

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	Bestaande situatie	4
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Archeologie	17
5.3	Bedrijf en milieuzonering	17
5.4	Bodemkwaliteit	19
5.5	Externe veiligheid	19
5.6	Flora en fauna	25
5.7	Geluidsaspecten	26
5.8	Geuraspecten	28
5.9	Luchtkwaliteit	30
5.10	Water	33
6.	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de realisatie van een bierbrouwerij met proeflokaal in de gemeente Zundert.

Op 4 mei 2016 is bij de gemeente Zundert een principeverzoek ingediend voor de locatie Achtmaalseweg 137a in Zundert. In dit verzoek werd gevraagd om medewerking om de bestaande bedrijfsbebouwing om te bouwen tot een bierbrouwerij met proeflokaal.

De gemeente Zundert heeft per brief van d.d. 17 oktober 2016 laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek om een bierbrouwerij. De gemeente is bezig met het opstellen van het vierde veegplan voor het buitengebied van Zundert. Het planvoorstel wordt meegenomen in dit vierde veegplan waarbij onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgenomen wordt als bijlage van de toelichting.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie, Achtmaalseweg 137a, is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zundert. De Achtmaalseweg is de doorgaande weg tussen Zundert en Achtmaal. De locatie is binnen de gemeente kadastraal bekend onder Sectie T nummer 91 en heeft een grootte van circa 17.500 m². De noordzijde van het perceel wordt begrensd door de Achtmaalseweg. Aan de oostzijde is het perceel van Achtmaalseweg 137 gelegen en ten westen ligt de beekdal De Kleine Beek.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Buitengebied Zundert vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2014.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Achtmaalseweg 137a in Zundert. Het betreft een langgerekt agrarisch perceel waar voorheen een boomkwekerij gevestigd was. Het agrarisch perceel, waar vroeger bomen werden opgekweekt, bestaat nu nagenoeg alleen nog uit grasland.



Afbeelding 2 Straatbeeld plangebied. Rechts de woning en links de bestaande loods

Aan de voorzijde van het bouwperceel staat in het midden de bedrijfswoning, bestaande uit één bouwlaag met een kap. Schuin achter de woning staat de bedrijfsloods. Verder naar achter op het perceel staan nog twee tijdelijke teeltondersteunde voorzieningen in de vorm van lage boogtunnels.



