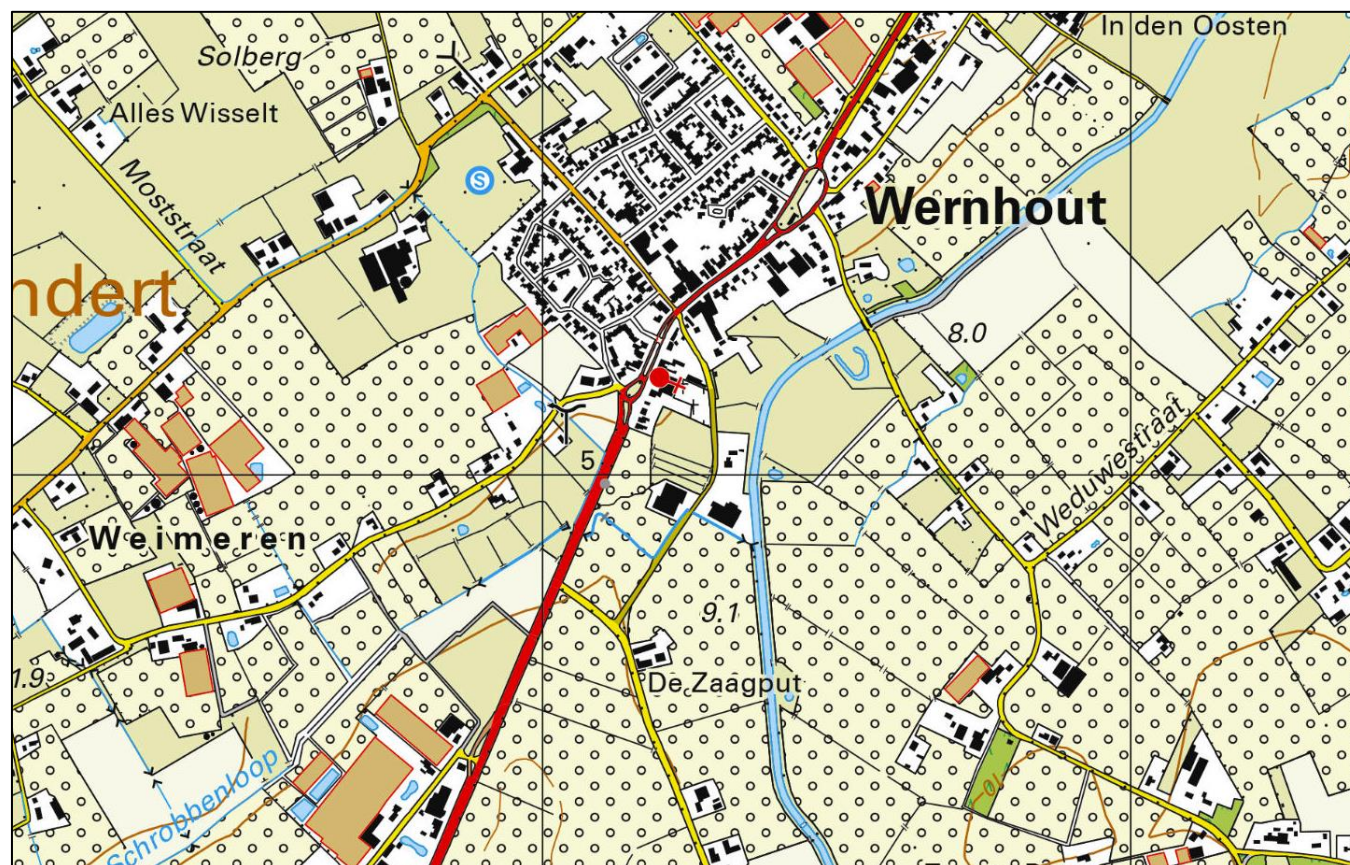
1.5 Leeswijzer

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

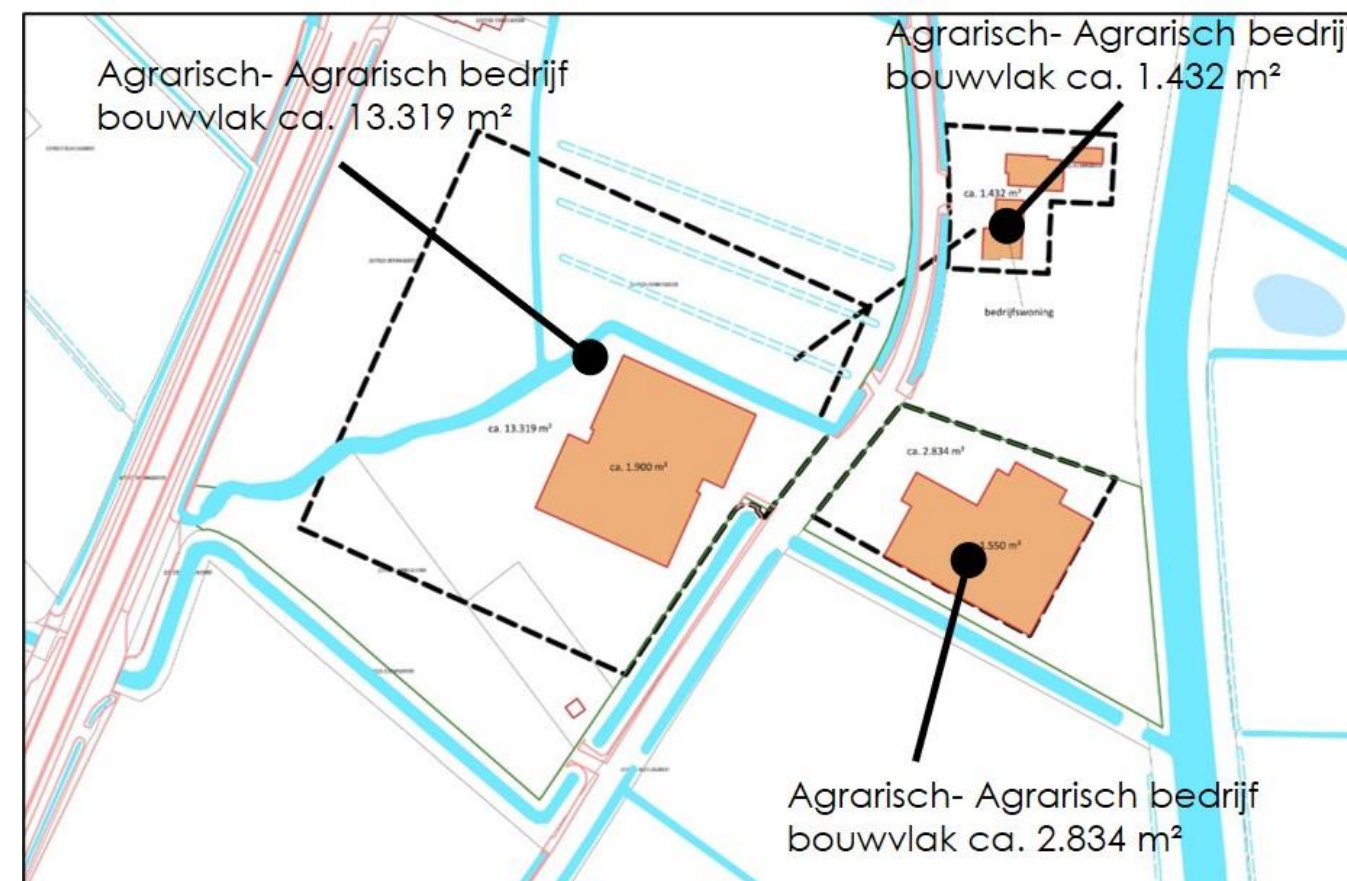


Figuur 2: Topografische kaart, Ligging ten opzichte van de kern Wernhout

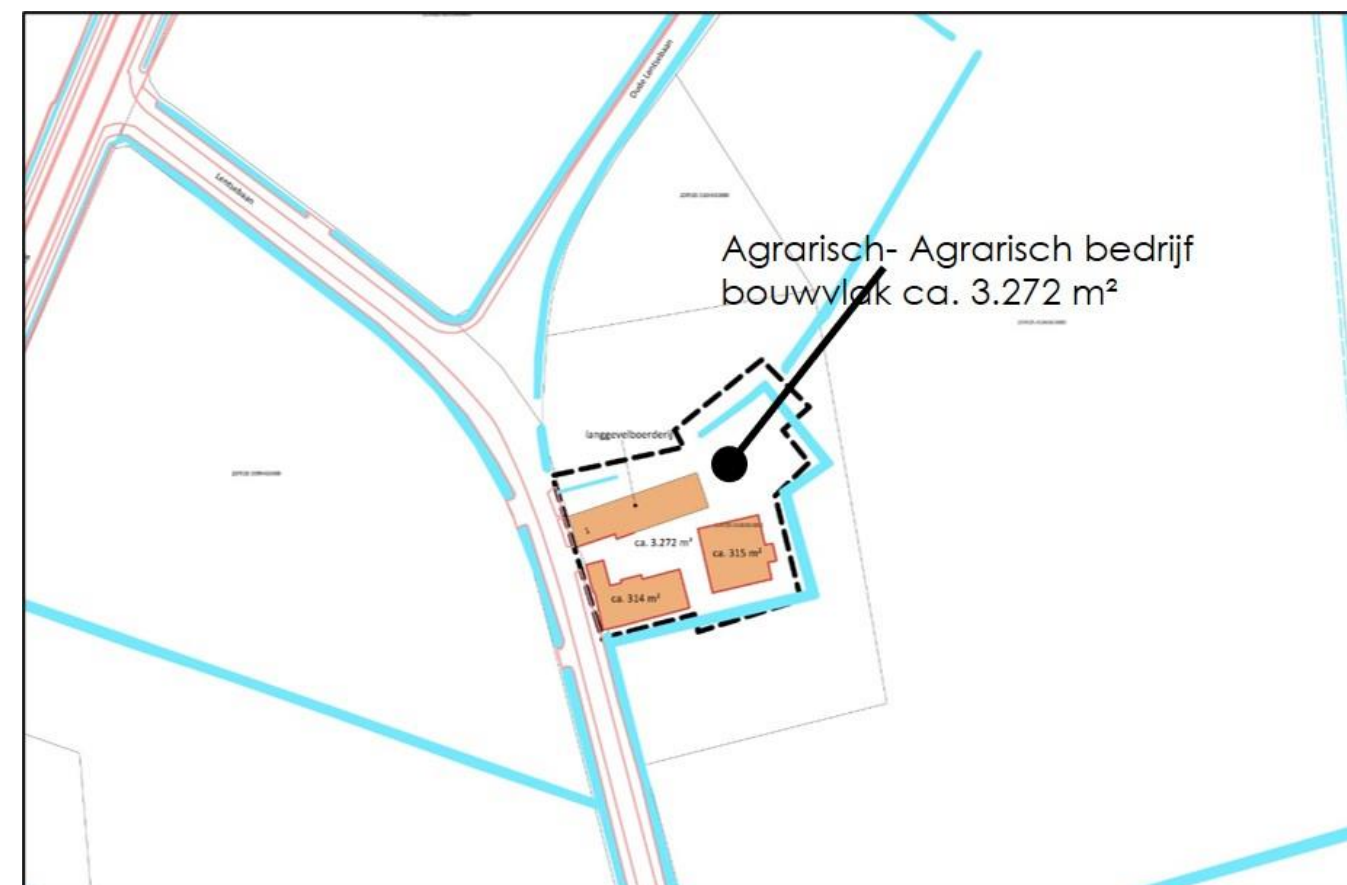
Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Wernhout, richting de Belgische grens. Op de locatie Oude Lentsebaan 3 en 5 is het boomteelt(handels)bedrijf 'Lodders Boomkwekerijen' gevestigd. Lodders Boomkwekerijen BV is gespecialiseerd in het kweken en handelen van bosplantsoen & haagplantsoen zowel in volle grond als in container. In voorliggend bestemmingsplan wordt voor de leesbaarheid aangehouden, dat het bedrijf gevestigd is op Oude Lentsebaan 5 en de bedrijfswoning aanwezig is op Oude Lentsebaan 3. Dit bedrijf heeft een groot grond areaal in de omgeving van de Oude Lentsebaan en Lentsebaan (gebied De Lent). Daarnaast zijn de volledige en gedeeltelijke contractteeltgronden gelegen in het gebied, waar Lodders is gevestigd.

Het huidige bedrijf ligt tegen de kern aan en tussen de beekdalen 'Aa of Weerij's' en 'Schrobbehoop'. De bedrijfsbebouwing ligt aan twee kanten van de Oude Lentsebaan. Op de locatie rust de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'bomenteelt' en bijbehorend bouwvlak. Het bedrijf bestaat uit drie gekoppelde agrarische bouwvlakken, met een totale omvang van circa 17.585 m². De Oude Lentsebaan is doodlopend aan de zijde van de kern Wernhout. De locatie heeft geen ontwikkelperspectief voor het boomteeltbedrijf, omdat de gronden laag zijn gelegen en ingeklemd is in het beekdal.

De locatie Lentsebaan 1 ligt, iets verder op, aan de zuidzijde van het huidige boomteeltbedrijf. Op deze locatie is geen actief agrarisch bedrijf meer aanwezig. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Op de locatie is een bouwvlak aanwezig van circa 3.272 m². Op de locatie staat een langgevelboerderij en een tweetal schuren, de locatie is bekend onder de naam 'De Zaagput'. De Lentsebaan ontsluit aan de Wernhoutseweg.



Figuur 3: Overzicht locatie, Oude Lentsebaan 3 en 5



Figuur 4: Overzicht locatie, Lentsebaan 1



Figuur 5: Foto's plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan

3 BEOOGDE ONTWIKKELING

3.1 Ladders Boomkwekerijen BV

Bestaande situatie

Het bedrijf 'Ladders Boomkwekerijen BV' ligt ingeklemd tussen de kern Wernhout en de waterlopen 'Aa of Weerij's' en 'Schrobbe'loop'. De bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning zijn gekoppeld met daar tussen de Oude Lentsebaan.

Toekomstvisie

Het bedrijf 'Ladders Boomkwekerijen BV' heeft in het gebied 'De Lent' een groot grondareaal. Op de huidige bedrijfslocatie is het niet mogelijk om op een duurzame manier uit te breiden. Voor een duurzame bedrijfsvoering is het voornemen om het bedrijf van de locatie Oude Lentsebaan 5 te verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de Lentsebaan. Het voorstel is om de nieuwe bedrijfsbebouwing tegenover de locatie Lentsebaan 1 op te richten. Deze gronden liggen in het 'Boomteeltontwikkelingsgebied'. Door tegenover de bedrijfsbebouwing te positioneren blijft het gebied tussen de beek behouden als agrarische grond. De huidige bebouwing (langgevelboerderij en de schuren) op de locatie Lentsebaan 1 wordt volledig gesaneerd. Hiermee wordt voorkomen dat er bedrijfsbebouwing richting het beekdal wordt gebouwd. De gronden rondom het beekdal blijven hiermee onbebouwd en het landschap open.

De bedrijfsgebouwen op de locatie Oude Lentsebaan 5 worden volledig gesaneerd, alleen de bedrijfswoning op de locatie Oude Lentsebaan 3 blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Om het gebied tussen de kern en de waterlopen een passende afronding te geven is het voornemen om een gedeelte van de gronden in te zetten als recreatief natuurwatergebied. Dit gebied sluit aan op de kern, waardoor vanuit de kern een ommetje gemaakt kan worden. Daarnaast is het voornemen om aansluitend aan de kern twee woningen te realiseren. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen omvatten drie onderdelen:

Onderdeel 1: verplaatsen bedrijf



Figuur 6: Impressie locatie tegenover Lentsebaan 1

Het huidige bedrijf op de locatie Oude Lentsebaan 5 wordt verplaatst naar de locatie tegenover de locatie Lentsebaan 1. Het nieuwe bouwvlak heeft circa een omvang van 2.8 ha en is gelegen in het 'Boomteeltontwikkelingsgebied'. Door deze bedrijfsverplaatsing kan Ladders Boomkwekerijen een duurzame bedrijfslocatie oprichten, binnen het gebied waar hun grondareaal is gelegen. Daarnaast geeft de bedrijfsverplaatsing ruimte in de toekomst te groeien, waarvoor een extra ruimtebeslag voorzien is van ca. 0.8 ha.

Onderdeel 2: huidige bedrijfslocatie omzetten naar burgerwoning

De huidige bedrijfslocatie aan de Oude Lentsebaan 5 wordt volledig gesaneerd, met uitzondering van de bedrijfswoning aan Oude Lentsebaan 3. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en krijgt de bestemming 'Wonen'. De vrijgekomen gronden worden ingezet voor natte natuur.

Onderdeel 3: toevoegen van drie extra woningen

Op de gronden die vrijkomen door de sanering van de huidige bedrijfslocatie aan de Oude Lentsebaan 5 worden drie extra woningen toegevoegd, gesitueerd aan de Wernhoutseweg (passend binnen de structuurvisie Kern Wernhout). Deze woningen sluiten aan op de kern van Wernhout.

De drie extra woningen sluiten aan op de bebouwingsstructuur van de woningen aan de Wernhoutseweg, tegen de kern aan. De doelgroep van de woningen zijn doorstromers. Op dit moment zijn diverse ontwikkelingen binnen de kern van Wernhout in ontwikkeling/realisatie, die gericht zijn op starters (rijwoningen en appartementen). Door drie vrijstaande woningen toe te voegen, blijft er binnen de kern Wernhout een gevarieerd woningaanbod aanwezig.



Figuur 7: Impressie Lentsebaan 3, natte natuur en drie woningen aan Wernhoutseweg

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

De directe omgeving bestaat uit de kern Wernhout, het beekdal en daaraan grenzend het boomteeltontwikkelingsgebied. Het huidige boomteeltbedrijf wordt uit het beekdal gehaald en verplaatst naar het boomteeltontwikkelingsgebied. De vrijkomende agrarische bedrijfsgronden worden ingezet voor natuur, recreatie en waterpartij. Deze ontwikkeling levert hierdoor een bijdrage aan de omgevingskwaliteit van het gebied, rondom de kern en het beekdal. 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 Plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan



Figuur 8: Impressie totaal plangebied

3.3 Water

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

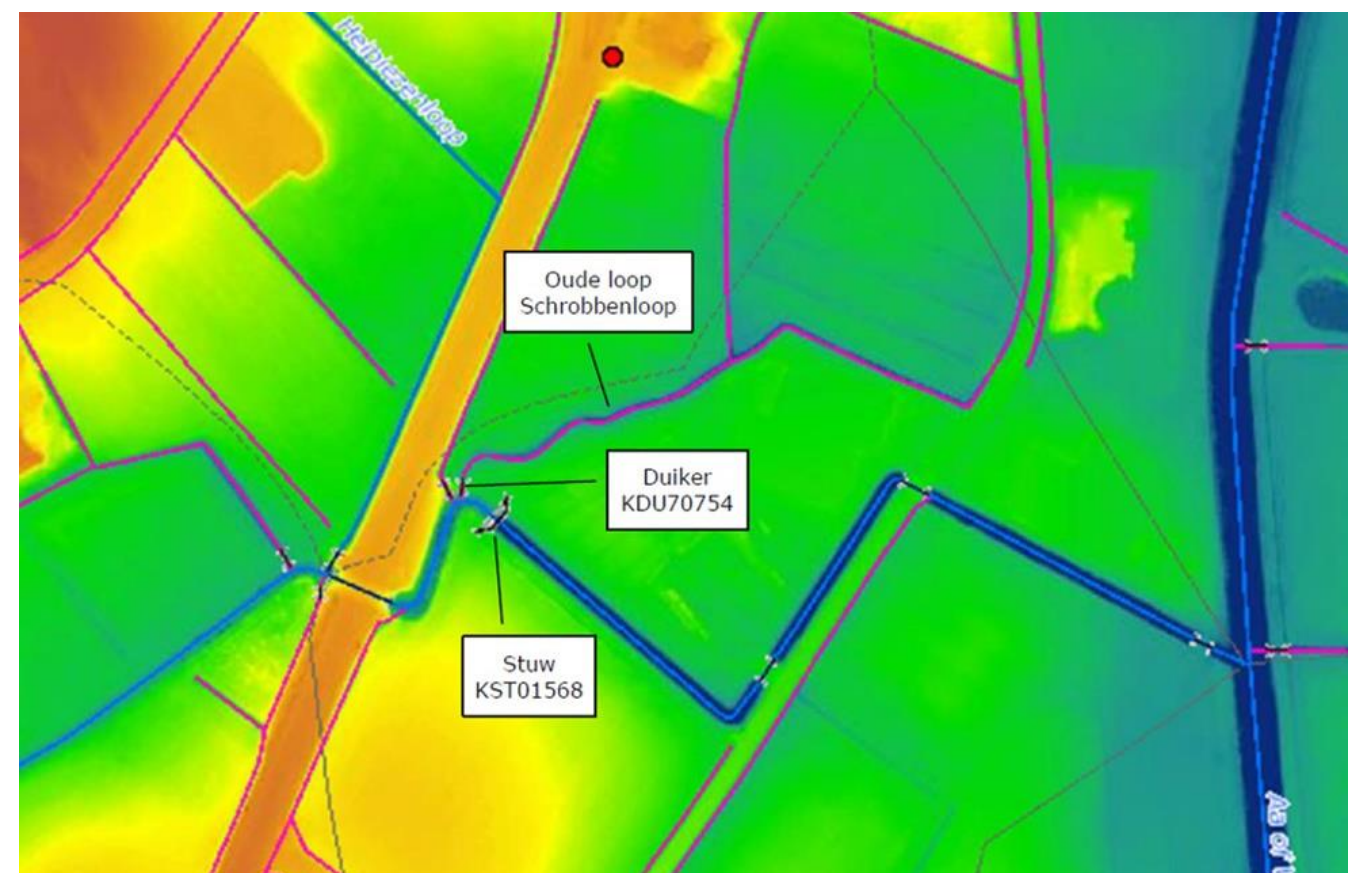
In de visie van de pilot Aa of Weerijis wordt samen met bewoners en ondernemers bekeken hoe er invulling kan worden gegeven aan het inrichten van een klimaatrobuust beeklandschap. De beoogde ontwikkeling op de locatie Oude Lentsebaan en Lentsebaan is gericht op het inrichten van een klimaatrobuust beekdal. Met name de aanleg van een zogenaamde natte stapsteen als verbinding tussen de Schrobbe-loop en de ecologische verbingszone aan de Aa of Weerijis op het laaggelegen stuk grond draagt bij aan de omgevingskwaliteit van het beekdal.

Daarnaast omvat het bedrijf van Lodders Boomkwekerij BV in totaal ongeveer uit 60 ha aan eigen teeltoppervlak en gedeeltelijk contractteelt, in het buitengebied van Zundert. Een belangrijk deel van deze gronden liggen tegen of in het beekdal van Aa of Weerijis. Recent heeft Lodders Boomkwekerij (innovatieve) maatregelen getroffen om water te conserveren en te infiltreren in de bodem, zoals:

Drempel tegen droogte: Door een plank van ongeveer 20 cm hoog te plaatsen in een sloot wordt water opgezet en tegengehouden waardoor het langer de tijd krijgt om te infiltreren. Bij een flinke hoosbui zal het water echter over de drempel wegstromen waardoor wateroverlast wordt voorkomen. Deze maatregel is door dhr. Lodders zelf bedacht en later door het waterschap uitgerold over het gehele beheersgebied waardoor er uiteindelijk 300 plankjes zijn geplaatst.

Peilgestuurde drainage: Door (bestaande) drainagebuizen aan elkaar te koppelen via een hoofdleiding en de hoofdleiding in een put uit te laten komen wordt het mogelijk om in de put het uitstroombniveau te regelen waardoor, ondanks dat er drainage ligt, toch water kan worden vastgehouden in het perceel. Ook hier kan het water wegstromen in natte omstandigheden maar het voorkomt dat er altijd een drooglegging ontstaat tot aan de drainagediepte.

Inzaaien rogge bij jonge aanplant: Op percelen die bij Boomkwekerij Lodders in het najaar worden aangeplant wordt rogge tussen de plantjes gezaaid om de grond beter open te houden waardoor het water beter kan infiltreren in de bodem.



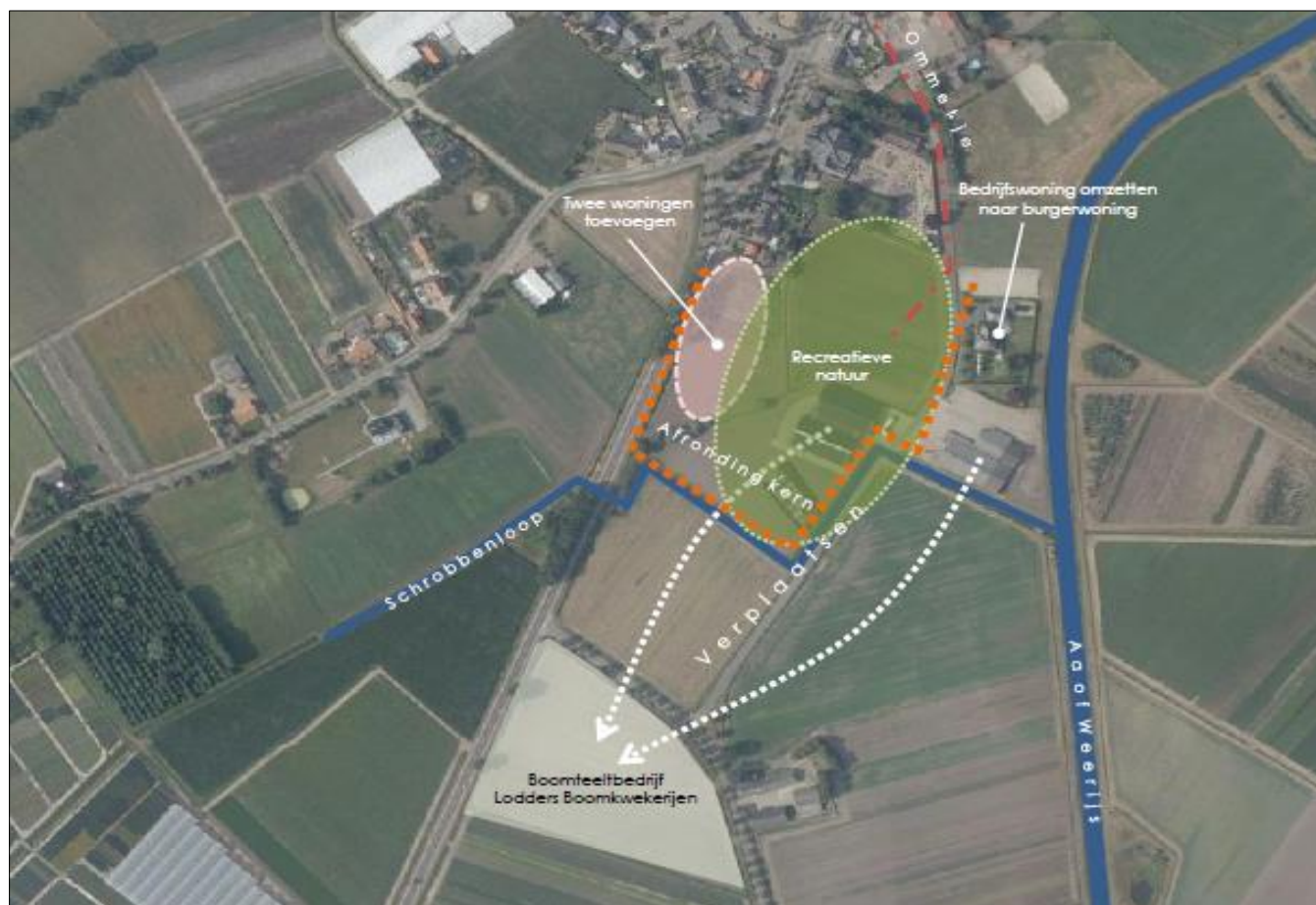
Figuur 9: Huidige waterhuishoudkundige situatie Schrobbe-loop en monding in de Aa of Weerijis

Situering en voornemen

Op het gebied van water is Ladders Boomkwekerijen BV een voorbeeld voor de boomkwekerijsector. Het bedrijf loopt voor op toekomstige ontwikkelingen en is een proeftuin voor allerlei nieuwe technieken. Als voorbeeld is de betrokkenheid van het bedrijf te noemen bij “de drempel tegen droogte”, druppelbevloeiing en peilgestuurde drainage om minder water te gebruiken. Ook op het gebied van waterkwaliteit behoort het bedrijf tot de voorlopers. Dat vertaalt zich in de betrokkenheid van het bedrijf bij het schoffelpoortproject in de boomkwekerij.

Het initiatief is om de bedrijfsbebouwing van Ladders Boomkwekerijen BV naar een hoger gelegen locatie te verplaatsen aan de Lentsebaan tegenover nummer 1. Zie figuur 10. De bedrijfspanden zijn momenteel ten oosten en westen van de Oude Lentsebaan in het beekdal van de Aa of Weerij en de Schrobbeeloop gesitueerd. De huidige gebouwen zijn te klein om de toegenomen werkzaamheden op te kunnen vangen en logistiek zijn er grote knelpunten op de doodlopende toegangsweg.

De locatie van het bedrijfspand aan de oostzijde van de Oude Lentsebaan krijgt in de toekomst de functie Natuur, en maakt zodanig in z'n geheel deel uit van het beekdal van de Aa of Weerij/Schrobbeeloop. Deze locatie zal onderdeel gaan uitmaken van de Ecologische Verbindingszone langs de Aa of Weerij. Op de locatie van het bedrijfspand aan de westzijde van de Oude Lentsebaan is een natuur- en recreatiegebied met waterberging/waterpartij gepland dat middels het voornoemde perceel verbonden zal worden met de Ecologische Verbindingszone langs de Aa of Weerij. Tevens zijn op het huidige landbouwgebied (o.a. grasland) aan de Wernhoutseweg drie woningkavels gepland. Op de locatie waar de nieuwe bedrijfspanden zijn gepland (tussen de Lentsebaan en Wernhoutseweg) vindt momenteel tuin- en akkerbouw plaats.



Figuur 10: Verplaatsing huidige bedrijfslocatie Ladders Boomkwekerijen BV

Inrichting natuurzone

Het geplande gebied aan de westzijde en oostzijde van de Oude Lentsebaan bevat naast bloemen en kruidenrijk grasland ook de aangepaste loop van de Schrobbeeloop. Deze zal voor een groot deel weer de oorspronkelijke loop gaan volgen. Het verval van het water zal zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze worden opgevangen via stenen of hout in de loop te leggen. De opstuwing mag stroomopwaarts niet zorgen voor verhoging van de waterstand. De omliggende percelen worden afgegraven zodat bij toename van de afvoer via de Schrobbeeloop de loop extra breed kan worden om water deels tijdelijk op

te vangen en het water af te voeren naar de Aa of Weerij. Indien mogelijk zal de huidige stuw komen te vervallen waardoor vissen via de Aa of Weerij en de Schrobbeeloop verder stroomopwaarts kunnen trekken.

Binnen het plan is door de omgeving ook duidelijk aangegeven dat er een behoefte is aan recreatie in de vorm van een wandelpad. Dit wandelpad zal aan de buitenzijde van de natuurzone worden aangelegd in de vorm van een laarzenpad om verstoring van de flora en fauna zoveel mogelijk te beperken.

De huidige Oude Lentsebaan zal voor een deel worden vervangen door een over de Schrobbeeloop. Hierdoor zal er een vrijere verbinding zijn tussen oost en west van de Oude Lentsebaan. De brug zal voornamelijk gebruikt worden door fietsers en wandelaars, en daarnaast voor bestemmingsverkeer. Hierbij valt te denken aan autoverkeer naar Oude Lentsebaan 3 en landbouwvoertuigen voor onderhoud van de omliggende gronden.

Hoe de exacte inrichting zal worden gemaakt zal nader worden afgestemd met ecooloog en hydroloog van het waterschap.

Er dient zoveel mogelijk te worden voorkomen dat de regionale en lokale kwelstroming wordt afgevangen (drainerende werking van de waterpartij). Hierdoor dient het diepste punt van de waterpartij bij voorkeur boven de lokale GHG (gemiddeld hoogte grondwaterstand), maar zeker boven de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) te liggen. De GHG varieert ter plaatse tussen ca. 0,5 – 1,2 m-mv, en de GLG tussen ca. 0,8 – 1,5 m – mv. De bijbehorende maaiveldhoogte varieert resp. tussen ca. 8,6 en 9 mNAP. Vooralsnog dient er van te worden uitgegaan dat de waterpartij max. tot ca. 7 – 7,5 mNAP kan worden afgegraven.

Ten noorden van het plangebied, aan de rand van de kern, ligt een riool overstort die (volgens omwonenden) regelmatig in werking treedt. Om te voorkomen dat rioolwater in de natuurzone wordt geloosd dient hiervoor een definitieve oplossing gemaakt te worden. Er zal bekeken worden of het mogelijk is de uitstroomvoorziening direct naar de Aa of Weerij te brengen.

Door het waterschap Brabantse Delta is een uitgebreide water-gerelateerde beschouwing ‘Verplaatsing Boomkwekerij Ladders’ opgesteld. Deze beschouwing is als bijlage toegevoegd aan onderhavig plan. Voor de volledige beschouwing en waarden binnen het gebied wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 2 van de toelichting.

Voor het thema Water is de beoogde ontwikkeling een meerwaarde omdat op het laagstgelegen stuk grond van Wernhout minder verharding aanwezig is (door de sanering van de bedrijfsgebouwen op de locatie Oude Lentsebaan 5) en ook geen uitbreiding van verharding plaats kan vinden. Langs de Schrobbeeloop komt meer ruimte voor water en natuur.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer

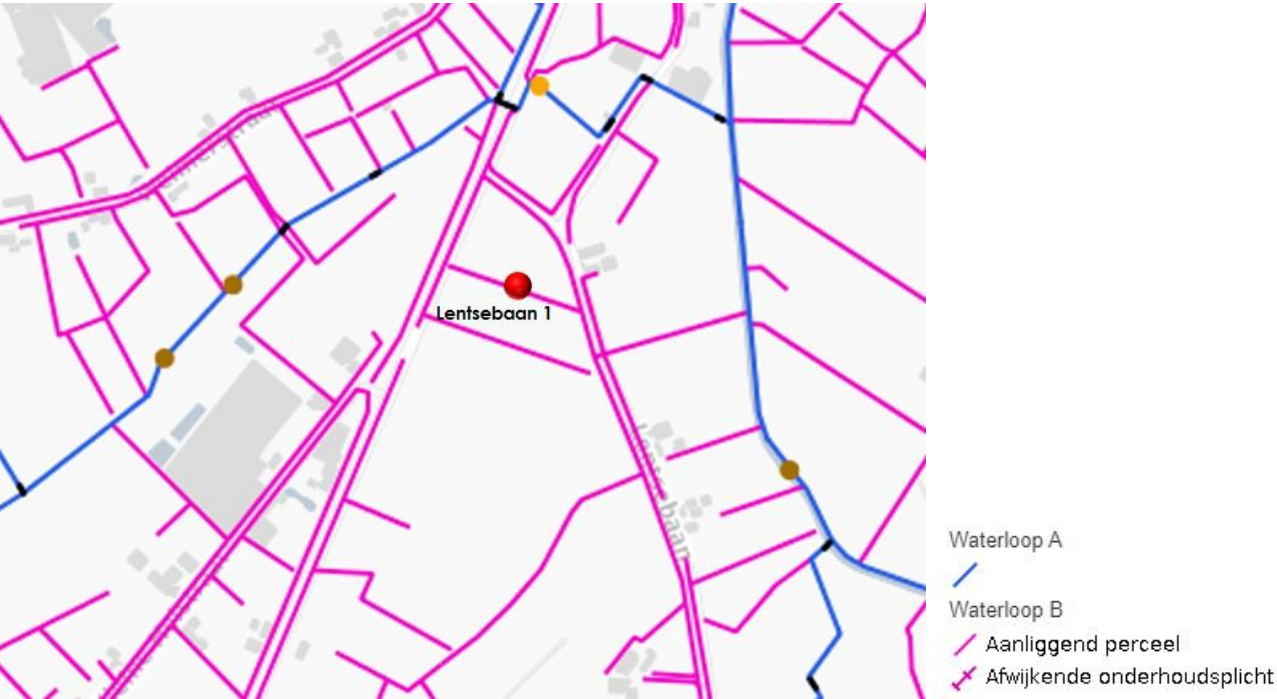
hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’.

Grondwaterbeschermingsgebied

Uit de beoordeling van de Keurkaart blijkt dat het plangebied niet ligt in een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of in het invloedsgebied Natura 2000. Enkel de Aa of Weerij is aangewezen als beschermd gebied waterhuishouding.

Waterlopen

Binnen het nieuwe agrarisch bouwvlak van de locatie Lentsebaan 1 ligt een waterloop, categorie B, deze waterloop zal in overleg met het waterschap verplaatst worden.



Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekent. Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Met de beoogde planologische ontwikkeling, op de nieuwe bedrijfslocatie aan de Lentsebaan en de drie nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg, dient in het vervolg traject bepaald worden of er een nieuwe aansluiting op de bestaande riolering wordt gemaakt.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de Keur opgenomen dat in principe verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Onderdeel 1: verplaatsen bedrijf

Door het verplaatsen van de bedrijfslocatie vindt er een toename van het verhard oppervlakte plaats van meer dan 10.000 m². Wanneer er sprake is van een plan met een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m² komt men in het vergunningentraject terecht en wordt er samen met het waterschap bekeken hoe er compensatie kan plaatsvinden.

Onderdeel 2: huidige bedrijfslocatie omzetten naar burgerwoning

Op de locatie Oude Lentsebaan 3 blijft de bestaande bedrijfswoning behouden. Er is op deze locatie geen toename van het verhard oppervlak. Het is niet nodig om te voorzien in infiltratie of retentie.

Onderdeel 3: toevoegen van drie extra woningen

Aan de Wernhoutseweg worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. Op deze locatie vindt er een toename plaats van het verhard oppervlak. Zoals eerder aangegeven wordt het gebied achter de nieuwe woningen ingericht als waterbergingsgebied. De infiltratie van het regenwater van deze locaties zal voornamelijk plaats vinden in dit gebied.

3.4 Landschap

Het landschap

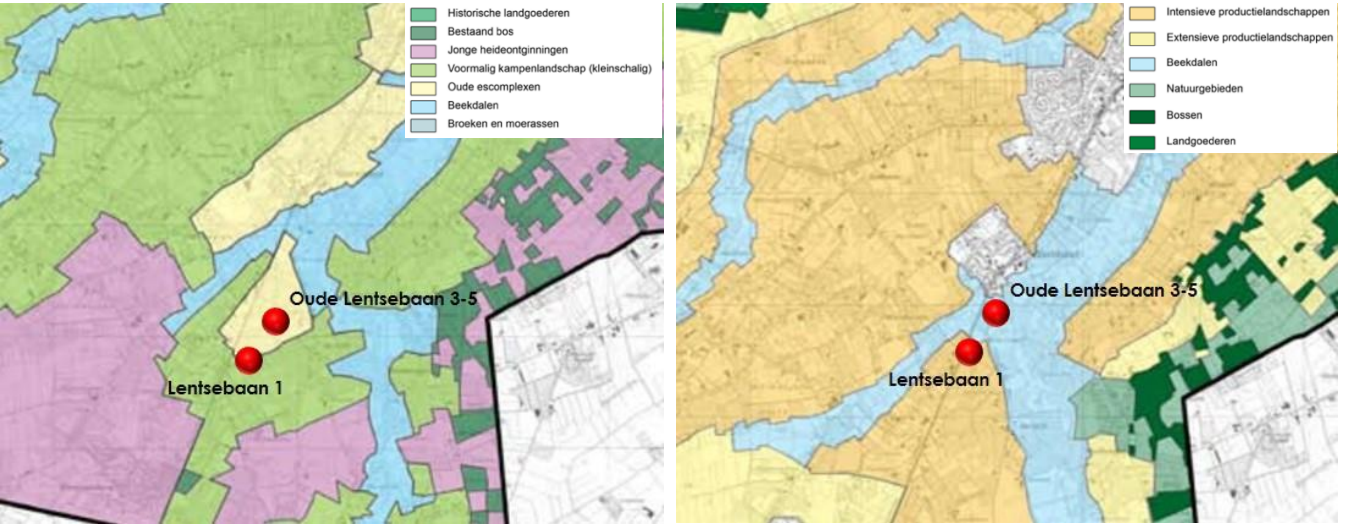
Op het Brabantse platteland komen verschillende grote uitdagingen bij elkaar. Groeiende agrarische leegstand, demografische veranderingen, klimaatverandering en de omschakeling naar duurzame energie en landbouw vragen om een nieuw toekomstperspectief. Inzicht in de omvang en met name de samenhang van 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 11: Uitsnede kaarten deelgebieden Landschapsvisie Zundert

Oude Lentsebaan 3-5

De Oude Lentsebaan 3 en 5 ligt in het beekdal van de Aa of Weerij en de Schrobbe. De Aa of Weerij is aangewezen als ecologische verbindingzone. Het streefbeeld van de beekdalen is dat zones langs de beek een natuurlijke inrichting krijgen, vrij van bebouwing. Open zones met op regelmatige afstand een bosje of poel. De beekdalen zijn vooral in gebruik als grasland. Het beekdal Aa of Weerij en Schrobbe is een open beekdallandschap. Hier wordt de aanleg van weidevogelpoelen, natuurlijkvriendelijke oevers en nat grasland gestimuleerd.

Voor de inrichting van het natuurgebied binnen het plangebied, wordt een watervoorziening in de vorm van een amfibieënpool en meanderende waterloop in overleg met het waterschap aangelegd, met daar langs een (natuurlijk) wandelpad in de vorm van een laarzenpad. Om een openstructuur te behouden is het voornemen om bomenrijen (bestaande knobomen en Lindebomen), struweel en bloem-/ kruidrijk grasland te voorzien.

Lentsebaan 1

De locatie Lentsebaan is gelegen in het intensieve productielandschap. Het intensieve productielandschap betreft een zone van oude bouwlanden op de westoever van de Aa of Weerij aangevuld met de oude kamponggingen ten westen van deze strook. Ook de kamponggingen op de oostoever van de Aa of Weerij en een strook jonge heideontginningen op deze oever zijn onderdeel van dit deelgebied. Het gebruik van het intensieve productielandschap bestaat voornamelijk uit boomkwekerij met teeltondersteunende voorzieningen.

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.

Het plangebied aan de Oude Lentsebaan en Lentsebaan wordt 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 verbetering van het landschap. Uit een opgesteld beplantingsplan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschaps-)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Voor het plangebied is een aan de hand van het inrichtingsplan zoals beschreven in paragraaf 3.1 een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is als bijlage aan de regels van onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

3.5 Beeldkwaliteit

3.5.1 Architectuur

Naast de logistieke inrichting van de nieuwe bedrijfslocatie wordt de uitstraling van het bedrijf Lodder Boomkwekerijen BV steeds belangrijker, of te wel de beeldkwaliteit.

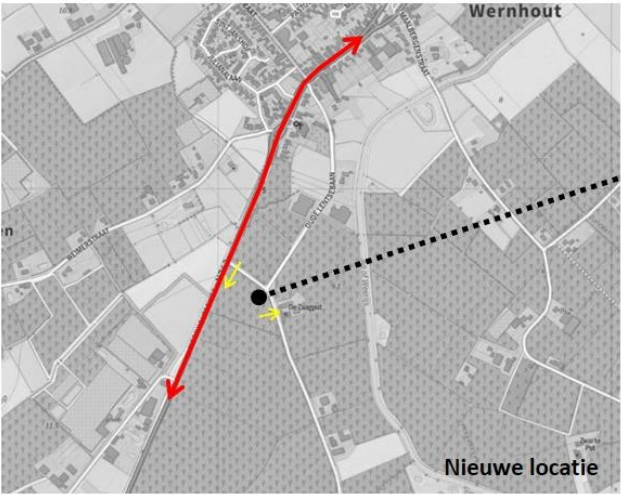
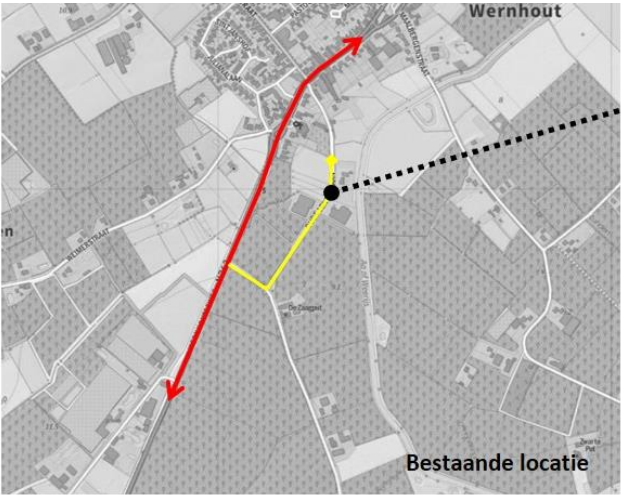
Voor de beeldkwaliteit van het nieuwe natuurgebied, de nieuwe bedrijfskavel aan de Lentsebaan en de drie nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als onderdeel aan de regels van het bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

3.5.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte is een belangrijke ruimte voor het onderhavig plangebied. Met een aantrekkelijke openbare ruimte krijgt het plangebied aanzien en is het fijn om in te verblijven. Binnen het plangebied wordt natuur ingebracht. Voor de inrichting van het natuur en groen binnen het plangebied is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is opgenomen als onderdeel aan de regels van onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast is de gewenste beleving van het gebied beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is eveneens onderdeel van de regels.

3.6 Infrastructuur & parkeren

3.6.1 Infrastructuur



↔ Hoofdstructuurweg Wernhoutseweg (263)

Figuur 12: Verkeerssituatie Lodders Boomkwekerijen BV Lentsebaan en Oude Lentsebaan

Verkeersveiligheid

Door de totale bedrijfsverplaatsing van Lodders Boomkwekerijen BV wordt de verkeersveiligheid verbeterd voor het laad – en losverkeer van het bedrijf. Doordat het laad- en losverkeer een betere doorstroom krijgt, komt dit de verkeersveiligheid zowel binnen het bedrijf ten goede alsook in het openbaar gebied rondom het bedrijf. De in- en uitrit van de nieuwe bedrijfslocatie wordt gesplitst, zodat er een duidelijke verkeersstroom binnen de bedrijfslocatie komt. In figuur 6 is een schematisch overzicht van de indeling van de nieuwe bedrijfslocatie weergegeven. Daarnaast zorgt de bedrijfsverplaatsing voor een betere verkeersregulatie in het plangebied. Het vrachtverkeer legt in de nieuwe situatie een veel kortere afstand af tot aan de Wernhoutseweg. De verkeersdruk in het achterland neemt hierdoor af. Via de Wernhoutseweg heeft het vrachtverkeer via België de snelste route naar de snelweg.

Vanuit de kern Wernhout is de locatie Oude Lentsebaan 3 nu enkel bereikbaar via de Wernhoutseweg, Lentsebaan en dan de Oude Lentsebaan. Aan de rand van de kern zijn in de huidige situatie paaltjes gezet zodat verkeer vanuit de kern naar de Oude Lentsebaan tegen gehouden wordt. Enkel fietsers en voetgangers kunnen van deze route gebruik maken. In de nieuwe situatie zal de locatie Oude Lentsebaan 3 ontsloten worden via de kern Wernhout. De plaatjes aan de rand van de kern zullen verplaatst worden naar ten zuiden van de Oude Lentsebaan 3.