Afbeelding 3 Luchtfoto bestaande situatie

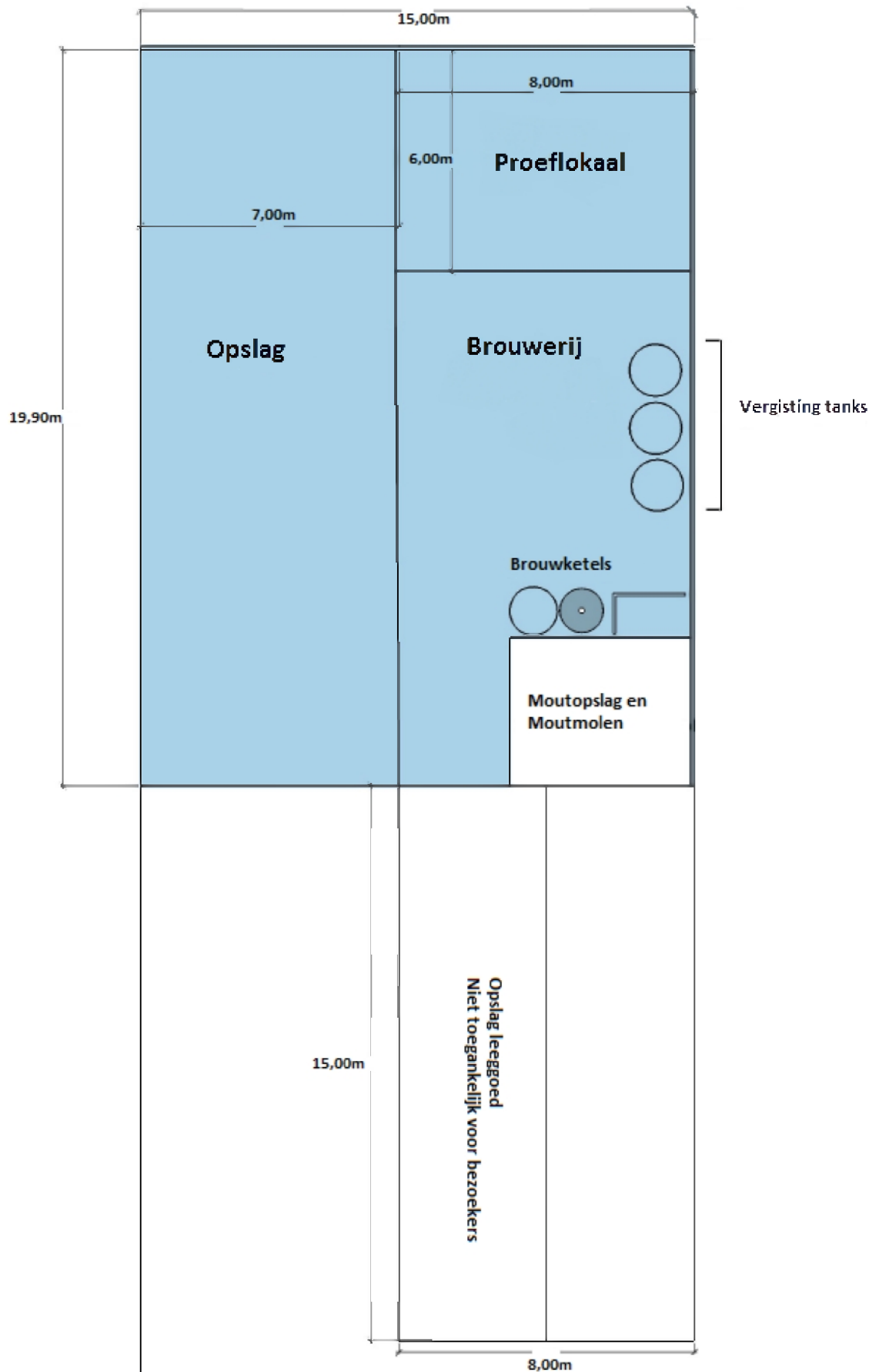
Directe omgeving

De Achtmaalseweg is de doorgaande weg tussen Zundert en Achtmaal. In de omgeving van het plangebied zijn veel agrarische gronden gelegen met enkele bedrijfswoningen en burgerwoningen.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de beekdal De Kleine Beek. De Kleine Beek ontstaat in het gebied van de Matjens en loopt ten westen van de kern Zundert. De beek watert af in de Aa of Weerijss ten noorden van Zundert. De Kleine Beek heeft een hoge natuurwaarde vanwege het voorkomen van een aantal zeldzame waterplanten die sterk afhankelijk zijn van een specifieke waterkwaliteit. Om het beekdal te versterken zijn ter hoogte van het plangebied twee poelen aangelegd.



Afbeelding 4 Ligging plangebied in het landschap



Afbeelding 5 Nieuwe indeling van de bedrijfsloods

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

De eigenaren van het perceel willen graag hun droom van een eigen bierbrouwerij met een proeflokaal realiseren. Hiervoor is geen sloop- en nieuwbouw nodig, maar wordt er uitsluitend gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing.

De bestaande bedrijfswoning blijft bestaan, maar deze wordt gemoderniseerd. De bierbrouwerij met het proeflokaal wordt gerealiseerd in de bestaande bedrijfsloods. De bedrijfsloods zal worden ingericht, zoals weergegeven op afbeelding 3. Hieronder staat een beschrijving opgenomen van de inrichting van de loods.

Bedrijfsloods

Privé/Opslag

Voor in de loods komt een gedeelte voor het opslaan van privé bezit en de opslag van goederen en apparatuur. Te denken valt aan pallets, lege flessen en lege fusten.