Nieuw trottoir aan Wernhoutseweg

Ter plaatse van de drie nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg wordt in overleg met gemeente Zundert een nieuw trottoir voorzien. Het bestaande trottoir vanuit Wernhoutseweg 157 wordt doorgetrokken, zodat de kern Wernhout te voet vanuit de drie nieuwe woningen bereikbaar is. Daarnaast is via het nieuwe trottoir het wandelpad / laarzenpad in het nieuwe natuurgebied bereikbaar, zodat een ‘ommetje’ gemaakt kan worden vanuit de kern Wernhout.

3.6.2 Parkeren

De gemeente Zundert hanteert de ‘Nota Parkeernormen 2020’ voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid in een plangebied. In de nota is per functie uitgegaan van de maximale norm van het CROW. Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor ‘overig gebied – rest bebouwde kom’, waarbij de gemeente Zundert gebruik maakt van haar eigen parkeernorm die zijn gebaseerd op de algemene kencijfers van het CROW. Onderstaand is per onderdeel een beschrijving gemaakt van de benodigde parkeervoorzieningen.

Onderdeel 1: verplaatsen bedrijf

Het bestaande bedrijf aan Oude Lentsebaan 5 wordt verplaatst naar de locatie tegenover Lentsebaan 1. Ladders Boomkwekerijen BV is gespecialiseerd in het kweken en handelen van bosplantsoen & haagplantsoen zowel in volle grond als in container. In de ‘Nota Parkeernormen 2020’ zijn geen specifieke normen bepaald voor een dergelijk agrarisch bedrijf. Via onderstaande motivatie wordt aangegeven wat het benodigde aantal parkeerplaatsen moet zijn op de nieuwe bedrijfslocatie.

Bestaande situatie

Op het bedrijf Ladders Boomkwekerijen BV werken circa 31 personen. 6 van deze werknemers zijn werkzaam op het kantoor en 25 werknemers in de loods en buiten op de akkers. Circa 25 % van de personeelsleden komt in de huidige situatie met de auto. De overige 75% komt met de fiets of carpool. Verdeelt over de dag vinden er circa 30 afhalingen plaats door vrachtwagens en kleine bakwagens. Daarnaast komen er maximaal 4 bezoekers (in de vorm van vertegenwoordigers, klanten, en overig kantoorbezoek) per dag op locatie.

Parkeerbehoefte

Op basis van bovenstaande gegevens zouden er op een piek moment (wanneer iedereen met de auto komt) 35 parkeerplaatsen benodigd zijn op de planlocatie voor het personeel. In werkelijkheid komt deze situatie niet voor omdat er altijd een bepaald percentage met de fiets zal komen. 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. Hieronder is per functie aangegeven hoeveel parkeerbehoefte er bestaat voor de bedrijfslocatie.

Kantoorfunctie

In de werkelijke situatie zitten er circa 6 werknemers op kantoor. Het initiatief is om een kantoor van circa 700 m² te plaatsen bij het bedrijf. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte met betrekking tot het kantoor is de Nota Parkeernormen 2020 toegepast, zie onderstaande tabel. Naar aanleiding van de parkeernormen zouden er 18,4 = afgerond 19 parkeerplaatsen ten behoeve van het kantoor aanwezig moeten zijn. Dit is inclusief bezoekers voor de bedrijfslocatie. Deze 19 parkeerplaatsen zijn voorzien aan de voorzijde van de bedrijfslocatie, zie de inrichtingstekening. Daarbij zal ook rekening gehouden worden het treffen van voorzieningen voor eventuele laadpalen voor elektrische auto’s voor klanten en eigen werknemers.

Tabel 1: Parkeernorm 'Nota parkeernormen 2020, gemeente Zundert

functie	Overig gemeente Zundert	Eenheid
Kantoor (personeel)	1.2	Per 100 m² bvo
Kantoor met balie (bezoekers)	5	Per balie (minimaal 10 pp)

Agrarisch bedrijf

Het aantal werknemers werkzaam in de loods en op de akkers is circa 25. 75% van deze werknemers komt met de fiets en 25% met de auto naar het werk. Dit houdt in dat er circa 6,25 = 7 parkeerplaatsen benodigd zijn op de bedrijfslocatie. Aan de oostzijde van de bedrijfslocatie zijn 23 parkeerplaatsen voorzien voor werknemers in de loods en op de akkers. Daarbij wordt een grote fietsenstalling voorzien waarin de werknemers welke met de fiets komen hun fiets droog kunnen stallen. Gezien de huidige bedrijfsvoering en de duurzame bedrijfsvoering in de toekomst is het voorzien in 23 parkeerplaatsen ruim voldoende.

Onderdeel 2: huidige bedrijfslocatie omzetten naar burgerwoning

Op de locatie Oude Lentsebaan 3 wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De woning betreft een vrijstaande koopwoning. Voor de woning dient minimaal 2.3 parkeerplaatsen (= 3 parkeerplaatsen) te worden voorzien op eigen terrein. Er is op de locatie aan de Oude Lentsebaan 3 voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte ten behoeve van het wonen te voorzien.

Tabel 2: Parkeernorm 'Nota parkeernormen 2020, gemeente Zundert'

functie	Overig gemeente Zundert	Bezoek/minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid
Koop, huis, vrijstaand	2.3	0.3 per wo	Per woning

Onderdeel 3: toevoegen van drie extra woningen

Aan de Wernhoutseweg worden drie nieuwe woningen opgericht. De drie nieuwe woningen betreffen allen vrijstaande koopwoningen. Per woning dient minimaal 2.3 parkeerplaatsen (=3 parkeerplaatsen) te worden voorzien op eigen terrein. Per kavel zal in de planontwikkeling uitgegaan worden van een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Zie voor de invulling figuur 7.

Tabel 3: Parkeernorm 'Nota parkeernormen 2020, gemeente Zundert'

functie	Overig gemeente Zundert	Bezoek/minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid
Koop, huis, vrijstaand	2.3	0.3 per wo	Per woning

3.7 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 2019 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 13) van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. De Oude Lentsebaan is gemarkeerd als 'historische geografie – lijn van redelijk hoge waarde', de Wernhoutseweg is gemarkeerd als 'historische geografie – lijn van hoge waarde'.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: brabant.nl)

Cultuurhistorische landschappen

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is te zien dat het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Baronie'. Het gebied bevat tal van 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. Binnen dit gebied staat de provincie voor behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een landgoed. Binnen het plangebied worden cultuurhistorische waarden versterkt door het gedeeltelijk herstellen van de oude gang van de Schrobbebaan. Binnen het plangebied vinden er geen ontwikkelingen plaats die van negatieve invloed kunnen zijn op deze cultuurhistorische landschappen.

Historische geografie

De Oude Lentsebaan en de Wernhoutseweg zijn 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. Het plangebied wordt stedenbouwkundig ingepast in het bestaande karakter van het gebied. Aan de westzijde van de Oude Lentsebaan wordt een bomenrij (lindes) voorzien om zo de oorspronkelijke beplanting aan de Oude Lentsebaan terug te herstellen. De cultuurhistorische waarde van de Oude Lentsebaan wordt hierdoor versterkt. De ontwikkelingen binnen het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan vormen hierdoor een meerwaarde voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.8 Omgeving

Hoe staat de omgeving tegenover het planvoornemen?

Er is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden, dorpsraad en Treeport. De initiatiefnemer heeft de plannen uitgelegd. Met de dialoog worden positieve reacties gegeven op de verplaatsing van het bedrijf en het realiseren van natuur op de huidige bedrijfslocatie. In kort zijn hier de reacties opgesomd van de omwonenden over de huidige bedrijfslocatie:

- Mooie plannen waar wij volledig achter staan.
- Snappen dat de huidige locatie te klein is.
- Hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen en worden graag op de hoogte gehouden.
- Voorstander van de plannen.
- Voorstander van groen en waterbehoud.
- Geen wandel- of fietspad direct achter de tuin.
- Uitkijk graag behouden.
- Vragen of er een mogelijkheid om de tuin uit te breiden of eventueel een achterom.
- Plan ziet er goed uit.
- Zien dat we uit onze jas gegroeid zijn.
- Blijven graag op de hoogte van de ontwikkelingen.
- Geen wandel- of fietspad achter het huis.
- Geen mogelijkheid tot samenscholing/hangplek etc. dus geen bankjes of picknicktafels of visstekken achter de woningen.
- Vertrouwen erop dat hun mooie uitzicht behouden blijft.
- Vinden dat het plan er goed uit zien.
- Voor iedereen de beste oplossing zoals het er nu uit ziet.
- Geen op of aanmerkingen m.b.t. de verplaatsing.
- Worden graag op de hoogte gehouden van wat er naast Wernhoutseweg 157 gebeurt.

Hieronder in kort opgesomd de reacties van de omwonenden over de nieuwe bedrijfslocatie:

- Positief over elkaars plannen.
- Geen onderlinge bezwaren of belemmeringen.
- 2 losstaande projecten die elkaar kunnen versterken.
- Ook zij zien dat ons bedrijf te groot wordt en hebben geen enkel bezwaar.

Hieronder in kort opgesomd de overige reactie van Dorpsraad/Treeport:

- Plannen zijn positief en komen voort uit een nieuw en modern type ondernemerschap.
- Een goed voorbeeld van duurzaam en maatschappelijk ondernemen in een vitaal buitengebied en daar zelf een dragende kracht in zijn.
- Goed personeelsbeleid. Een diverse maar vaste groep medewerkers die met enthousiasme en gemotiveerd aan het werk zijn krijgen de ruimte om hun kennis te ontwikkelen en actief bij te dragen aan innovaties.
- Binnen de onderneming is veel aandacht voor bodembiologie, biodiversiteit en goed watermanagement.
- Kennis wordt breed gedeeld.
- Hebben er vertrouwen in dat verplaatsing van het bedrijf een voordeel gaat opleveren voor meer dan de direct betrokkenen.
- Staan in principe ook positief in deze plannen.
- Gaan ervan uit dat wij samen met omwonende bewoners een plan kunnen maken waar iedereen tevreden over kan zijn.
- Er blijft overleg met de dorpsraad.

De omgeving is positief over het plan. Met het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de gegeven reacties, zoals waar een wandelpad / laarzenpad aangelegd wordt. Daarnaast wordt iedereen zoveel mogelijk op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van het plan.

Op 9 augustus 2021 werd een tweede moment gepland om de omgeving op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Tijdens de tweede omgevingsdialoog zijn nagenoeg dezelfde reacties gegeven als tijdens het eerste informatie moment. Omwonenden zijn nog steeds zeer positief over de voorgenomen ontwikkelingen. Omwonenden vinden het een voorbeeld voor andere ontwikkelingen binnen gemeente Zundert. Initiatiefnemer heeft daarnaast aangegeven nog contact op te nemen met de omwonende welke door omstandigheden niet aanwezig konden zijn of aanwezig waren. Omwonenden en belanghebbenden zullen in de toekomst op gepaste momenten op de hoogte gehouden blijven van de voortgang van de ontwikkelingen omtrent het initiatief.

De gevoerde omgevingsdialogen met de direct omwonenden geven vooralsnog geen aanleiding om het beoogde initiatief en het bijbehorende bestemmingsplan aan te passen.

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 Oude Lentsebaan en Lentsebaan 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 Snelwgomgeving. 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 Oude Lentsebaan en Lentsebaan.

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 IJsselmeergebied.

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

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 archeologiekarta 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 'natuuroets'.

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 hoofdogaven 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.

In onderhavig bestemmingsplan staat het versterken van de omgevingskwaliteit in en rondom het plangebied centraal. Het bestaande bedrijf Ladders Boomkwekerijen wordt uit het Beekdal verplaatst. Het water krijgt in het plangebied meer ruimte door de aanleg van natte natuur. Daarnaast is de omgeving intensief betrokken geweest bij het vormen van het initiatief omtrent het toevoegen van nieuwe natuur in het plangebied. Dit alles draagt bij aan een maatschappelijke meerwaarde.

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 14 is een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO weergegeven. De nieuwe bedrijfslocatie tegenover Lentsebaan 1 is gelegen in het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Het overige plangebied is overwegend gelegen in het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' en voor een gedeelte (langs de rand van de Aa of Weerij) in de 'Groenblauwe mantel'. Daarnaast is het plangebied (met uitzondering van de nieuwe bedrijfslocatie) aangewezen als 'Waterbergingsgebied'.

Het voorliggend initiatief draagt bij aan een grote meerwaarde ten behoeve van de beekdalen ‘Aa of Weerij’s’ en ‘Schrobbe-loop’. De meerwaarde die wordt geleverd door het voorgenomen initiatief omvat onder andere het creëren van een natuurlijke stapsteen tussen de Schobbe-loop en de ecologische verbingszone aan de Aa of Weerij’s. In samenspraak met het Waterschap zal deze natuurlijke stapsteen aangelegd en onderhouden worden. Natuurlijke habitatten zullen zich op deze manier terug vormen in het beekdal. Daarnaast zal de bestaande bedrijfsbebouwing uit het beekdal en waterbergingsgebied verplaatst worden.

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 nieuwe bedrijfslocatie is gelegen in het Accentgebied agrarische ontwikkeling, buiten het waterbergingsgebied. De (in)directe overstroomingsschade van het huidige bedrijf wordt verminderd, door het bedrijf uit het waterbergingsgebied te halen. Veranderingen in het klimaat hebben gevolgen op het gebied van waterbeschikbaarheid, wateroverlast en hoogwaterbescherming. Gronden binnen het waterbergingsgebied kunnen worden terug gebracht naar het oude niveau van voor de bouw van de bedrijfsgebouwen. Daarbij is het mogelijk op de locatie een nieuwe duurzame bedrijfslocatie op te richten welke bijdraagt aan de verbetering van onder andere het woon- en leefklimaat van omliggende bewoners. 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

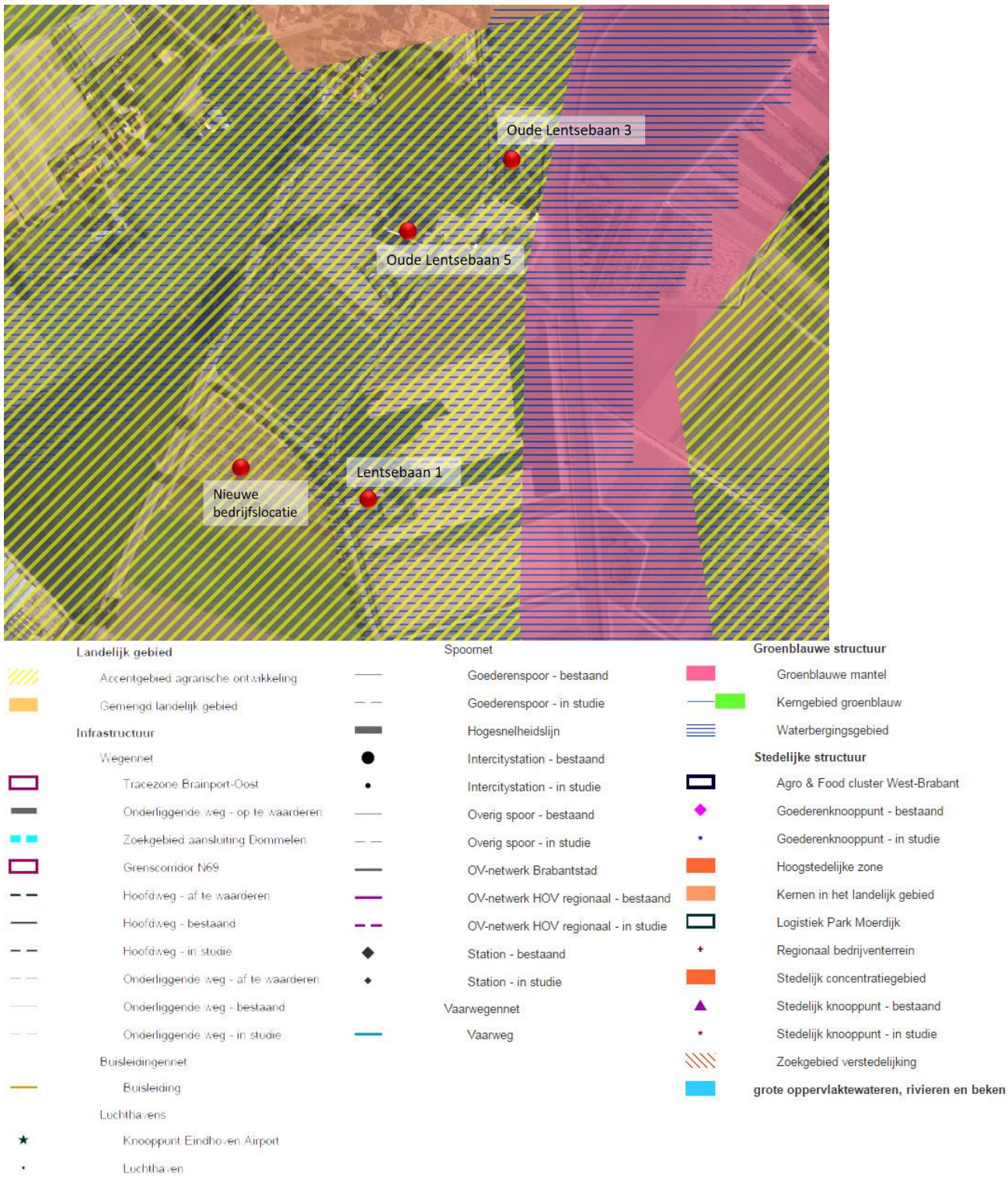
In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. 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 Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Deze beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er helemaal geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruiksvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet, bijvoorbeeld voor de grondwaterbeschermingsgebieden;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld. De Interim omgevingsverordening geldt tot dat de Omgevingswet in werking treedt. Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Dit ontwerp heeft vanaf 9 april 2021 tot en met 20 mei ter inzage gelegen voor het indienen van reacties. De ingekomen reacties worden nu beoordeeld en kunnen leiden tot wijzigingen van het vastgestelde ontwerp. Naar verwachting stellen Provinciale Staten de Omgevingsverordening eind 2021 vast. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking. Voor onderhavig



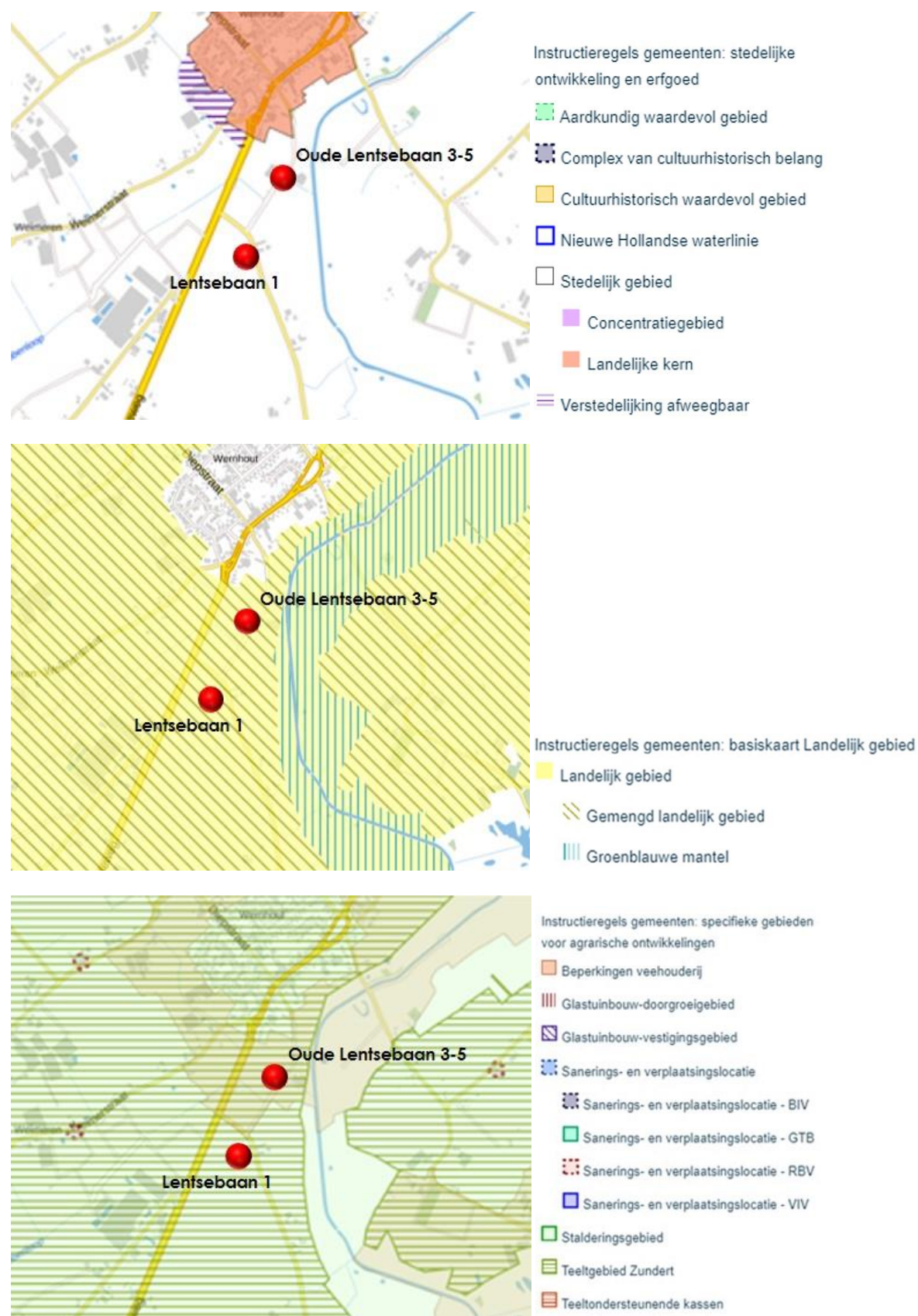
Figuur 14: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

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.

bestemmingsplan wordt nu uitgegaan van de Interim omgevingsverordening. 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 Oude Lentsebaan en Lentsebaan gewerkt aan een versterking van de omgevingskwaliteit in het gebied.



Figuur 15: 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:

Oude Lentsebaan 3 en 5: het 'Landelijk gebied' met daarbij de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied', 'Reservering waterberging' 'Teeltgebied Zundert', 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'.

Lentsebaan 1: het 'Landelijk gebied' met daarbij de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied', 'Teeltgebied Zundert' en 'Stalderingsgebied'.

Landelijk gebied – Gemengd Landelijk gebied

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 sub zones.

Een project gelegen in een gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Bij het aanwijzen van de bestemmingen dient de bestemming een uitwerking te zijn van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en dient tevens bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoelt paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan omvat drie onderdelen, hieronder worden de drie onderdelen afzonderlijk van elkaar beschreven.

Onderdeel 1: verplaatsen boomteeltbedrijf

Het huidige boomteeltbedrijf (bedrijfslocatie) wordt uit het bestaande beekdal verplaatst naar een nieuwe locatie tegenover de locatie Lentsebaan 1. De nieuwe bedrijfslocatie ligt in het gemengd landelijk gebied en teeltgebied Zundert. Volgens de Interim omgevingsverordening is er in deze situatie sprake van nieuwvestiging en niet van vestiging op een bestaand bouwperceel waar binnen het oprichten van gebouwen is toegestaan. Algemeen uitgangspunt van de Interim omgevingsverordening is, dat nieuwvestiging is uitgesloten.

Het belang wat het verbod op nieuwvestiging beschermt, is het voorkomen van toename van bebouwing op locaties waar nog geen sprake is van bebouwing en het toevoegen van nieuwe functies in het buitengebied. Met onderhavig bestemmingsplan wordt, zoals eerder in deze paragraaf aangegeven, geanticipeerd op het toekomstig nieuw beleid van provincie Noord-Brabant, en wel de nieuwe Omgevingsverordening, welke tegelijk met de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden. In onderhavig bestemmingsplan wordt gewerkt volgens de nieuwe Omgevingsverordening waarbij met gebiedsgericht maatwerk nieuwvestiging op de planlocatie mogelijk is. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening is in nauw overleg met provincie en diverse andere overlegpartners, waaronder het waterschap en gemeente, gekomen tot een goed en evenwichtig plan waarbij aandachtig gekeken is naar een gebiedsgerichte aanpak.

De beoogde ontwikkeling betreft het verplaatsen van een bestaand agrarisch boomteeltbedrijf, welke nu is gelegen tussen de beekdalen Aa of Weerij en Schrobbe loop, naar een passende duurzame locatie buiten een reserveringsgebied voor waterberging. Door groei van het bestaande bedrijf is het noodzakelijk dat Lodders Boomkwekerijen uitbreid. Uitbreiding op de bestaande locatie is niet wenselijk. Door de verplaatsing van het bestaande bedrijf, kan Lodders Boomkwekerijen uitgroeien tot een duurzaam bedrijf op een geschikte locatie in het gemengd landelijk gebied. De meerwaarde hiervan is dat het bedrijf uit het beekdal verplaatst is, en dat zo meer ruimte gecreëerd wordt voor de wateropgave in het gebied en voor natuur en recreatie. De bedrijfsverplaatsing vindt plaats op een nieuwe locatie. Daar tegenover staat dat op de oude bedrijfslocatie alle bedrijfsbebouwing en de locatie Lentsebaan 1 volledig gesaneerd worden. Eveneens de planologische bouwvlakken worden verwijderd op deze twee locaties.

Provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen het nieuwe provinciale beleid zoals vastgelegd in het (ontwerp) van de nieuwe omgevingsverordening, omdat sprake is van een gebiedsgerichte aanpak waarbij een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd.

Onderdeel 2: huidige bedrijfslocatie omzetten naar burgerwoning

De huidige bedrijfslocatie aan Oude Lentsebaan 5 wordt volledig gesaneerd, met uitzondering van de bedrijfswoning aan Oude Lentsebaan 3. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

In artikel 3.69 IOV zijn regels opgenomen om een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik te nemen, indien verzekerd is dat er geen splitsing is in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing gesloopt wordt. Op de locatie Oude Lentsebaan 3 vindt er geen splitsing plaats in meerdere woonfuncties. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Alle aanwezig bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. De huidige bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met bijbehorend bouwvlak worden ter plaatse van de bedrijfsbebouwing verwijderd. Ter plaatse van de bedrijfswoning wordt de bestemming omgezet naar de bestemming ‘Wonen – 1’.

Onderdeel 3: toevoegen van drie extra woningen

De drie extra woningen, die toegevoegd worden, zijn gelegen tegen de kern van Wernhout aan. Binnen de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ontwikkeling Rood voor Groen. De ontwikkeling van het extra toevoegen

van de woningen sluiten aan op de regels van ruimte-voor-ruimte. Omdat het plan valt in een pilotproject, kan gemotiveerd afgeweken worden van de regels (meerwaardetraject).

Voor het toevoegen van de woningen worden de regels van ruimte-voor-ruimte (artikel 3.80 IOV) als leidraad genomen. In de regels is opgenomen dat de kavels op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie zijn gelegen. Een bebouwingsconcentratie betreft een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. De nieuwe woningen zijn gelegen in een kernrandzone (*overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies*).

Als meerwaarde voor deze ontwikkeling wordt per woning een bouwtitel in het plangebied teruggebracht. De waarde van de bouwtitel wordt geïnvesteerd in de aanleg van het natuurgebied en wateropgave zoals beschreven in de waterparagraaf en beplantingsplan behorende bij dit bestemmingsplan. De meerwaarde van de totale ontwikkeling wordt nader toegelicht in het hoofdstuk ‘Meerwaarde’. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Aanduiding: Teeltgebied Zundert

De boomteeltsector neemt in toenemende mate een belangrijke economische positie in binnen de provincie Noord-Brabant. Mede gelet op het belang van deze sector ondersteunt de provincie de ontwikkeling van het teeltgebied Zundert. Voor dit gebied wordt voorzien in verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen. De ontwikkelingen op de nieuwe bedrijfslocatie aan de Lentsebaan heeft geen betrekking op het uitbreiden van permanent teeltondersteunende voorzieningen of kassen. De aanduiding laat wel zien dat het vestigen van de bedrijfslocatie in dit gebied (buiten het reserveringsgebied voor waterberging) een gewenste ontwikkeling is op het gebied van de boomteeltsector.

Aanduiding: Stalderingsgebied en beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding ‘Stalderingsgebied’ en ‘beperkingen veehouderij’ 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.

Aanduiding: Reservering waterberging

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding ‘Reservering waterberging’ strekt mede tot het behoud van het waterbergend vermogen van een gebied. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft. Binnen het pilot gebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan staat de wateropgave als een belangrijke pijler voorop. Binnen het plangebied is aandacht besteed aan het versterken van het waterbergend vermogen, en het versterken van de ecologische verbindingzone welke is gelegen langs de Aa of Weerij. In het plangebied wordt doormiddel van een ecologische stapsteen een passende verbinding gemaakt tussen de Schrobbe loop en Aa of Weerij. Door het saneren van de bestaande bebouwing binnen het gebied ‘reservering waterberging’ krijgt het water meer ruimte, en wordt overlast hieromtrent voorkomen. Dit alles is nader toegelicht in paragraaf 3.3 en mede in de overige hoofdstukken van dit bestemmingsplan.

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:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- 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.

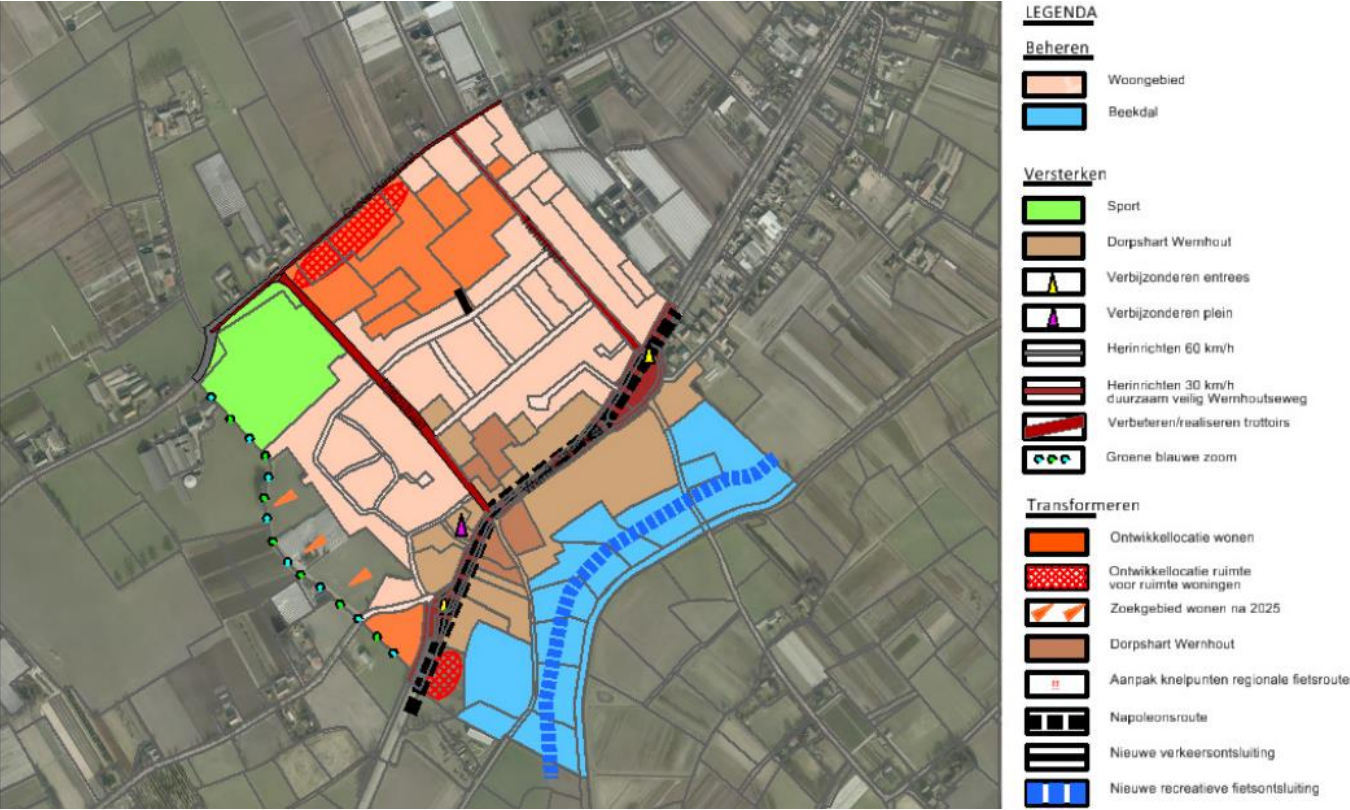
De beoogde ontwikkeling op de locatie Oude Lentsebaan en Lentsebaan maakt onderdeel uit van een gebiedsgerichte aanpak voor het gebied ‘Aa of Weerij’s’. De gemeente, provincie en waterschap trekken samen op om voor dit gebied een passende invulling te geven. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat natuur en recreatie, water en de boomteeltsector elkaar versterken.

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. Korte tijdshorizont wordt verwezen naar het hoofdstuk ‘Meerwaarde’.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Kern Wernhout

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de kern tot 2025 en beantwoord daarmee de vraag: 'Hoe ziet Wernhout er in 2025 uit?'.



Figuur 16: Structuurvisie kaart, Kern Wernhout

In de structuurvisie is een structuurvisiekaart opgesteld. Uit de kaart blijkt dat de volgende onderdelen op de kaart zijn aangegeven als:

Onderdeel 2: huidige bedrijfslocatie omzetten naar burgerwoning

De locatie Oude Lentsebaan 3 en 5 is gelegen in ‘Beheren – beekdal’. Bij ‘Beheren’ gaat het om gebieden die hun huidige vorm, inrichting en functie behouden.

Visie voor 2025

De beekdalzone vormt een groene landschappelijke rand van Wernhout. Het landschap met teeltgronden, weiden, natte graslanden, inheemse beplanting, rietvelden, waterberging c.q. retentie en het water van de Aa of Weerij’s bieden een gevarieerd leefmilieu voor planten en dieren. Voor bewoners en recreanten vormt de beekdalzone een aantrekkelijk en waardevol uitloopgebied. Vanuit de kern zijn er aantrekkelijke wandel- en fietsrondjes door het landschap langs beeldbepalende elementen en de beek.



Figuur 17: Entree Wernhout, ruimte voor ruimte woningen voorstelbaar

Onderdeel 3: toevoegen van drie extra woningen

De locatie waar de nieuwe woningen toegevoegd worden, is aangegeven als ‘Transformeren - ontwikkellocatie ruimte voor ruimte woningen’. ‘Transformeren’ betreft gebieden waarvan het gewenst is dat deze gedurende de planperiode van functie en/of inrichting veranderen. Het huidige gebruik en de huidige ruimtelijke structuur gaan letterlijk ‘transformeren’. De grote kavels van de ruimte voor ruimte woningen passen goed bij het versterken van de zuidelijke entree van Wernhout. De toevoeging van enkele ruimte voor ruimte woningen wordt aanvaardbaar geacht.

4.4.2 Structuurvisie Buitengebied 2025

De gemeente Zundert heeft in 2015 de ‘Structuurvisie Buitengebied 2025’ vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied tot 2025. De structuurvisie verdeelt het buitengebied van Zundert in zeven opgavegebieden. In de visie worden voor deze gebieden aparte toekomstbeelden geschetst, die samen met de aanduidingen en beleidsthema’s de integrale visie voor het buitengebied vormen.

Onderdeel 1: verplaatsen bedrijf

Met betrekking tot de Structuurvisie Buitengebied 2025 is voornamelijk de bedrijfsverplaatsing naar de Lentsebaan een belangrijk onderdeel. De locatie Oude Lentsebaan 5 is voornamelijk gelegen binnen de hoofdgroep ‘versterken’. ‘Versterken’ betreft gebieden waarvan het gewenst is dat deze gedurende de planperiode van functie en/of inrichting veranderen. Het huidige gebruik en de huidige ruimtelijke structuur gaan letterlijk ‘transformeren’. De nieuwe bedrijfslocatie aan de Lentsebaan is gelegen binnen de hoofdgroep ‘Beheren’. Bij ‘Beheren’ gaat het om gebieden die grotendeels hun huidige

vorm, inrichting en functie behouden. Er is planologisch geen aanleiding om deze gebieden (integraal) te transformeren. Dit geldt met name voor de opgavegebieden als geheel. Het plangebied is gelegen in het opgavegebied ‘boomteeltontwikkelingsgebied’ met ter plaatse van de Aa of Weerij de aanduiding ‘Water’.

De belangrijkste beken zijn de Aa of Weerij, de Kleine Beek, de Hazeldonkse Beek, de Turfvaart en de Bijloop. Ze zijn gelegen op de lagere delen tussen de zandplateaus. De beekdalen zijn grotendeels vrij van bebouwing. Binnen het stroomgebied van de Aa of Weerij is het inundatierisico aanzienlijk en daardoor de noodzaak tot het vergroten van de buffercapaciteit groot. De bestaande bedrijfslocatie Oude Lentsebaan 5 is gelegen midden in het beekdal.

De beekdalen hebben een specifieke opgave. Er dient ruimte te worden gevonden voor waterberging om de inundatie kans voor belangrijke agrarische gebieden te verkleinen. Deze dienen multifunctioneel te worden ingericht, naast een ecologisch en bergend vermogen moeten deze water vasthouden zodat ook in drogere perioden natuur en landbouw nog voldoende water tot hun beschikking hebben.

Door de nieuwe ontwikkeling, het verplaatsen van het bestaande agrarisch bedrijf uit het beekdal naar de Lentsebaan, wordt in overleg met het Waterschap invulling gegeven aan het vergroten van de buffercapaciteit binnen het gebied. De oude bedrijfslocatie wordt heringericht tot een natte stapsteen t.b.v. de ecologische verbindingszone. De nieuwe bedrijfslocatie betreft een duurzame bedrijfslocatie welke gelegen is in het boomteeltontwikkelingsgebied en niet is gelegen in het Beekdal. De ontwikkeling pas hierdoor binnen de visie zoals opgesteld in de Structuurvisie Buitengebied.

4.4.3 Visie Aa of Weerij

De visie Aa of Weerij is tot stand gekomen in de Pilot Vitaal Buitengebied Zundert, en dan vooral de pilot Klimaatrobuust Beekdal Aa of Weerij. Het document is opgesteld met medewerking van collega’s van de Provincie Noord Brabant, Gemeente Zundert, Waterschap Brabantse Delta, Treeport, ZLTO, Dorpsraad Wernhout, PRET en initiatiefnemers van ‘bouwstenen langs de beek’. In de pilot Aa of Weerij wordt samen met bewoners en ondernemers bekeken hoe er invulling kan worden gegeven aan het inrichten van een klimaatrobuust beeklandschap. Hoe dat er precies uit gaat zien, zal werkende weg duidelijk moeten worden.

Het doel van de visie is het verkrijgen van een gezamenlijk beeld en perspectief voor de toekomst van het gebied. Deze visie is niet alleen hoe de overheden het zien maar met name ook bedoeld voor mensen in het gebied. Waarom: zodat zij weten waar ze aan toe zijn met een duidelijk perspectief, waar eventuele kansen (en bedreigingen) liggen, welke initiatieven een bijdrage leveren zodat het klimaatrobuust beeklandschap op termijn vorm krijgt. De focus ligt in deze visie misschien meer op klimaatadaptatie maar nodigt uit om gezamenlijk het gebied vorm te geven, ook op ruimtelijke ordening en/of op thema’s als agrarische leegstand en demografische veranderingen.

Om te komen tot de stip op de horizon is de afgelopen periode input gevraagd van veel verschillende partijen uit het gebied zoals dorpsraad Wernhout, PRET, Treeport en ZLTO Zundert-Rijsbergen. Uiteindelijk heeft dat geleid tot “Zundert Floreert” als stip op de horizon voor 2040 met daarbij een procesvoorstel hoe we dat samen kunnen doen. Uitgangspunt is dat we nooit een grote verandering gaan krijgen als we doorgaan wat we aan het doen zijn, dat we steeds blijven reageren op de problemen die ontstaan en dat we nooit goed zijn voorbereid op de toekomstige situatie. Door een gezamenlijk doel te stellen en een proces af te spreken, kunnen we alle toekomstige initiatieven in het gebied gaan toetsen of het een bijdrage levert aan het klimaat robuuste beeklandschap. Deze toetsing vindt kwalitatief plaats door aan te geven welke initiatieven gewenst zijn.

Waar provincie en waterschappen zich, bij het thema water en klimaat, tot voor kort vooral richtten op de beken en beekdalen, verbreedt het aandachtgebied zich met de opgave klimaatadaptatie naar de beeklandschappen. Met het grotere schaalniveau wordt ook het oplossingsgebied vergroot en kan in de toekomst gezocht worden naar de ruimte (en de tijd) die nodig is om het landschap veerkrachtig en robuust te laten zijn voor de gevolgen van klimaatverandering.

Het plangebied van Pilot Oude Lentsebaan en Lentsebaan is gelegen in het visiegebied. In de visie staan een aantal thema’s beschreven. Hieronder is voor het Pilot project Oude Lentsebaan en Lentsebaan een tweetal belangrijke thema’s nader toegelicht. Beschreven wordt hoe met deze thema’s omgegaan wordt binnen het plangebied en hoe het aansluiting vind bij de Visie Aa of Weerij. De volledige visie Aa of Weerij is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Landschap en Natuur

De Ecologische verbindingszone ligt langs de Aa of Weerij en is een opgave van de gemeente Zundert en het waterschap. Voor een groot deel is deze ingericht middels stapstenen langs de beek. Tussen Wernhout en Zundert is nog een deel waar nog een opgave ligt. Ook hier moeten kansen proactief worden benut om deze opgave verder te vervolmaken of te versterken.

In het plangebied wordt zorg gedragen voor het versterken van de ecologische verbindingszone langs de Aa of Weerij. Er wordt een nieuwe robuuste stapsteen aangelegd tussen de beekdalen Aa of Weerij en de Schrobbe loop. In het gebied wordt de Schrobbe loop versterkt door het aanleggen van een meanderend kabbelend beekje, aansluitend op de bestaande Schrobbe loop en Aa of Weerij. Bij de aanleg van het beekje wordt natuurlijk materiaal gebruikt om de snelheid van de afvoer van het water in de Aa of Weerij af te remmen. De oude Schrobbe loop zal behouden blijven als by-pass bij zware regenval. Bij zware regenval zal het gebied rondom het nieuwe beekje fungeren als overstromingsgebied en waterberging. Het water wordt zo lang als mogelijk in het gebied vast gehouden.

De aanleg van deze stapsteen en de passende inrichting hiervan, zal de oorspronkelijke flora en fauna in het gebied ten goede komen. Diersoorten zoals de Kamsalamander, IJsvogel en Watervleermuis zullen hierdoor hun weg terug vinden naar het gebied.

Recreatie, beleving en cultuurhistorie

In de grote bewonersbijeenkomsten van de Pilot Vitaal Buitengebied aan het begin van de pilot is door heel veel bewoners aangegeven dat ze het beekdal ook graag meer beleefbaar zouden willen zien in de vorm van fiets- en/of wandelpaden kronkelend langs de beek en door de bebouwde kommen. Met het Pilot project Oude Lentsebaan en Lentsebaan wordt hierop ingespeeld. Het stukje nieuwe natte natuur aan de Oude Lentsebaan en Lentsebaan wordt ingekleed met een wandel- / laarzen pad. Daarbij wordt voorzien in een rustplek ten behoeve van de beleving binnen het gebied. Met de aanleg van dit wandel- / laarzen pad binnen het plangebied ontstaat de mogelijkheid voor de bewoners van de kern Wernhout, om een blokje om te wandelen.

4.4.4 Nota Archeologie Zundert

Toetsingskader

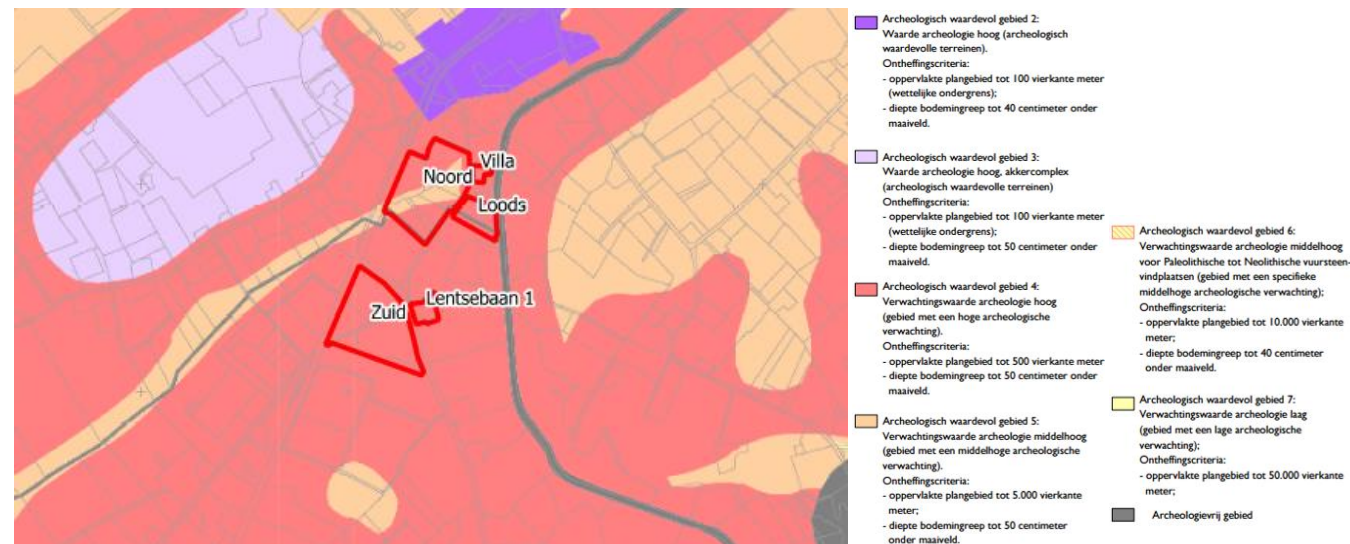
Het Europese verdrag betreffende de bescherming van het archeologische erfgoed is in 1992 in Valletta (Malta) ondertekend door de ministers van Cultuur van de landen aangesloten bij de Raad van Europa. Dit verdrag wordt het ‘Verdrag van Malta’ genoemd. Het verdrag van Malta heeft als hoofddoel archeologische 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 18 is ter plaatse van het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan een uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Zundert weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied in het gebied ‘Archeologisch waardevol 4’ en ‘Archeologisch waardevol gebied 5’ is gelegen. Archeologisch waardevol gebied 4 heeft een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Het Archeologisch waardevol gebied 5 heeft een

middelhoge archeologische verwachting. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen die groter zijn dan 5.000 m² en dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.



Figuur 18: Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Zundert

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' is op een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen, op het overige gedeelte is geen dubbelbestemming opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' bepaalt dat indien er grondroerende werkzaamheden plaats vinden welke meer bedragen dan 500 m² of dieper zijn dan 0,5 meter, er een archeologisch rapport overlegd moet worden waarin eventuele archeologische waarden vastgelegd zijn. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' wordt op de planverbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan voor nu gehandhaafd. Voor de gehele planlocatie is een verkennend archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

Op 13 oktober 2021 is door Transect Archeologisch onderzoek en Advies een rapportage uitgebracht over het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen welke is uitgevoerd in het plangebied. Het plangebied is in het onderzoek opgedeeld in vijf deelgebieden, te weten 'Noord', 'Villa', 'Loods', 'Lentsebaan 1' en 'Zuid'. Uit het onderzoek blijkt dat op een aantal gedeelten binnen deze deelgebied nog een hoge archeologische verwachting geldt. In figuur 19 is de verwachtingskaart op basis van het veldonderzoek weergegeven. Hierna is per deelgebied een korte conclusie weergegeven en de omgang hiermee. Het volledige rapport is als afzonderlijke bijlage toegevoegd in bijlage 10.

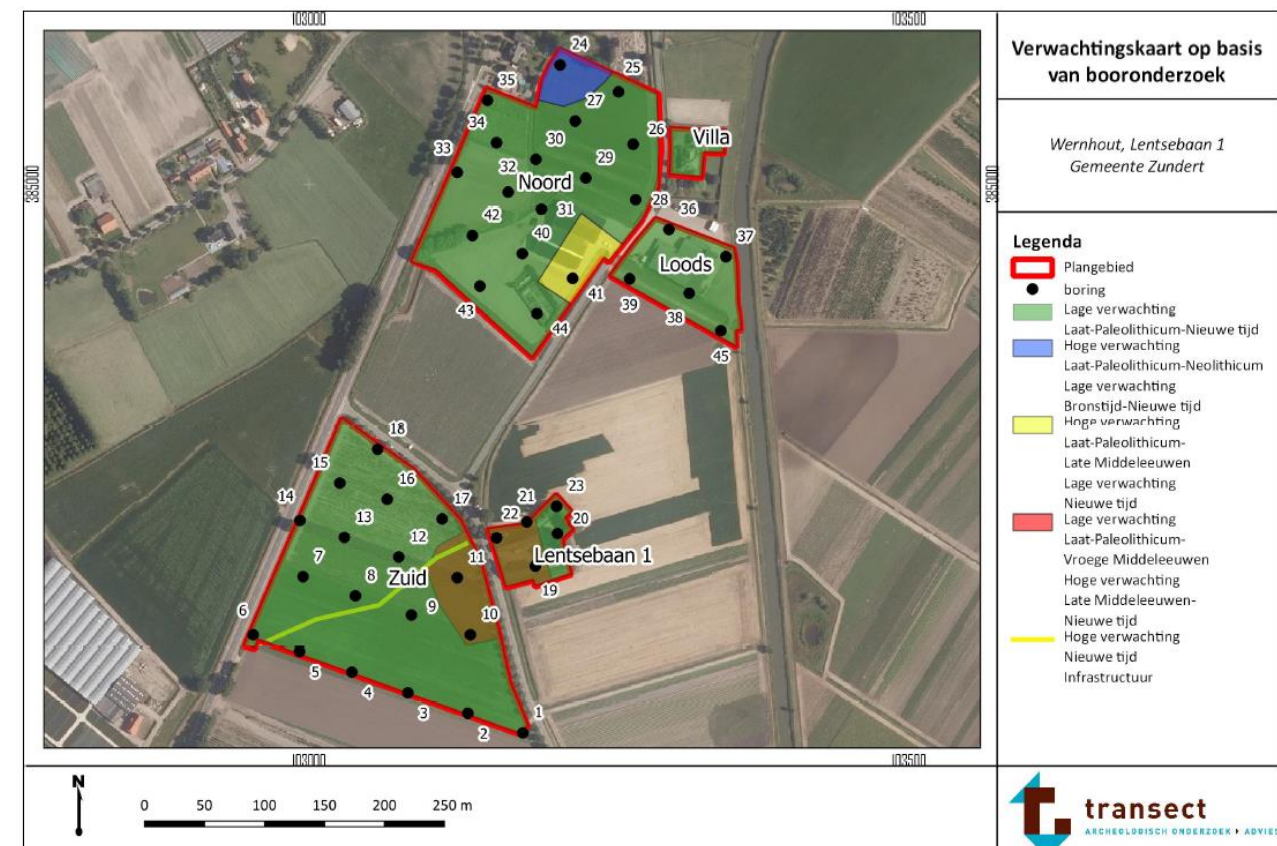
Conclusie

In het plangebied bestaat het voornemen een aantal bestemmingsplanwijzigingen door te voeren die de herontwikkeling van de diverse deelgebieden mogelijk moet maken. In deze deelgebieden is sprake van verschillende verwachtingen en ingrepen in de ondergrond. Daarom is ook sprake van verschillende adviezen met betrekking tot de omgang met eventuele archeologische resten:

- In de Deelgebied 'Loods' is vastgesteld dat sprake is van een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Het deelgebied wordt vrij gegeven voor de voorgenomen ingrepen. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan wordt voldaan aan de wettelijke plicht dergelijke toeval vondsten te melden bij het bevoegd gezag. De bestemming 'Waarde – Archeologie 4' wordt binnen dit deelgebied verwijderd van de planverbeelding.
- In Deelgebied 'Villa' is de verwachting uit het bureauonderzoek niet getoetst middels veldonderzoek. Er zullen hier op korte termijn echter geen grondroerende ingrepen plaatsvinden. Daarom kan voorsnog worden volstaan met het handhaven van de huidige dubbelbestemming archeologie op de planverbeelding van onderhavig bestemmingsplan.
- In de deelgebieden 'Zuid', 'Noord' en 'Lentsebaan 1' is voor vier zones nog sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. In deelgebieden 'Zuid' en 'Lentsebaan 1' is een verwachting op de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd (met oppervlaktes van respectievelijk 3300 m² en 1900 m²). In het noorden van Deelgebied 'Noord' geldt een hoge verwachting voor het Laat-Paleolithicum – Neolithicum (1800 m²) en in het oosten een hoge verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen (2400 m²). Er wordt voor

deze gebieden een hoge verwachting opgenomen in het bestemmingsplan, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. In Deelgebied 'Zuid' en 'noord' worden bodemingrepen tot een diepte van 30 cm-Mv vrij gegeven (normale ploegdiepte). In Deelgebied 'Noord' wordt de vrijstellingsgrens 50 cm -Mv (de diepte van het archeologisch relevante niveau inclusief een buffer van 30 cm). Indien er bodemingrepen plaatsvinden die deze dieptegrens overschrijden moet voorafgaand aan grondroerende ingrepen (exclusief bovengrondse sloop) een karterend en waarderend onderzoek uit gevoerd worden naar de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten bij alle grondroerende ingrepen.

- Een vervolgonderzoek kan gezien de verwachting op het aantreffen van hoofdzakelijk grondsporen het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), dat moet worden uitgevoerd conform een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Het verdient de aanbeveling om bij een dergelijk onderzoek in Deelgebied 'Zuid' minimaal één proefsleuf aan te leggen haaks op de veronderstelde weg ten noorden van de erven. Voor de zone in het noorden van Deelgebied 'Noord' waar een verwachting geldt op met name een steentijdvindplaats, is een karterend booronderzoek ook een goede optie (conform methode A3 of A6 van de Leidraad Karterend Booronderzoek).
- Voor die delen van de deelgebieden 'Zuid', 'Noord' en 'Lentsebaan 1' waar sprake is van een lage verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten, wordt vrijgave van deze delen van de deelgebieden voor de voorgenomen ingrepen en eventuele toekomstige ingrepen. Mochten hier tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan wordt voldaan aan de wettelijke plicht dergelijke toeval vondsten te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Zundert (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10). De bestemming 'Waarde – Archeologie 4' wordt binnen dit deelgebied verwijderd van de planverbeelding.



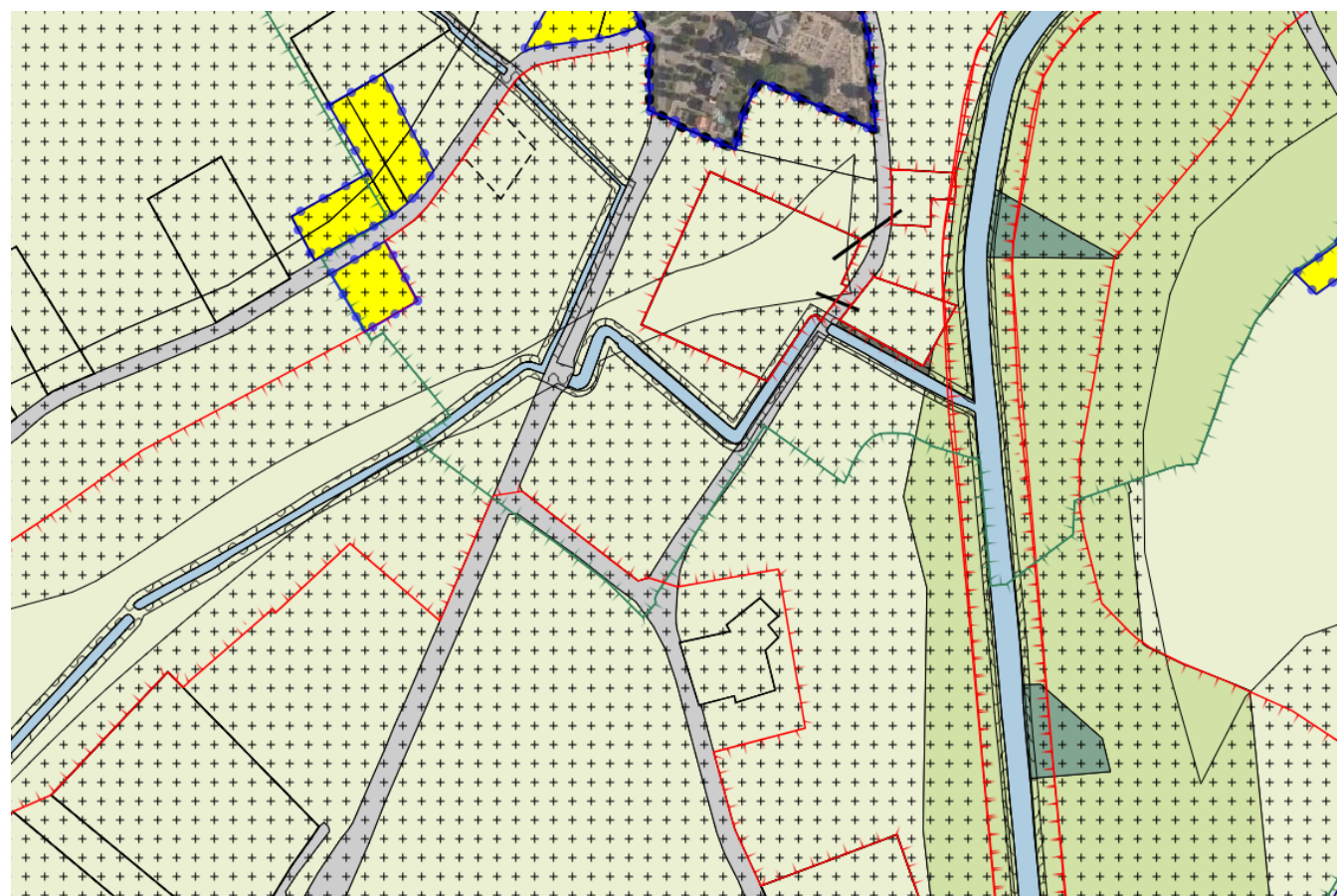
Figuur 19: Verwachtingskaart op basis van veldonderzoek (bron: rapport archeologisch onderzoek)

Programma van Eisen

Naar aanleiding van de conclusie en het advies uit het archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek is voor de zones met een hoge verwachting binnen de diverse deelgebieden een Programma van Eisen opgesteld. Een archeologisch PvE is een inhoudelijk document, waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van een archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek zijn verwoord. Maar ook de randvoorwaarden van het onderzoek, bijvoorbeeld met betrekking tot de omgang met het vondstmateriaal. Het opgestelde PvE is door het bevoegd gezag goedgekeurd en is toegevoegd als toetsingskader aan onderhavig bestemmingsplan. Het volledige PvE is toegevoegd in bijlage 16 van de toelichting.

Ten tijde van de omgevingsvergunning aanvraag voor het onderdeel bouwen en aanleg dient binnen de zones met een hoge verwachting, een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden. Dit is geborgd doormiddel van de ogenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De uitgangspunten voor de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek zijn beschreven in het PVE. In het PVE is een fasering aangebracht. Fase 1 betreft het proefsleuven onderzoek voor deelgebied 'Zuid' (nieuwe bedrijfslocatie aan de Lentsebaan), dit onderzoek is 17 november 2021 reeds uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek en een eventueel vervolg worden toegevoegd aan de vergunningaanvraag voor het bouwen van de nieuwe bedrijfslocatie. Fase 2 betreft de andere deelgebieden, vervolgonderzoek zal uitgevoerd worden ten tijde van de vergunningsfase (aanleg natuurgebied en sloop oude bedrijfslocatie).

4.4.5 Bestemmingsplan Buitengebied Zundert



Figuur 20: Uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'

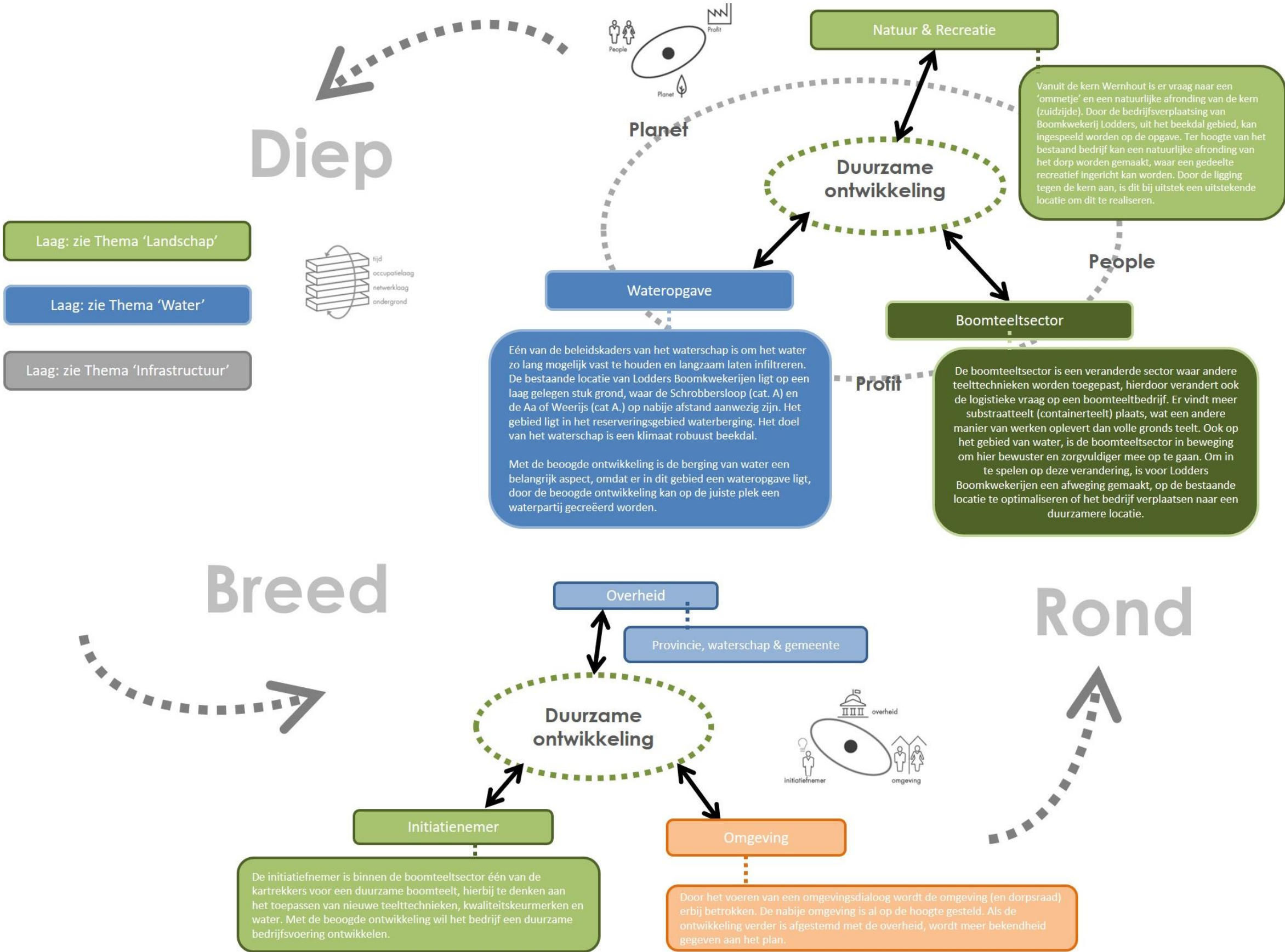
Op het plangebied Oude Lentsebaan en lentsebaan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' van kracht. Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert is op 24 september 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zundert. Daarnaast gelden voor het plangebied de regels uit de 'Derde herziening 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 20 is de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' weergegeven. De Oude Lentsebaan 3 en 5 hebben de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak en de functieaanduiding 'bomenteelt', daarnaast is het bouwvlak van de bedrijfslocatie en bedrijfswoning aan elkaar verbonden doormiddel van een koppelteken. De gronden om de bedrijfslocatie en bedrijfswoning hebben de bestemming 'agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' en 'agrarisch'.

De Lentsebaan 1 heeft op dit moment de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een bijbehorend bouwvlak. De nieuwe bedrijfslocatie heeft op dit moment de bestemming 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied'. Daarnaast gelden binnen het plangebied de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – reserveringsgebied waterberging' (gedeeltelijk), 'wro-zone – ecologische verbindingzone' (gedeeltelijk) en 'wro-zone – zoekgebied beekherstel' (gedeeltelijk). Tevens ligt over het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4' en ter plaatse van de Schobbenloop de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'.

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 Lentsebaan en Oude Lentsebaan maakt onderdeel uit van de Pilot Vitaal Buitengebied, deelgebied ‘Aa of Weerij’s’. De pilot Aa of Weerij’s 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 deelgebied ‘Aa of Weerij’s’ is als pilot gekozen omdat er een fikse opgave ligt om het beeklandschap in Zundert klimaat-robust te maken. Afgelopen jaren zijn er zowel enorme watertekorten als wateroverlast geweest. Bij de Aa of Weerij’s is de grote uitdaging om het water in tijden van overvloed te bufferen, zodat er bij watertekorten ook voldoende water beschikbaar blijft.

Lodders Boomkwekerijen B.V. is in de huidige situatie gelegen in het beekdal en op een laaggelegen stuk grond. Planologisch is uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk, maar gezien de ligging niet wenselijk. Doordat de gemeente Zundert een pilot ‘Vitaal Buitengebied’ is gestart en een van de deelgebieden ‘Aa of Weerij’s’ is, is voor het bedrijf Lodders Boomkwekerijen een verkenning gedaan. Bij deze verkenning is samen met de gemeente, provincie en het waterschap een initiatief tot stand gekomen dat een bijdrage levert om het beekdal klimaat robuust te maken. Mede door deze reden is het voornemen om het bedrijf te verplaatsen naar een duurzame bedrijfslocatie, waardoor er ruimte vrij komt voor de opgave van het beekdal.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Binnen de toekomstige omgevingsverordening van Provincie Noord-Brabant, met het werken in de geest van de Omgevingswet, is het mogelijk maatwerk te leveren aan goede initiatieven met als doel de omgevingskwaliteit te versterken. Vooropgesteld moet een ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar zijn. 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 ‘Aa of Weerij’s’. De meerwaarde die wordt geleverd door het voorgenomen initiatief omvat onder andere het creëren van een ecologische stapsteen in samenspraak met het Waterschap, ten behoeve van de EVZ (natte natuur) in het beekdal. Daarnaast is de meerwaarde dat bestaande bedrijfsbebouwing uit het beekdal wordt gehaald, en een ‘ommetje’ (recreatief) voor de inwoners van Wernhout wordt aangelegd, de omgevingskwaliteit van de entree van het dorp wordt verbeterd door het de toevoeging van 3 woningen. Daarnaast de aanleg van natuur en het creëren van doorzichten naar de Aa of Weerij’s, door de bedrijfsverplaatsing wordt het woon- en leefklimaat van de omliggende bewoners van de huidige bedrijfslocatie aan Oude Lentsebaan verbeterd, en de (in)directe overstromingsschade van het huidige bedrijf wordt verminderd door het bedrijf uit het overstromingsgebied te halen. Al deze verbeteringen zorgen voor een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, en tezamen zorgen zij voor een grote meerwaarde in het gebied ‘Aa of Weerij’s’.

Motivatie

De gemeente is met een pilot ‘Vitaal buitengebied’ bezig, waarin ze zeven deelgebied hebben aangewezen, Boomkwekerijen Lodders ligt in het pilotgebied ‘Aa of Weerij’s’. In dit gebied ligt de opgave om het beekdal klimaat robuust te maken. 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, 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 bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is.

Voor het bedrijf Lodders Boomkwekerijen is gezocht naar een leegstaande bedrijfslocatie in het boomteeltgebied, in de omgeving van het zuiden van de kern Wernhout (zoekgebied De Lent). Het grondareaal van het boomteeltbedrijf ligt in het gebied De Lent, het is niet wenselijk dat het bedrijf op geruime afstand van het grondareaal en de contractkwekers is gelegen.

In figuur 21 is een overzicht van de contactkwekers aangegeven. Deze kwekers kweken op contact bomen/planten voor Lodders Boomkwekerijen. De gronden zijn voornamelijk gelegen in het zuidwesten van de kern van Zundert. Met oranje is de huidige bedrijfslocatie van Lodders aangegeven. Met rood de nieuwe bedrijfslocatie, hieruit blijkt dat de locatie de spil is van de gronden waarop gekweekt wordt ten behoeve van Lodders Boomkwekerijen. De nieuwe bedrijfslocatie ligt in het teeltgebied, waardoor verkeersbewegingen zo kort mogelijk zijn.

Lodders Boomkwekerijen heeft de vab-locatie Lentsebaan 1 aangekocht. Deze locatie is gelegen in het boomteeltontwikkelingsgebied, maar grenst direct aan het beekdal ‘Aa of Weerij’s. Tegenover de locatie Lentsebaan 1 is de boomteeltgrond tevens in eigendom van Lodders Boomkwekerijen, gezien de ligging en verkeersontsluiting zijn deze gronden uitermate geschikt voor het verplaatsen van de huidige bedrijfslocatie, wat aan de Oude Lentsebaan 5 is gelegen.

Het verplaatsen van het bedrijf van de Oude Lentsebaan 5 en Lentsebaan 1 is gericht op het principe zorgvuldig ruimtegebruik. De huidige bedrijfslocatie wordt volledig gesaneerd en krijgt een invulling met natuur, recreatie en water. De voormalige bedrijfsbebouwing en bouwvlak aan de Lentsebaan 1 wordt volledig gesaneerd, waardoor er geen bebouwing meer mogelijk wordt gemaakt richting het beekdal. Tegenover de locatie Lentsebaan 1 wordt de nieuwe bedrijfsbebouwing geconcentreerd, in tegenstelling tot de bedrijfsbebouwing op de huidige bedrijfslocatie.

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. Hieruit blijkt dat de huidige bedrijfslocatie gelegen is in het reserveringsgebied waterberging. In het thema 'Water' wordt specifiek ingegaan op het aspect water en de wateropgave, die het waterschap heeft voor het realiseren van een klimaat robuust beekdal. Hier zijn de hoogtekaarten, de waterkaarten, historische kaarten en de landschapskaarten voor benaderd. Uit deze kaarten blijkt dat de huidige bedrijfslocatie op lage grond is gelegen, in het beekdal, ingeklemd tussen de Aa of Weerij en de Schrobbersloop. Indien het bedrijf zich hier zal uitbreiden, zal dit dusdanig effect hebben op het aspect water. Ook vanuit deze benadering is het daarom wenselijk dat het bestaande bedrijf uit het Beekdal verplaatst wordt.



Figuur 21: Overzicht grondareaal Ladders Boomkwekerijen

Meerwaarderecreatie

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 Oude Lentsebaan en Lentsebaan maakt onderdeel uit van een gebiedsgerichte aanpak voor het gebied 'Aa of Weerij'. De gemeente, provincie en waterschap trekken samen op om voor dit gebied een passende invulling te geven. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat natuur en recreatie, water en daarbij de boomteeltsector elkaar versterken. Door het huidige bedrijf te verplaatsen, wordt er ruimte gecreëerd voor water, natuur en recreatie. Daarnaast geeft de bedrijfsverplaatsing een impuls voor de boomteeltsector, om een duurzame bedrijfslocatie op te richten en voort te zetten in de toekomst. De ontwikkeling voorziet niet enkel in een verbetering voor de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer, 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 28 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 plaats vinden aan de Oude Lentsebaan en Lentsebaan.

Een van de planontwikkelingen is het toevoegen van 3 nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg. Als meerwaarde voor deze ontwikkeling is het uitgangspunt dat per woning een bouwtitel (evenredig aan Ruimte voor Ruimte titel) wordt geïnvesteerd in het plangebied. Daarnaast dient waardeverandering van de diverse bestemmingen (nieuwe bedrijfslocatie en voormalige bedrijfswoning) in het plangebied meegenomen te worden als investering in het gebied.

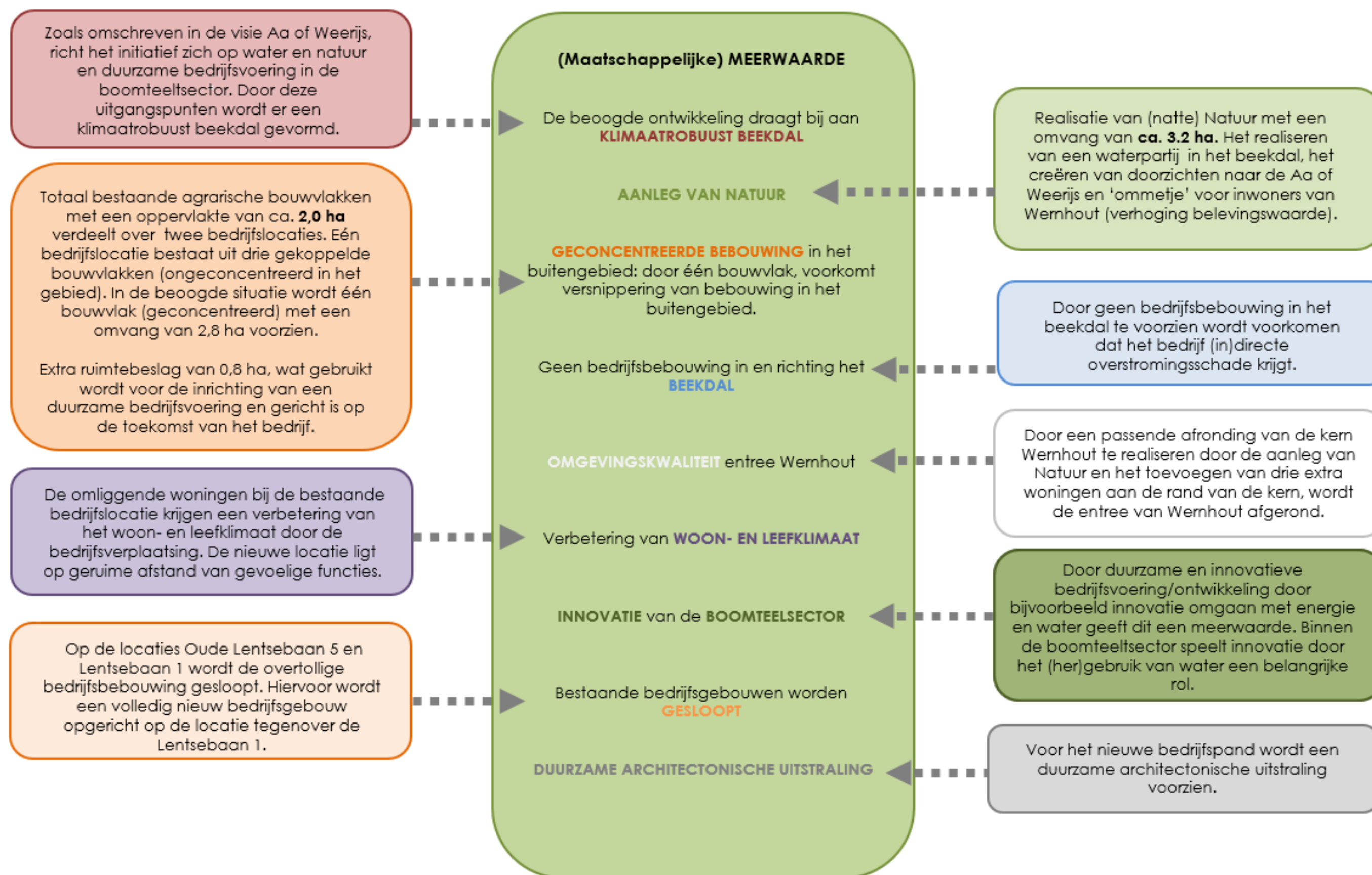
In het plangebied worden diverse investeringen uitgevoerd welke een bijdrage leveren aan de meerwaarde in het gebied. De waarde van de bouwtitels en de waardeveranderingen met betrekking tot bestemmingen worden onder andere geïnvesteerd in de aanleg van het natte natuurgebied en de wateropgave zoals beschreven in de waterparagraaf en beplantingsplan behorende bij dit bestemmingsplan.

In het plangebied wordt circa 3,2 hectare agrarische gronden omgezet in natuur, dit brengt een economische waardevermindering mee van de bestaande gronden. Binnen deze natuur wordt de wateropgave verwezenlijkt door de aanleg van onder andere een kabbelend beekje, aansluitend op de Aa of Weerij en het voorzien van een grote buffercapaciteit in het gebied. Door middel van de aanleg van een brug ter plaatse van de Oude Lentsebaan, wordt voorzien in een vrije ecologische verbinding tussen oost en west van de Oude Lentsebaan. Ecologische doelsoorten zoals beschreven in paragraaf 6.9.4 zullen hierdoor het nieuwe natuurgebied gemakkelijk kunnen betreden. De ontwikkeling vormt een meerwaarde voor de ecologische kwaliteit in het gebied.

Daarnaast wordt het natuurgebied voorzien van recreatieve voorzieningen zoals een laarzenpad (ommetje), bankje en overige inrichting. Investerings in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zijn onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap. De aanleg van de recreatieve voorzieningen voor omwonenden vormt een van de belangrijke maatschappelijke meerwaarde van het gebied.

Verder wordt binnen het plangebied circa 3.450 m² gesloopt aan voormalige bedrijfsbebouwing. Ten behoeve van de ontwikkeling binnen het Beekdal wordt de oude bedrijfsbebouwing op de locaties Oude Lentsebaan 5 en Lentsebaan 1 gesaneerd. Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Het saneren van de bedrijfsbebouwing is noodzakelijk voor het realiseren van de natte natuur binnen het Beekdal.

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 meerwaarderecreatie 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 initiatiefnemer. Ladders Boomkwekerijen B.V. laat 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 van het initiatief. Onderdeel 1 betreft de nieuwe bedrijfslocatie, onderdeel 2 betreft het omzetten van de huidige bedrijfslocatie naar een burgerwoning en onderdeel 3 betreft het toevoegen van drie extra woningen aan de Wernhoutseweg.

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.

Door Moerdijk Bodemsanering B.V. is een rapportage (rapport 2410.4.211.r1) uitgebracht ten behoeve van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit (in relatie tot mogelijke verontreinigingen in de bodem). Hiertoe is de kwaliteit van zowel de grond als het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een beperkt aantal boringen is verricht en een aantal grond(meng)monsters en grondwatermonsters chemisch-analytisch zijn onderzocht. In onderstaande paragraaf is de conclusie uit het rapport weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt kortheidshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage (bijlage 6).

Conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek

De locatie omvat het akkerland tegenover Lentsebaan 1, het bouwblok van de Oude Lentsebaan 3 en de toekomstige bouw kavels aan de Wernhoutseweg. De bebouwing op de locatie Oude Lentsebaan 3 is omstreeks 2015 gerealiseerd, hiervoor is op de locatie tevens een woning aanwezig geweest. De twee overige percelen zijn in gebruik voor agrarische doeleinden (boomkwekerij). Op het perceel tegenover Lentsebaan 1 heeft een sloot gelegen, welke rond 2008 gedempt is met grond. Het is niet bekend wat de kwaliteit van deze grond is geweest.

Uit de resultaten van het vooronderzoek (inclusief locatie-inspectie) blijkt dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van bodemverontreiniging. Als extra aandachtspunt wordt het (mogelijk) voormalig gebruik van bestrijdingsmiddelen aangemerkt ter plaatse van de boomkwekerijen. Daarnaast is extra aandacht besteed aan de voormalige sloot, middels het plaatsen van 5 boringen dwars over de sloot.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

A) Oude Lentsebaan 3:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is ter plaatse van de boringen 01, 02 en 03 puingranulaat aangetroffen. Er zijn visueel op het maaiveld, in het puingranulaat en in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het puingranulaat is in 2015 (na de bouw van de woning) aangebracht en wordt niet beschouwd als zijnde verdacht ten aanzien van asbest.
- In bovengrondmengmonster M01 is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetroffen.
- In ondergrondmengmonster M02 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In grondwatermonster GW01 zijn licht verhoogde concentraties aan kobalt, nikkel en barium aangetroffen.

B) Toekomstig agrarisch bouwvlak tegenover Lentsebaan 1:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Ter plaatse van de vermoedelijke liggen van de gedempte sloot zijn zintuiglijk geen sliblagen en/of afwijkende grondlagen aangetroffen.
- In de bovengrondmengmonsters M03, M04 en M05 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de ondergrondmengmonsters M06 en M07 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In grondwatermonster GW02 zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

- In grondwatermonster GW03 zijn licht verhoogde concentraties aan zink, cadmium en barium aangetroffen.
- In grondwatermonster GW04 zijn licht verhoogde concentraties aan zink en barium aangetroffen.
- In grondwatermonster GW05 is een matig verhoogde concentratie aan zink aangetroffen; evenals licht verhoogde concentraties aan cadmium, barium en vinylchloride.

C) Toekomstige woningen aan de Wernhoutseweg:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.
- In bovengrondmengmonster M08 zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetroffen.
- In bovengrondmengmonster M09 is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen.
- In ondergrondmengmonster M10 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.
- In ondergrondmengmonster M11 is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen.
- In grondwatermonster GW06 zijn licht verhoogde concentraties aan barium, zink en lood aangetroffen. Aangenomen wordt dat de verhoogde concentraties aan zware metalen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreffen.

De tevoren gestelde hypothesen ‘onverdachte’ locaties dienen formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond overschrijden de nader onderzoekswaarden echter niet. De nader onderzoekswaarde van zink in het grondwater (ter plaatse van deellocatie B) wordt formeel gezien wel overschreden. Dergelijke verhoogde concentraties aan zware metalen (waaronder zink) worden echter vaker aangetroffen in de omgeving zonder aanwijsbare bron. Dergelijke verhoogde concentraties aan zware metalen kunnen, in dit gebied, gezien worden als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locaties Oude Lentsebaan en Lentsebaan.

Verkennend bodemonderzoek Lentsebaan 1

In 2018 is door Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de bestaande locatie Lentsebaan 1 te Wernhout. Het doel van dit verkennend bodemonderzoek is om de bodemkwaliteit ter plaatse te bepalen en mogelijke verontreinigingen in de grond, het puin en het grondwater te signaleren. In onderstaande alinea is de eindconclusie uit het rapport weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt kortheidshalve verwezen naar de afzonderlijke bijlage (bijlage 13).

Eindconclusie

- In het puinpad is zintuiglijk en analytisch asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Tevens is in de fijne fractie (< 20 mm) asbest aangetroffen. Het berekende gehalte aan asbest overschrijdt de interventiewaarde. Geadviseerd wordt de asbestverontreiniging in kaart te brengen middels een nader asbestonderzoek.
- Onder de dakrand ter plaatse van toplaag 1 is een sterke grondverontreiniging met asbest aangetroffen. Geadviseerd wordt de grondverontreiniging te saneren (ontgraven en afvoeren naar een erkend verwerker). Voorafgaand aan een eventuele sanering dient een BUS-melding ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

Ten tijde van de aanvraag van de sloopmelding van deze locatie zal het bovenstaande in acht genomen worden.

Verkennend bodemonderzoek Oude Lentsebaan 5

Het bestaande boomteeltbedrijf aan de Oude Lentsebaan 5 wordt verplaatst. De bedrijfsbebouwing aan de Oude Lentsebaan 5 wordt daarna gesaneerd en de bestemming wordt omgezet naar ‘Natuur’ voor het aanleggen van een natnatuurgebied. De toekomstige functie van dit deel van het plangebied voorziet niet in een functie waarbij personen langer dan 2 uur verblijven. Daarnaast is het boomteeltbedrijf op dit moment nog operationeel op deze locatie, en wordt beëindigd op het moment dat de nieuwe locatie aan de Lentsebaan en in gebruik genomen kan worden. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op deze locatie is op dit moment niet benodigd en niet mogelijk. Ten tijde van de vergunningsfase voor het slopen van de bebouwing en het aanleggen van het natuurgebied wordt bepaald of en in welke vorm het verkennend bodemonderzoek zal plaats vinden op de locatie Oude Lentsebaan 5.

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

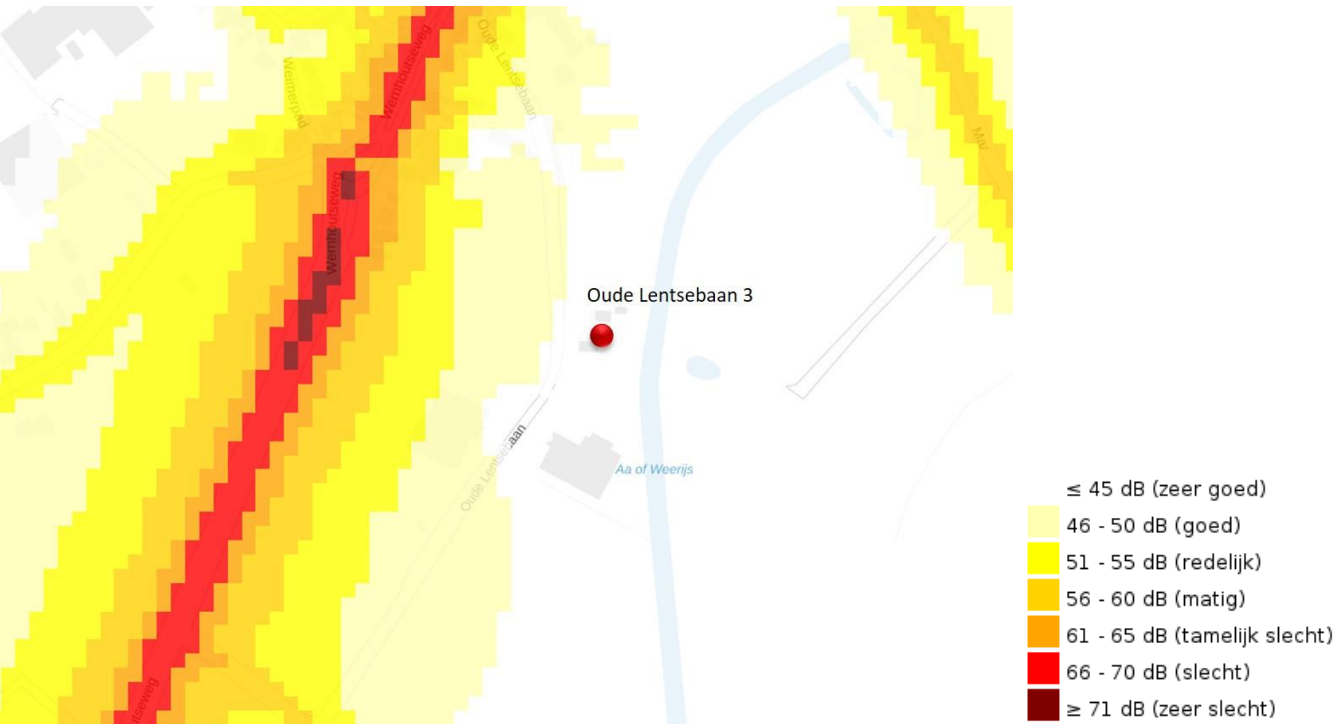
de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening, op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

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 woonwagendplaatsen. 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.

Onderdeel 2:



Figuur 22: Uitsnede kaart Atlas van de Leefomgeving, Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)

De bestaande woning ligt aan de Oude Lentsebaan te Wernhout. De Oude Lentsebaan heeft een maximum snelheidsregime van 60 km/h. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt op de Oude Lentsebaan 3 geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning heeft geen invloed op de geluidsnormen in het milieuspoor. 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. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. De bestaande bedrijfswoning aan de Oude Lentsebaan 3 wordt omgezet naar een burgerwoning, 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.

Een akoestisch onderzoek voor het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is niet benodigd.

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 Oude Lentsebaan zorgt voor een belasting van grofweg minder dan 45 dB op de bestaande woning aan Oude Lentsebaan 3. De geluidkwaliteit is hiermee met name ‘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 voor toekomstige bewoners.

Onderdeel 1 en 3:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt voor onderdeel 1 en 3 de geluidsbelasting van de aan het plangebied gelegen wegen onderzocht door middel van een akoestisch onderzoek. De geluidsbelasting van deze wegen zal worden berekend op de nieuwbouw en worden getoetst aan (kwalitatieve) eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Op 20 september 2021 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuwe bedrijfslocatie en de drie nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg. Het volledige onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. Hieronder is de korte samenvatting en advies uit het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlage.

Op basis van de rekenresultaten van de geluidgezoneerde wegen, ten hoogste 59 dB vanwege de Wernhoutseweg en ten hoogste 48 dB vanwege de Lentsebaan, kan geconcludeerd worden dat niet overal binnen het plangebied voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vindt alleen plaats vanwege de Wernhoutseweg en daarbij ook alleen op de drie nieuwbouwwoningen aan de Wernhoutseweg. De overschrijding bedraagt 9 – 11 dB aan de voorgevels en 1 – 8 dB bij de zijgevels van de nieuwbouw.

Voor deze drie woningen is maatregelenonderzoek uitgevoerd en daaruit blijkt dat er geen bron- en overdrachtsmaatregelen doeltreffend zijn of dat deze stuiten op overwegende bezwaren om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Omdat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied niet wordt overschreden, kan voor de drie nieuwbouwwoningen een hogere waarde worden aangevraagd. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 58 dB voor woning A en B (noordelijke en middelste woning) en 59 dB voor woning C (zuidelijke woning), allen vanwege de Wernhoutseweg. Voor het Bouwbesluit wordt echter gerekend met geluidbelastingen zonder aftrek. De hoogste geluidbelasting die is berekend zonder aftrek bedraagt bij alle woningen 62 dB (berekend op de gehele voorgevel).

In combinatie met de aan te vragen hogere waarde zal ook de geluidwering van de drie woningen zodanig moeten worden gekozen dat ook in de woningen een goed akoestisch woonmilieu wordt gewaarborgd. Dit is het geval als bij de voorgevels van de drie woningen een karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie voor verblijfsgebieden wordt toegepast van tenminste 29 dB (62 dB – 33 dB binnenwaarde). Voor verblijfsruimten geldt een 2 dB lagere eis (dus 27 dB). Het Bouwbesluit 2012 is hiervoor het toetsingskader.

In voorliggende situatie wordt na cumulatie op de achtergevel van de drie woningen aan de Wernhoutseweg en op alle gevels van de nieuwe bedrijfswoning aan de Lentsebaan een geluidbelasting van 50 dB of lager berekend, waarmee deze gevels als geluidluw zijn te beschouwen. Ook de buitenruimten aan de achterzijde van alle woningen kan als geluidluw worden beschouwd. Bij de planlocaties is geen sprake van relevante blootstelling aan geluid vanwege meer dan één geluidbron. Daarom wordt met een dergelijke geluidwering zondermeer een goed akoestisch woonmilieu gewaarborgd als wordt uitgegaan van de geluidbelasting vanwege de Wernhoutseweg.

Gelet op de kwalificering in paragraaf 5.4 van het akoestisch onderzoek in relatie tot de ligging van de planlocaties en het feit dat er minimaal één geluidluwe gevel bij de nieuwbouw aanwezig is, kan het akoestisch woon- en leefklimaat als aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is vanuit akoestisch oogpunt sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Ondanks dat een geluidwering van 29 dB meestal wel wordt behaald met het toepassen van een gebalanceerd ventilatiesysteem, kan overwogen worden om te zijner tijd een (bouw akoestisch) onderzoek uit te voeren naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de drie nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg. In onderhavig geval dienen gevelmaatregelen te worden getroffen zodanig dat wordt voldaan aan de op grond van het Bouwbesluit toelaatbaar binnen niveau. Deze toetsing vind plaats ten tijde van de vergunningsfase voor het bouwen van de nieuwe woningen.

Daarbij het verzoek aan de gemeente Zundert om voor de wooneenheden aan de Wernhoutseweg conform de resultaten uit het akoestisch onderzoek een hogere waarde besluit te nemen.

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 afstandsstap worden verlaagd.

De omgeving van het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan kan gezien worden als, door de VNG-publicatie aangegeven, ‘rustig gebied’. Het plangebied ligt in de beekdalen ‘Aa of Weerij’s’ en ‘Schrobbe-loop’. Het beekdal vormt een overgangsgebied tussen de kern Wernhout en het intensief boomteeltontwikkelingsgebied ten zuiden van het plangebied. In de directe omgeving komen enkele diverse functies voor welke gelegen zijn op een ruime afstand van elkaar. Doordat het gebied getypeerd wordt als ‘rustig buitengebied’ mogen de richtafstanden niet worden teruggebracht met een afstandsstap.

Richtafstanden

Onderdeel 1:

De locatie Lentsebaan tegenover nr. 1 wordt ingericht als de nieuwe bedrijfslocatie van Lodders Boomkwekerijen. De nieuwe bedrijfslocatie aan de Lentsebaan is gelegen in het landelijk gebied. In de omgeving zijn een aantal (agrarische)bedrijven gevestigd. Het boomteeltbedrijf van Lodders Boomkwekerijen kan volgens de VNG-publicatie worden ingedeeld bij ‘Tuinbouw’ en heeft een bijbehorende milieucategorie 2.

Tabel 4: Richtafstanden bedrijfslocatie Lodders Boomkwekerijen, omgevingstype ‘rustig buitengebied’

Bedrijfsomschrijving	Adres	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Tuinbouwbedrijf – Lodders Boomkwekerijen	Lentsebaan tegenover nr. 1	2	10 m	10 m	30 m	10 m

Voor de nieuwe bedrijfslocatie geldt een richtafstand van 30 meter. De gebruiksregels van het bestemmingsplan sluiten de omschakeling naar een grondgebonden veehouderij bedrijf uit (artikel 3.5.5. lid m). Voor een ander type grondgebonden teeltbedrijf zijn in de VNG handreiking dezelfde richtafstanden opgenomen als voor een boomkwekerij bedrijf zoals hierboven beschreven. De dichtstbijzijnde locatie (agrarisch bouwvlak met een woning, met de aanduiding ‘bomenteelt’) waar rekening mee gehouden moet worden, ligt op circa 30 meter afstand van het nieuwe bouwvlak van de nieuwe bedrijfslocatie, het betreft Lentsebaan 1a. Overige locaties zijn gelegen op een grotere afstand. De omliggende locaties ondervinden daardoor, op basis van de richtafstanden vanuit de VNG-publicatie, geen hinder door het vestigen van het boomteeltbedrijf op de nieuwe bedrijfslocatie aan de Lentsebaan. Aangenomen mag worden dat bij de omliggende (bedrijfs-)woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd.

Daarnaast is bekeken of de omliggende bedrijven de beoogde ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot de nieuwe bedrijfslocatie niet belemmeren. De dichtstbijzijnde locatie ligt op circa 30 meter afstand en betreft zoals eerder vermeld de locatie Lentsebaan 1a. Deze locatie betreft een boomkwekerij bedrijf en heeft daarbij de functieaanduiding ‘bomenteelt’. De bijbehorende richtafstand is 30 meter. Ook voor deze locatie geldt dat omschakeling naar een grondgebonden veehouderij bedrijf is uitgesloten op basis van artikel 4.5.8 lid m van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse. De richtafstand is hierdoor voldoende. Ditzelfde geldt voor het glastuinbouwbedrijf aan Kleine Heistraat 2 welke op circa 75 meter van de nieuwe bedrijfslocatie is gelegen. Alle overige bedrijven liggen op meer dan 100 meter afstand van de nieuwe bedrijfslocatie en de bedrijfswoning.

Gelet op bovenstaande is het aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuw te vestigen bedrijf en de bedrijfswoning aan de Lentsebaan.

Onderdeel 2 en 3:

Daarnaast dient bekeken te worden, of de omliggende bedrijven de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan niet belemmeren. De voormalige bedrijfswoning op de locatie Oude Lentsebaan 3 en de drie nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg liggen in het landelijk gebied net buiten de kern van Wernhout. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is het eigen boomteeltbedrijf wat verplaatst wordt naar de Lentsebaan tegenover Lentsebaan 1. De voormalige bedrijfswoning en de drie nieuwe woningen liggen buiten de richtafstand van het nieuw te vestigen bedrijf. Daarnaast is in de omgeving de corsobouwplaats (richtafstand – 50 meter) van Buurtschap Wernhout aanwezig, deze ligt op een afstand van circa 85 meter van de drie nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg, de woning aan Oude Lentsebaan 3 ligt op een grotere afstand. Het voornemen is dat er op korte termijn voor Buurtschap De Lent een nieuwe corsobouwplaats wordt gevestigd aan de overzijde van de Wernhoutseweg. Deze is voorzien op een afstand van meer dan 200 meter van de drie nieuwe woningen, en een nog grotere afstand van de woning aan Oude Lentsebaan 3.

Het kerkgebouw (richtafstand – 30 meter) en begraafplaats (richtafstand – 10 meter), aan de noordzijde van het plangebied, liggen net in de kern van Wernhout. De afstand van de drie nieuwe woningen tot aan het kerkgebouw/begraafplaats bedraagt circa 50 meter. De voormalige bedrijfswoning aan Oude Lentsebaan 3 ligt op een afstand van circa 30 meter van de begraafplaats. Binnen de kern van Wernhout zijn volgens de regels van het vigerend bestemmingsplan (Kern Wernhout) en bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten enkel bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De bijbehorende maximum richtafstand is hierbij 30 meter. De bestaande woning aan Oude Lentsebaan 3 en de drie nieuwe woningen aan Wernhoutseweg liggen op een voldoende afstand van deze voorzieningen en bedrijven.

Gelet op bovenstaande is het aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning en de drie nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg.

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 drie nieuw te realiseren woningen aan de Wernhoutseweg, de nieuwe bedrijfswoning aan de Lentsebaan en de bestaande bedrijfswoning aan Oude Lentsebaan 3 kunnen worden gezien als geurgevoelige objecten. Voor deze geurgevoelige objecten dient te worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied door de individuele bedrijven (voorgroundbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

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 plaats vind 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

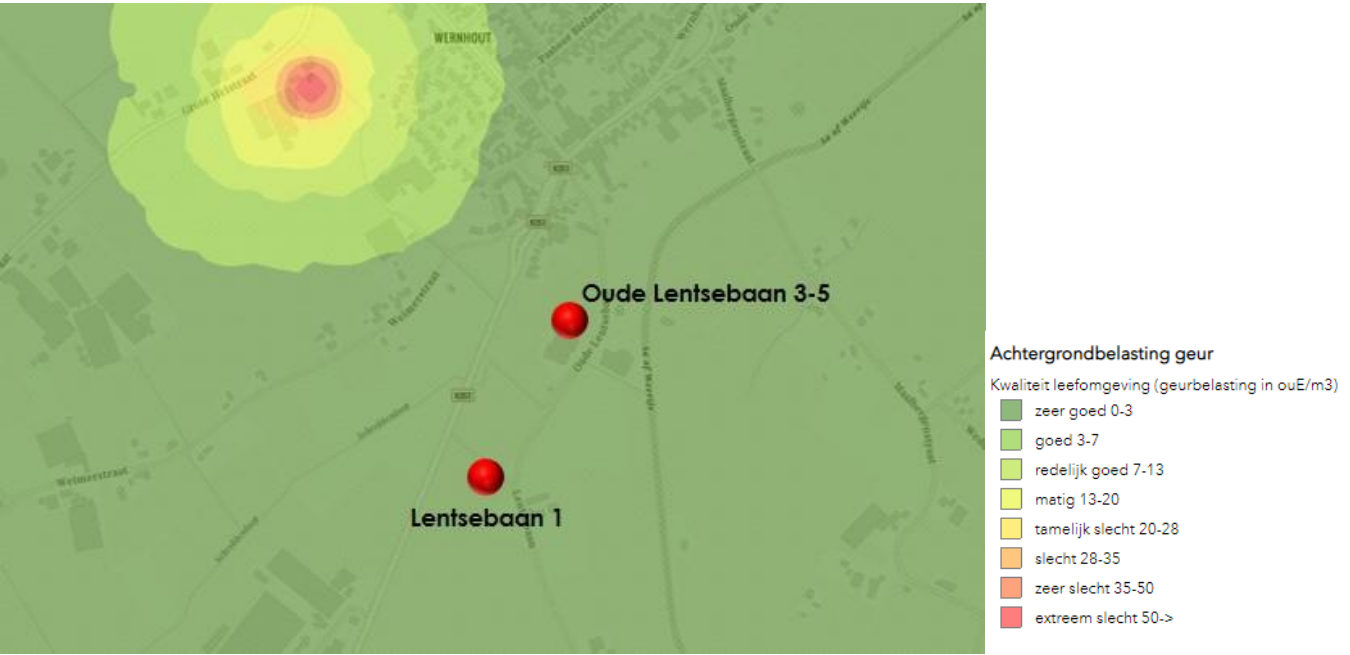
In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ouE/m³). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Zundert is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. De locaties Oude Lentsebaan 3 en Lentsebaan 1 zijn gelegen buiten de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 14 odour units (ouE/m³) op een gevoelig object is toegestaan. Naar verwachting wordt eind 2021 de komgrens van Wernhout verlegd naar ten zuiden van de drie nieuw te realiseren woningen. De drie nieuwe woningen zijn daarom gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1a van de Wgv een geurbelasting van 3 odour units (ouE/m³) op de gevoelige objecten van toepassing is.

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 ouE/m³ 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 wooneenheden binnen het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan 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 2021 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 23, een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving voor het gehele plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan op basis van de achtergrond belasting 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 voorgroundbelasting is in deze situatie dan ook niet

noodzakelijk. Ter plaatse van het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan is de achtergrondbelasting zo laag dat niet te verwachting is dat er op basis van de voorgroundbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geuremissie.



Figuur 23: 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 dierverblijf 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 veehouderijbedrijf waarbij de vaste afstanden van toepassing zijn, is het veehouderijbedrijf aan de Lentsebaan 3 te Wernhout. Het betreft een agrarisch bedrijf waarbij paarden gehouden worden. De veehouderij ligt op circa 200 meter afstand ten zuiden van het agrarisch bouwvlak van de nieuwe bedrijfslocatie van Ladders Boomkwekerijen, en ligt daarmee op een grotere afstand van de nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg en de bestaande woning aan Lentsebaan 3. Alle overige veehouderijen zijn op een grotere afstand vanaf het plangebied gelegen. De ontwikkelingen binnen het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan 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, RvM, 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.

Beoordeling

Doormiddel van het bovenbeschreven stappenplan is bekeken of er voor het plangebied een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit GGD wenselijk is.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de gezondheidsrisico's naar verwachting niet groot. Er is geen sprake van een hoge concentratie van veehouderijen in de directe omgeving. Daarnaast spelen de grootste gezondheidsrisico's bij de intensieve veehouderijen. Het plangebied aan de Oude Lentsebaan en Lentsebaan is niet gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenveehouderij, binnen een cirkel van 1 km van een pluimveehouderij of binnen 250 meter van een overige intensieve veehouderij. De bestaande intensieve veehouderijen hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' daarnaast slechts beperkt de ruimte om uit te breiden, namelijk alleen binnen hun geldende bouwvlak. Gezondheid en duurzame ontwikkeling zijn daarbij belangrijke voorwaarden, die al in de BZV zijn verwerkt. Ook voor de melkveehouderijen geldt dat deze moeten voldoen aan de BZV. Het onderhavig bestemmingsplan laat overigens geen nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van meer of ander type veehouderijen dan reeds in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert' bestemd die eventueel zouden kunnen bijdragen aan een verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat ter plaatse van het plangebied. Er is daarmee geen toename in emissie voor geur, fijnstof of ammoniak in het plangebied of omgeving. Het VGO onderzoek gaat uit van een endotoxine risicogebied indien 15 veehouderijen (of meer) zijn gelegen binnen een kilometer van een gevoelig object. Endotoxinen zijn vanuit gezondheid gezien een betere parameter dan fijnstof (PM10) omdat endotoxinen een betere voorspellende waarde hebben om gezondheidseffecten te duiden. De blootstelling aan endotoxine (gebonden aan stofdeeltjes) heeft een directe relatie met de in het VGO-onderzoek aangetoonde negatieve effecten op de luchtwegen en de verlaagde longfunctie rond veehouderijbedrijven. Uit onderzoek blijkt dat tot 500 meter rondom individuele pluimveebedrijven een overschrijding mogelijk is van de advieswaarde. Dit betekent dat wanneer

omwonenden in een straal van 500 meter van een pluimveehouderij wonen, zij door de huidige geur- en fijnstofnormen onvoldoende beschermd kunnen worden tegen een verhoogd risico door endotoxinen. Bij individuele varkenshouderijen is deze overschrijding tot op een afstand van circa 200 meter mogelijk. De fijnstof emissie van andere veehouderijsectoren is voor zover bekend relatief laag. Daarom verwacht het Ondersteuningsteam dat de bijdrage van dit type veehouderijbedrijven aan een overschrijding van de endotoxinenorm beperkt zal zijn.

De geur- en fijnstofnormen zijn doorgaans voldoende om een overschrijding van de endotoxine advieswaarde te voorkomen. Zoals aangegeven in paragraaf 6.5 'geurhinder en veehouderij' en paragraaf 6.10 'luchtkwaliteit' wordt ruimschoots voldaan aan de geur- en fijnstofnormen in het plangebied en vindt er geen overschrijding plaats van de normen. Daarbij is het plangebied niet gelegen in een gebied met een hoge concentratie aan veehouderijbedrijven. De afstanden zoals hierboven beschreven voor het plangebied ten opzichte van de intensieve veehouderijbedrijven worden ruimschoots behaald. Op basis hiervan is er voor het plangebied geen verhoogd risico door endotoxinen en daarmee geen verhoogd risico voor de volksgezondheid door de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Alles in ogenschouw nemende en de ruime afstand tot aan de veehouderijbedrijven wordt de ontwikkeling aan de Oude Lentsebaan en Lentsebaan 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 Smitzones

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.

Onderdeel 1: verplaatsen bedrijf

Op de locatie Lentsebaan tegenover nummer 1 wordt een nieuwe duurzame bedrijfslocatie opgericht voor Ladders Boomkwekerijen. Ladders Boomkwekerijen BV is gespecialiseerd in het kweken en handelen van bosplantsoen & haagplantsoen zowel in volle grond als in container. De planten worden gekweekt voor de Europese markt en vooral gebruikt voor bosbouw, landschapsinrichting, wegenbeplanting en hagen. Daarnaast worden nog uitgangsmaterialen gekweekt zoals zaailingen, struiken, zetstammen en spullen & veren voor collega-kwekers. Een gedeelte van de productie van de planten/bomen wordt op contract gekweekt door contractkwekers en door Ladders Boomkwekerij verhandeld. De contractkwekers liggen in de omgeving van de bedrijfslocatie, Ladders is een spil in de boomkwekerij-keten.

Ter plaatse van de nieuwe bedrijfslocatie worden geen gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen toegepast. Op de bedrijfslocatie vind enkel het verwerken en verhandelen van de gewassen plaats welke gerooid zijn vanaf de boomkwekerijpercelen. Vanuit het bouwvlak met daarop de bedrijfsbebouwing geldt dan ook geen richtafstand ten aanzien van drift voor omliggende gevoelige functies. Rondom het nieuwe bouwvlak, aan de noord-, oost-, west- en zuidzijde zijn boomteeltpercelen met vollegrondsteelt gelegen. Deze gronden hebben allemaal de enkelbestemming ‘Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied’. De afstand tussen deze vollegrondpercelen en het bouwvlak van de nieuwe bedrijfslocatie betreft in een enkel geval ‘0’ meter. Bij het merendeel van de percelen zijn de Lentsebaan en Wernhoutseweg ertussen gelegen. Hierbij wordt dan ook niet voldaan aan de 50 meter richtafstand tussen percelen waar gewasbeschermingsmiddelen en bestrijdingsmiddelen worden toegepast. Echter moet worden opgemerkt dat de gronden aan de oost- en zuidzijde in direct eigendom zijn van initiatiefnemer en dat de richtafstand van 50 meter planologisch niet geldt voor de eigen percelen. Natuurlijk wordt het gebruik van deze middelen zo verstandig mogelijk uitgevoerd, zodat drift richting de nieuwe bedrijfslocatie tot een minimum kan worden beperkt. Hieronder nader toegelicht.

Met name jonge plantjes moeten goed beschermd worden tegen schimmels en insecten en zijn erg kwetsbaar. Hiervoor zet initiatiefnemer 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 verwaaien. 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.

Lodders Boomkwekerijen maakt voor de bespuiting van gewassen op de boomkwekerijpercelen enkel gebruik van een 90 % drift reducerende spuittechniek. Bij deze drift reducerende spuittechniek wordt gebruik gemaakt van luchtondersteuning om de druppels direct het teeltgewas in te leiden, hierdoor vindt er geen verwaaiing van spuitmiddelen plaats. Daarnaast heeft de boomkwekerij de beschikking over een LVS-systeem voor onkruidbestrijding. Dit is een laagvolume systeem waarbij er gewerkt wordt met pompjes van een ziekenhuissysteem en de druppels weggeslingerd worden, dit heeft als resultaat dat er aanzienlijk minder spuitmateriaal gebruik moet worden per hectare. Bij dit systeem wordt maximaal een druk van 3 bar gebruik. Daarnaast wordt er enkel gespoten bij een lage windsnelheid, boven windkracht 3 worden nooit gewassen gespoten.

Zoals voorgaand beschreven wordt bij de teelt van de gewassen op het bedrijf veel aandacht besteed aan het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen. Door middel van het verstandig toepassen van deze middelen in combinatie met de goede weeromstandigheden en een drift reducerende spuittechniek, wordt de drift naar omliggende gevoelige functie, en daarbij ook de eigen bedrijfslocatie, beperkt tot een minimum.

Onderdeel 2: huidige bedrijfslocatie omzetten naar burgerwoning

De bedrijfsbebouwing aan de Oude Lentsebaan 5 wordt volledig gesaneerd. De voormalige bedrijfswoning aan de Oude Lentsebaan 3 zal worden omgezet naar een burgerwoning. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie Oude Lentsebaan 3 derhalve mogelijk te maken met spuitzones. De planlocatie betreft in de huidige situatie een agrarische bedrijfslocatie waarbij de activiteiten zullen worden beëindigd op het moment van bedrijfsverplaatsing. De locatie moet worden omgezet naar een burgerwoonlocatie en krijgt daarbij de bestemming ‘Wonen’.

Het perceel ten noorden en zuiden van de planlocatie, direct aansluitend aan het nieuwe woonvlak, is in het bezit van de initiatiefnemer. Het perceel wordt in de huidige situatie en in de toekomstige situatie niet ingezet voor boomteelt. Het gebruik betreft weiland waarin als hobby een paard gehouden wordt. Aan de noordzijde is voor deze activiteit ook een paardenbak opgericht. Hier zal dan ook geen bomenteelt plaatsvinden welke kan leiden tot drift richting de woning.

Aan de oostzijde van de planlocatie is de Aa of Weerijds gelegen, dit betreft een A-watgang, waardoor er extra restricties gelden ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de percelen aan de andere zijde van de Aa of Weerijds. Aan de westzijde zal naar aanleiding van de totale planontwikkelingen een natuurgebied aangelegd worden. Het is voorstelbaar dat de locatie Oude Lentsebaan 3, in relatie tot de omliggende gronden, geen negatief effect ervaart met betrekking tot drift. Daarnaast zijn de aangrenzende gronden allen gelegen binnen een reserveringsgebied voor waterberging (beekdal) waardoor het gebruik van de gronden voor boomteelt onaantrekkelijk is. Het aspect drift dient hierdoor geen belemmering te vormen voor het omzetten van de huidige bestemming in een woonbestemming.

Onderdeel 3: toevoegen van drie extra woningen

Aan de Wernhoutseweg worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. Aan de noordzijde is de kern Wernhout gelegen. Aan de oost- en zuidzijde van de nieuwe woningen wordt naar aanleiding van de nieuwe planontwikkelingen in het gebied een nat natuurgebied aangelegd. Het natuurgebied krijgt de bestemming ‘Natuur’ waardoor het gebruik van de gronden voor het telen van boomteeltgewassen is uitgesloten. In deze situatie is er daarom ook geen sprake van een onevenredig hinder door drift.

Aan de westzijde van de drie nieuwe woningen zijn landbouwgronden gelegen. In relatie tot deze gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. Conform de informatie van Boer & Bunder zijn deze percelen aangemerkt als blijvend grasland. Dit is ook zo aangemeld bij het RVO. Dit betekent dat in ieder geval afgelopen 5 jaar geen andere teelt dan grasland heeft plaatsgevonden. Bij blijvend grasland is omzetten naar een andere teelt, zoals boomteelt, niet zomaar mogelijk en kan hier zelfs een sanctie aan vasthangen. Derhalve ook niet aannemelijk dat deze gronden zomaar omgezet worden voor boomteelt. Graslandpercelen worden niet bespoten met gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen, waardoor hier de richtafstand van 50 meter ten aanzien van drift in de feitelijke situatie niet van toepassing zijn.

Daarnaast is tussen de betreffende percelen en de drie nieuwe woningen de Wernhoutseweg gelegen. In verband met geluid vanaf deze weg zullen de nieuwe woningen op minimaal 15 meter afstand van de as van de weg geplaatst worden. Daarnaast is de Wernhoutseweg zelf al 15 meter breed. Aan de zijde van de gronden is ook de ‘Schrobbe-loop’ gelegen. Dit betreft eveneens een A-watgang waarbij extra restricties gelden ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen. Het gebied waarin de gronden zijn gelegen betreft een reserveringsgebied voor waterberging. Het gebruik van deze gronden voor het telen van boomteeltgewassen is daarom niet aantrekkelijk.

Het is voorstelbaar dat de drie woningen, in relatie tot de omliggende landbouwgronden, geen negatief effect ervaart met betrekking tot drift. Het aspect drift dient hierdoor geen belemmering te vormen voor het oprichten van de drie nieuwe woningen.

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 24. 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.

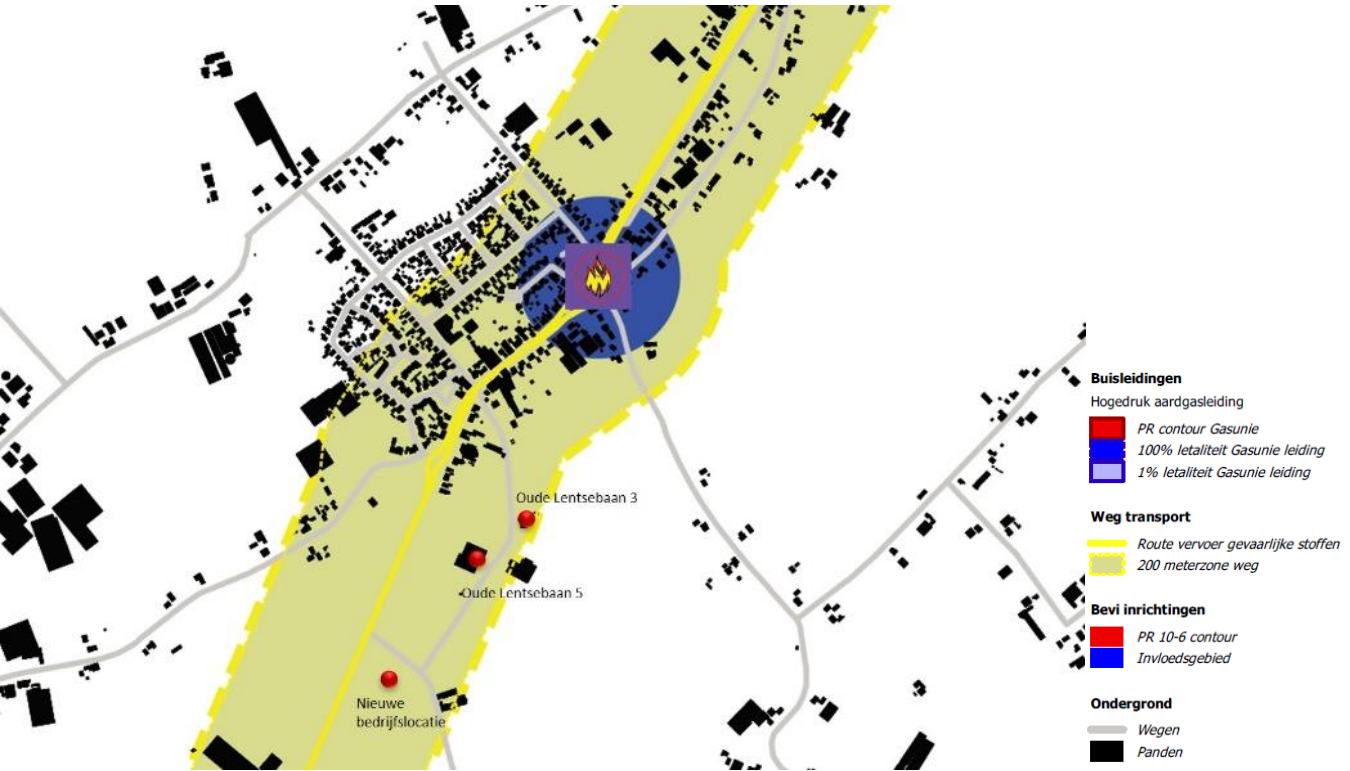
Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico wordt bij de Veiligheidsregio (verplicht adviseur) om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft ervoor gekozen om in bepaalde situaties een standaardadvies af te geven. In dit standaardadvies wordt in het kader van de verantwoording groepsrisico aandacht 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 24: Uitsnede signaleringskaart gemeente Zundert

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 Oude Lentsebaan en Lentsebaan 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

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

⁴ Inrichting waarvoor vaste afstanden gelden voor plaatsgebonden risico en invloedsgebied (tabellen Revi)

⁵ Spoorlijn en waterweg zijn niet van toepassing

vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan is gelegen binnen het invloedsgebied van de Wernhoutseweg. De Wernhoutseweg valt onder 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. Voor het plangebied geldt een beperkte verantwoording op basis van het Bevt. Binnen de ontwikkelingen in het plangebied is enkel sprake van zelfredzame personen. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Aan de hand van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (het HART) wordt gemotiveerd waarom sprake is van een beperkte verantwoording als bedoeld in artikel 8 Bevt. Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding te kunnen leiden van grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0.1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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.

De Wernhoutseweg, Oude Lentsebaan en Lentsebaan hebben geen PR 10⁻⁶ 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 het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

Groepsrisico

Toetsing oriëntatiewaarde

Er vindt over de Wernhoutseweg geen vervoerstroom plaats van gevaarlijke stoffen in tankwagens die stoffen bevatten uit de categorieën LT3, GT4 of GT5. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit categorie GF3 betreft 36 transporten GF3 per jaar, volgens Transportroutes gevaarlijke stoffen in de gemeente Zundert. Voor het plangebied zijn de drie nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg als uitgangspunt genomen. De afstand van de as van de weg tot de drie nieuwe woningen is circa 20 meter. De personendichtheid bedraagt minder dan 60 personen per hectare (volgens GIS-model behorende bij rapportage Vervoer Gevaarlijk Stoffen, actualisatie 2017, gemeente Zundert). Uit tabel 1-7 (2 –zijdige bebouwing) van het HART blijkt dat de drempelwaarde 370 is bij de afstand tot de as van de weg van 20 meter.

Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. De GF3 bedraagt 36 transporten, dit is minder dan 10 maal de drempelwaarde van 370. Hiermee wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor het plangebied niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

Er vindt over de Wernhoutseweg geen vervoerstroom plaats van gevaarlijke stoffen in tankwagens die stoffen bevatten uit de categorieën LT3, GT4 of GT5. Het vervoer van gevaarlijke stoffen uit categorie GF3 bedraagt 36 transporten GF3 per jaar, volgens Transportroutes gevaarlijke stoffen in de gemeente Zundert. Uit tabel 1-7 (2 –zijdige bebouwing) van het HART blijkt dat de drempelwaarde 370 is. Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in tabel 1-7 wordt 10 % van de oriëntatiewaarde niet overschreden. De GF3 bedraagt 36 transporten, dit is minder dan de drempelwaarde. De 10 % van de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Standaard advies

Uit de zoneringkaart en het stroomschema behorende bij het Standaard verantwoording groepsrisico blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de aangewezen ‘blauwe zone’. Uit bovenstaande blijkt dat het standaard advies van de Veiligheidsregio en de standaard verantwoording groepsrisico in deze situatie voor deze ruimtelijk ontwikkeling van toepassing zijn. Het standaard advies en standaard verantwoording zijn toegevoegd aan de bijlage bij onderhavig bestemmingsplan (bijlage 4 en 5).

6.8.4 Brandveiligheid

Door Brandweer Midden- en West-Brabant is op 14 juli 2021 een advies uitgebracht op gebied van brandveiligheid. Het volledige advies in bijlage 1 toegevoegd aan onderhavig plan.

De brandweer heeft een positief advies uitgebracht op gebied van externe veiligheid, het Standaardadvies 2020 kan worden gehanteerd. Ook wordt er een positief advies gegeven op gebied van bereikbaarheid van het plangebied. Voor bluswatervoorzieningen en opkomsttijd vraagt de brandweer om een nadere afstemming, zoals ook voor de opstelplaats bij open water.

Opstelplaats open water Aa of Weerij (C-water)

Het achter terrein van de bestaande bedrijfslocatie aan de Oude Lentsebaan 5 is op kaarten van de brandweer aangewezen als bluswaterwinplaats, waar water kan worden opgepompt uit de Aa of Weerij. Met het saneren van de bestaande bedrijfslocatie verdwijnt deze bluswaterwinplaats. De aanwezigheid van de bluswaterwinplaats op deze locatie is echter onbekend bij initiatiefnemer en gemeente Zundert. Echter is het noodzakelijk dat in het gebied een bluswaterwinplaats aanwezig is aan de Aa of Weerij om te voldoen aan de eisen omtrent C-water voor het gebied. Bij nader overleg zijn een aantal andere plaatsen aangeduid als mogelijke waterwinplaatsen. Deze plaatsen betreffen de brug aan de Maalbergenstraat en de brug over de Aa of Weerij aan Klein Maalbergen. Brandweer gaat intern bekijken of deze mogelijke plaatsen voldoende zijn voor het C-water in het gebied. Mocht hieraan een nadere invulling gegeven moeten worden zal de Brandweer hierover contact opnemen met de gemeente Zundert, zij samen zullen dit nader afstemmen. Voor de verdere plantonwikkeling heeft deze afstemming geen nadere consequenties.

Bluswatervoorzieningen

Met de beschikbare bluswatervoorzieningen voor de bestaande woning aan Oude Lentsebaan 3 en de nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg wordt voldaan aan de Beleidsregels. Voor de nieuwe bedrijfslocatie vindt een overschrijding plaats van de voorgeschreven afstand tussen te planlocatie en bluswatervoorziening A en B. De overschrijding van bluswatervoorziening A-water kan worden verkleind door bijvoorbeeld de inritten te verschuiven of door het realiseren van een doorsteek in de groenafscheiding aan de Lentsebaan. Voor de bluswatervoorziening B-water dient te worden voorzien in een aanvullende bluswatervoorziening. Dit kan bijvoorbeeld worden ingevuld met een open geboorde put op eigen terrein of een watervoorziening (bassin) die benodigd kan zijn voor de bedrijfsvoering van het boomteeltbedrijf. Op de bedrijfslocatie wordt een eigen watervoorziening aangelegd voor de opvang van water. Deze watervoorziening wordt geschikt gemaakt voor aansluiting door de brandweer en kan daarom dienen als bluswatervoorziening voor de brandweer. Initiatiefnemer is reeds in overleg met het Waterschap over een nadere invulling van de omvang en uitvoering van deze eigen watervoorziening. De bluswatervoorzieningen voor de nieuwe bedrijfslocatie voldoen hiermee aan de beleidsregels.

Opkomsttijd brandweer

De nieuwe woonlocaties aan de Wernhoutseweg en de nieuwe bedrijfslocatie aan de Lentsebaan voldoen aan de opkomsttijd van de Brandweer. Voor de bestaande woning aan Oude Lentsebaan 3 wordt het advies gegeven na te denken over het treffen van aanvullende voorzieningen en/of het nemen van aanvullende maatregelen, die de mate van brandveiligheid vergroten. Een voorbeeld hiervan is de bestaande woning te voorzien van rookmelders conform NEN 2555. De woning aan de Oude Lentsebaan 3 is reeds voorzien van rookmelders conform NEN 2555.

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.

Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is op 23 juni 2021 een ecologische quickscan uitgevoerd om aanwezige beschermde natuurwaarden in beeld te brengen en mogelijke effecten daarop in beeld te brengen als gevolg van de beoogde herontwikkeling. De volledige rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 7 van onderhavig bestemmingsplan. Bepaald is of de ontwikkelingen effect hebben op beschermde natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000 gebieden, gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland, speciale provinciale beschermingszones en houtopstanden die op basis van de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het volledige onderzoek is als afzonderlijke bijlage aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd. Onderstaand is de samenvatting en advies van het rapport weergegeven.

Natura 2000 gebied

De planlocatie en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland / EHS of Natura 2000 gebied. Het dichtsbijzijnde Natura 2000 gebied is buiten de landsgrenzen op Belgisch grondgebied gelegen en betreft ‘De Schietvelden noord’ op een hemelsbrede afstand van 3 kilometer afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000 is de ‘Brabantse Wal’ ten westen van het plangebied op een afstand hemelsbreed van 14 kilometer. Aansluitend hierop ligt ten zuidwesten op Belgisch grondgebied de ‘Kalmthoutse Heide’.

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 8 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 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 Oude Lentsebaan en Lentsebaan heeft een positief effect op de Natura 2000 gebieden in de omgeving. De volledige stikstofdepositieberekening en toelichting hierop is in bijlage 8 aan de toelichting toegevoegd. Ten tijde van de omgevingsvergunning wordt voor de activiteiten van binnen de nieuwe inrichting van het boomteeltbedrijf een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet aangevraagd.

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. Op meerdere punten 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

Door de ligging van het plangebied buiten de landschappelijke provinciale beschermingszone van Groenblauwe mantel kunnen overtredingen van de Interim omgevingsverordening NB uitgesloten kunnen worden.

6.9.3 Beschermde soorten

Soortgroep van vaatplanten

Negatieve effecten op beschermde plantensoorten en groeiplekken kunnen uitgesloten worden.

Soortgroep van beschermde zoogdiersoorten (grondgebonden)

Negatieve effecten op verblijfplekken van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten waarvoor geen vrijstelling geldt worden binnen de invloedsfeer van de ingrepen niet verwacht, noch aantasting van beschermd functioneel leefgebied van soorten waarvoor de strikte bescherming geldt. Met het oog op kleine beschermde zoogdieren waarvoor een vrijstelling geldt dient de zorgplicht in acht worden genomen.

Soortgroep van beschermde zoogdieren (vleermuizen)

Tijdens het veldonderzoek werden enkel aan de Lentsebaan 1 enkele geschikte verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen geconstateerd. Aanwezigheid van verblijfplekken van vleermuizen en negatieve effecten daarop als gevolg van de

voorgenomen ontwikkeling kunnen daarom niet uitgesloten worden. Vervolgonderzoek op de locatie Lentsebaan 1 moet verblijf van vleermuizen uitsluiten of vaststellen welke mitigatiestappen noodzakelijk zijn.

Soortgroep van soorten die beschermd zijn middels de Vogelrichtlijn

Lentsebaan 1 bevat verblijfsplekken van een steenuil. Nader onderzoek moet uitwijzen welke negatieve effecten op deze verblijfsplekken kunnen worden verwacht en hoe deze gemitigeerd en gecompenseerd dienen te worden. Verder worden er geen negatieve effecten verwacht op nesten en verblijfplaatsen van vogels die wettelijk als jaarrond bescherm kunnen worden aangemerkt.

Soortgroepen van reptielen, amfibieën en vissen

Negatieve effecten ten gevolge van de voorgenomen herontwikkeling op beschermde reptielen, amfibieën en vissen waarvoor geen vrijstelling geldt en hun leefgebied worden niet verwacht. Wel dient bij het aantreffen van een aantal beschermde amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt de zorgplicht in acht worden genomen indien deze aangetroffen worden.

Soortgroepen van ongewervelden (dagvlinders, libellen, kevers, slakken en kreeften)

Op basis van hun zeldzaamheid en hun specifieke habitatvereisten biedt het plangebied anders dan op een uiterste incidentele wijze, niet de condities om soorten uit deze groepen te verwachten. Negatieve effecten op soorten uit deze groep en hun leefgebied kunnen daarom geheel uitgesloten worden.

Beschermde houtopstanden

Binnen en plangebied ontbreken houtopstanden die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. Indien tot kap wordt besloten dient eerst geïnformeerd te worden in hoeverre de te kappen boom of bomen kapvergunning plichtig zijn op basis van de gemeentelijke uitzonderingsregels.

Conclusie

Uit bovenstaande (en het volledige rapport van de ecologische quickscan) blijkt dat met de herontwikkeling van de gronden binnen het plangebied enkel de ontwikkeling op de locatie Lentsebaan 1 een gevolg kan hebben voor verblijfsplekken van de steenuil en vleermuizen. Om een overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen is nader onderzoek nodig naar verblijfsplekken van de steenuil en vleermuizen om eventuele negatieve effecten hierop te mitigeren en te compenseren.

6.9.4 Meerwaarde nieuwe ontwikkeling

In het plangebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan wordt een nieuw natuurlijk gebied (stapsteen ecologische verbindingszone) aangelegd met ruimte voor water en flora en fauna. De aanleg van het natuurlijk gebied zal de flora en fauna in het gebied versterken. Daarnaast zullen nieuwe doelsoorten zich vestigen in het gebied wat een versterking van de Ecologische verbindingszone met zich meebrengt. Voor de ecologische verbindingszone aan de Aa of Weerij zijn soortgroepen opgesteld. De inrichting van de ecologische verbindingszone moet voldoen aan de habitateisen welke per soortgroep is opgesteld. Daarnaast is per soortgroep een doelsoort aangewezen. Het gaat hierbij dan om de meest kritische doelsoort van de soortgroep, overige minder kritische soorten liften mee in de inrichting voor de doelsoorten.

De doelsoorten waarmee rekening gehouden moet worden bij de inrichting van de stapsteen zijn voor het pilotgebied Oude Lentsebaan en Lentsebaan als volgt:

- Kamsalamander;
- Bont dikkopje;
- Weidebeekjuffer;
- Levendbarende hagedis;
- Watervleermuis;
- IJsvogel;
- Roodborsttapuit;
- Hermelijn;
- Winde.

Binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de inrichting voor boven beschreven doelsoorten. Als voorbeeld beschrijven we de habitatrictlijn van de IJsvogel en de daarbij getroffen maatregelen in het plangebied.

IJsvogel

Habitatrichtlijn: Beschutte visrijke, ondiepe, heldere, zwak stromende tot stilstaand water van minimaal 2m breed. Overhangende takken boven water als uitvalsbasis. Broedlocaties: deels begroeide steile oevers, wanden van afgravingen, aardkluiten of omgevallen bomen van minimaal 2 meter hoog. Voorkeur voor leemhoudend zand, meestal binnen een straal van 200 meter van de waterkant.

In het plangebied wordt aan de zuidelijke oeverzijde, in de aansluiting Schrobbehoop en Aa of Weerij een Zwaluwwand voorzien. Dit betreft een stijlen wand aan de rand van het water. Dit vormt een ideale vestigingsplek voor onder andere de IJsvogel.

Beplanting

Voor wat betreft de beplanting in het plangebied wordt gekozen voor het toepassen van inheemse beplanting van bij voorkeur streekeigen materiaal. Hieronder een aantal soorten die onder ander toegepast kunnen worden in het gebied, welke aantrekkelijk zijn voor insecten, kleine zoogdieren en / of vogels.

- Rhamnus frangula (Sporkehout of vuilboom);
- Corylus avellana (Hazelaar);
- Viburnum opulus (Gelderse roos);
- Sambucus nigra (Gewone vlier);
- Sobus aucuparia (Wilde lijsterbes);
- Prunus padus (Gewone vogelkers).

Voor de laanbeplanting in het gebied kan bijvoorbeeld gekozen worden voor linde bomen. Ook de Zomereik, Gewone beuk en Treurwilg zijn soorten die hiervoor goed gebruikt kunnen worden.

6.10 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekende 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.

Er vindt in het plangebied een toevoeging van drie nieuwe woningen plaats aan de Wernhoutseweg, en één nieuwe bedrijfswoning aan de Lentsebaan. Op de locatie Oude Lentsebaan 3 wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied een ‘niet in betekende mate’ bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling van de drie nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg, de nieuwe bedrijfswoning aan de Lentsebaan en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, zullen niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de Wernhoutseweg, Oude Lentsebaan en Lentsebaan te Wernhout. 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 plangebied zijn bij benadering:

- x = 103157
- y = 385013

De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM tonen ter hoogte van deze coördinaten, de volgende achtergrondconcentraties:

- 2020: PM10: 15.40 µg/m³ en NO2: 12.41 µg/m³
- 2025: PM10: 15.67 µg/m³ en NO2: 11.94 µg/m³
- 2030: PM10: 13.54 µg/m³ en NO2: 9.686 µg/m³

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot de luchtkwaliteit in het plangebied te bepalen wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige 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. 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.

Op de nieuwe bedrijfslocatie wordt een agrarisch bedrijf en bedrijfswoning toegevoegd, daarnaast wordt de bestaande bedrijfslocatie gesaneerd, aannemelijk is dat het verkeer niet als zodanig toeneemt, maar daarbij juist een kortere aanrijroute krijgt. Verder worden in het plangebied 3 nieuwe woningen aan de Wernhoutseweg toegevoegd en wordt de voormalige bedrijfswoning aan de Oude Lentsebaan 3 omgezet naar een burgerwoning. Om toch uit te sluiten dat de bedrijfsverplaatsing en de overige ontwikkelingen binnen het plangebied niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, is gebruik gemaakt van de NIBM-tool, zie figuur 25. In deze tool is de grens van de maximale verkeersbewegingen bepaald, de grens ligt op 169 vrachtverkeersbewegingen. Binnen het plangebied worden geen 169 voertuigbewegingen verwacht, dit zullen er in de praktijk veel minder zijn op een weekdaggemiddelde. Vrachtverkeer naar de burgerwoningen is er nagenoeg niet, en op de nieuwe bedrijfslocatie komen op een weekdaggemiddelde geen 169 vrachtverkeer. 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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	169
Aandeel vrachtverkeer	100.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1.20
PM ₁₀ in µg/m ³	0.15
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 25: 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.

Beoordeling Drempelwaarde lijst D

Binnen het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijke ontwikkelingsproject en sprake van een kleinschalig landinrichtingsproject. Het realiseren van de drie grondgebonden woning aan de Wernhoutseweg valt onder de activiteiten D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term ‘stedelijke ontwikkeling’ geldt. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

- een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aangesloten gebied;
- 2000 of meer woningen;
- bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

Het realiseren van het kleinschalig landinrichtingsproject in de vorm van de natte natuur aan de Oude Lentsebaan valt onder de activiteiten D.9 in bijlage II van het Besluit m.e.r. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.9 in bijlage II van het Besluit vermeld:

- een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw;
- vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer.

De ontwikkelingen in het plangebied liggen ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, moet tevens bekeken worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een projectmer noodzakelijk maken. Alle mogelijke milieugevolgen van de activiteiten die voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt zijn onderzocht en staan beschreven in de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 12.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van de ontwikkeling in het plangebied, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelig milieueffecten. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders dienen een besluit te nemen of een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd.

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 Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied

De voor 'Agrarisch – Boomteeltontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. tuinen bij (burger)woningen;
- f. een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.

Artikel 5 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 6 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 verbingszone. 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 7 Verkeer

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder (spoor)wegen, (fiets)paden en parkeervoorzieningen. Daarnaast voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud van landschappelijke en/ of cultuurhistorische waarden in de vorm van wegbeplanting of laanbeplanting, een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Artikel 8 Wonen - 1

Bij de bestemming ‘Wonen - 1’ worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor wonen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en groenvoorzieningen.

Artikel 9 Wonen - 2

Bij de bestemming ‘Wonen - 2’ worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor wonen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en groenvoorzieningen.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) tevens medebestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen andere aangewezen dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

Artikel 11 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 12 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 13 Algemene bouwregels

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

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 16 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 17 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 18 Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen.

7.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

In de overgangsrechtregel 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 20 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 Oude Lentsebaan en Lentsebaan te Wernhout is een initiatief door Ladders Boomkwekerijen BV. De in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zal volledig vanuit Lodder Boomkwekerijen BV gerealiseerd en gefinancierd worden. Het volledige terrein is in eigendom van Lodder Boomkwekerijen. 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 ontwerpfase. 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;
- Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

Reactie provincie Noord-Brabant

Op 13 juli 2021 heeft de Provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op het bestemmingsplan betreffende de pilot aan Oude Lentsebaan en Lentsebaan te Wernhout. Het plan betreft een meerwaardetraject binnen de pilot Vitaal Buitengebied van de gemeente Zundert. Provincie laat weten dat het een goed en evenwichtig plan betreft dat meerdere belangen dient. Uit het plan wordt op hoofdlijnen duidelijk wat de meerwaarde is voor het plan en welke keuzes er gemaakt worden. In planologisch opzicht kan de provincie daarom instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Over de concrete uitwerking en borging hiervan zal de provincie betrokken blijven bij de afstemming. De vooroverlegreactie is in bijlage 1 toegevoegd aan de bijlagen.

Reactie waterschap Brabantse Delta

Op 6 juli 2021 heeft het Waterschap Brabantse Delta in het kader van het vooroverleg een positief advies uitgebracht op de ontwikkelingen in het plangebied aangezien de belangrijkste uitgangspunten vooraf in overleg met het waterschap naar wens zijn opgenomen. Het advies is in bijlage 1 toegevoegd. Het waterschap heeft in haar advies nog een aantal aandachtspunten aangegeven welke hieronder beschreven zijn:

- Er wordt verzocht om de inrichting van de stapsteen ten behoeve van de ecologische verbindingzone met het waterschap af te stemmen. Deze afstemming zal plaats vinden tussen Waterschap, gemeente Zundert en de initiatiefnemer van het plan.

- Het (te graven) A-water in het plangebied aan de Oude Lentsebaan zal door het waterschap onderhouden gaan worden, dit is zo ook in eerdere overleggen aangegeven.
- Voor het (ver)graven van watergangen is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast is het bestaande A-water eigendom van het waterschap, Waterschap verzoekt initiatiefnemer om hierover afstemming te vinden met de afdeling ‘Vastgoed’ van het waterschap. De watervergunning zal ten tijde van realisatie in overleg met Waterschap aangevraagd worden.

Reactie brandweer Midden- en West-Brabant

Door Brandweer Midden- en West-Brabant is op 14 juli 2021 een advies uitgebracht op gebied van brandveiligheid. Het volledige advies in bijlage 1 toegevoegd aan onderhavig plan. De brandweer heeft een positief advies uitgebracht op gebied van externe veiligheid, het Standaardadvies 2020 kan worden gehanteerd. Ook wordt er een positief advies gegeven op gebied van bereikbaarheid van het plangebied. Voor bluswatervoorzieningen en opkomsttijd vraagt de brandweer om een nadere afstemming, zoals ook voor de opstelplaats bij open water aan de Aa of Weerij (C-water). Voor de verdere toelichting op het advies en de nadere afstemming hiervan wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 6.8.4.

Reactie AAB

Op 6 juli 2021 is door Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een positief advies gegeven op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied. De Adviescommissie is van oordeel dat de toekenning van een nieuw agrarisch bouwvlak op de hoek van de Wernhoutseweg en de Lentsebaan noodzakelijk is voor de duurzame ontwikkeling van boomkwekerijbedrijf Ladders. Het volledige advies is toegevoegd in bijlage 11.

8.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Oude Lentsebaan en Lentsebaan te Wernhout’ met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPlentsebaan-OW01 wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het Raadhuis 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.

Zienswijze

De ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft tot één schriftelijke positieve zienswijze geleid. De zienswijze is afkomstig van provincie Noord-Brabant. Geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze te geven. De positieve zienswijze van de provincie Noord-Brabant wordt hieronder nader toegelicht. Het gehele document is te lezen als afzonderlijke bijlage in bijlage 14 van de toelichting.

Positieve zienswijze Provincie Noord-Brabant

Op 28 oktober 2021 heeft provincie Noord-Brabant een positieve zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan ‘Oude Lentsebaan en Lentsebaan te Wernhout’. In haar zienswijze geeft de provincie aan met veel waardering kennis te hebben genomen van het bestemmingsplan. Er is volgens de provincie sprake van een goed en evenwichtig plan dat meerdere belangen dient. Op grond van diverse overwegingen komt de provincie tot de conclusie dat het bestemmingsplan past binnen het toekomstig provinciale beleid zoals vastgelegd in het (ontwerp) van de nieuwe Omgevingsverordening. Er is sprake van een gebiedsgerichte aanpak waarbij een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd. Voor de volledige zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 14.

Ambtshalve wijzigingen

In de periode tussen het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. In bijlage 15 is een volledig overzicht toegevoegd van deze ambtshalve wijzigingen. Korthedshalve wordt naar deze Nota van Wijzigingen verwezen.

8.2.4 Vaststelling

Het vastgesteld bestemmingsplan ‘Oude Lentsebaan en Lentsebaan te Wernhout’ met planidentificatie NL.IMRO.0879.BPlentsebaan-VS01 wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken in het Raadhuis 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.