Brouwerij

In het middelste gedeelte van de loods wordt de daadwerkelijke kleinschalige brouwerij gerealiseerd. Hier worden alle accijns houdende goederen vervaardigd en daarna opgeslagen tot deze gereed zijn voor de verkoop. Een klein gedeelte binnen de brouwerij wordt ingericht als kantine voor het personeel en bijbehorende sanitaire voorzieningen.

Momenteel is deze ruimte toegankelijk via een overhead deur aan de voor en achterzijde en een deur via de privé/opslag ruimte. Aan de rechterzijde van de brouwerij wordt in de buitenmuur een toegangsdeur voor de kantine gecreëerd. Daarnaast worden er openslaande deuren in de rechterzijde van de brouwerij gerealiseerd. De exacte plaatsing is afhankelijk van de opstelling van de brouwerij apparatuur en de toegang tot het proeflokaal.

Proeflokaal

Naast het brouwen van bier willen de eigenaren meer van het verhaal achter het bier laten zien, dit door middel van proeverijen, workshops en rondleidingen. Vandaar dat het achterste gedeelte van de loods ingericht wordt als een proeflokaal. Aan de achterkant van het pand wordt een toegang gecreëerd. Dit zal de verbinding worden tussen het proeflokaal en een overdekt buitenterras wat op een later moment gerealiseerd zal gaan worden. Het proeflokaal wordt geen zelfstandige horeca maar is een aanvulling en daarmee een ondergeschikt onderdeel op de rondleidingen en overige activiteiten die worden georganiseerd ter plaatse.

Overig gedeelte van het perceel

Één van de twee teeltondersteunende voorzieningen blijft behouden. Deze wordt gebruikt voor het opkweken van hopsteken en het telen van diverse kruiden voor gebruik in de brouwerij.

Op het terrein wordt verder een gedeelte ingericht als tuin voor bij de woning. Een ander gedeelte wordt ingericht voor de teelt van eigen hop. Verder worden op het terrein diverse fruitbomen geplant. Het fruit wat hiervan af komt kan verwerkt worden in speciaal bieren.

Parkeren en verkeer

Aangezien de locatie is gelegen aan de doorgaande weg tussen Zundert en Achtmaal is de verwachting dat een groot aantal van de bezoekers met de fiets komt. De fietstijd bedraagt vanuit Zundert circa 12 minuten en vanuit Achtmaal circa 7 minuten. Aan weerszijden van de Achtmaalseweg is een vrijliggend fietspad aanwezig.

Voor de loods is het perceel geheel verhard. Hier is de mogelijkheid om te parkeren voor bezoekers die met de auto komen. Daarnaast is hier ook voldoende ruimte zodat vrachtwagens en/of bestelbusjes er kunnen staan om te laden en lossen zodat dit niet vanaf de openbare weg hoeft.

Indien in de loop der jaren blijkt dat door veel animo het gedeelte voor de loods niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid, is er rondom het terrein de mogelijkheid om een extra parkeervoorzieningen te realiseren, wellicht in combinatie met een extra inrit.

Bestemmingsplan

De locatie heeft nu nog geheel een agrarisch bestemming. Een bierbrouwerij is niet passend binnen deze bestemming. Zodoende krijgt het bestaande bouwvlak een bedrijfsbestemming. Zoals wordt onderbouwd in paragraaf 5.3, is deze brouwerij gelijk te stellen met een bedrijf met een milieucategorie 2. Deze milieucategorie wordt zodoende mogelijk gemaakt binnen deze bedrijfsbestemming. Het overige gedeelte van het perceel behoudt de agrarische bestemming voor onder andere het telen van hop en het planten van fruitbomen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied geldt geen van de opgaven van nationaal belang. Hierdoor is de ontwikkeling mogelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;

- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan. Dit is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend:

- De groenblauwe structuur
- Het landelijk gebied
- De stedelijke structuur
- De infrastructuur

Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

Het plangebied ligt volgens de structuurvisie in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. In dit geval het beekdal 'De kleine beek'. 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 landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve functies zijn beperkt.



Afbeelding 6 Uitsnede structuurvisie

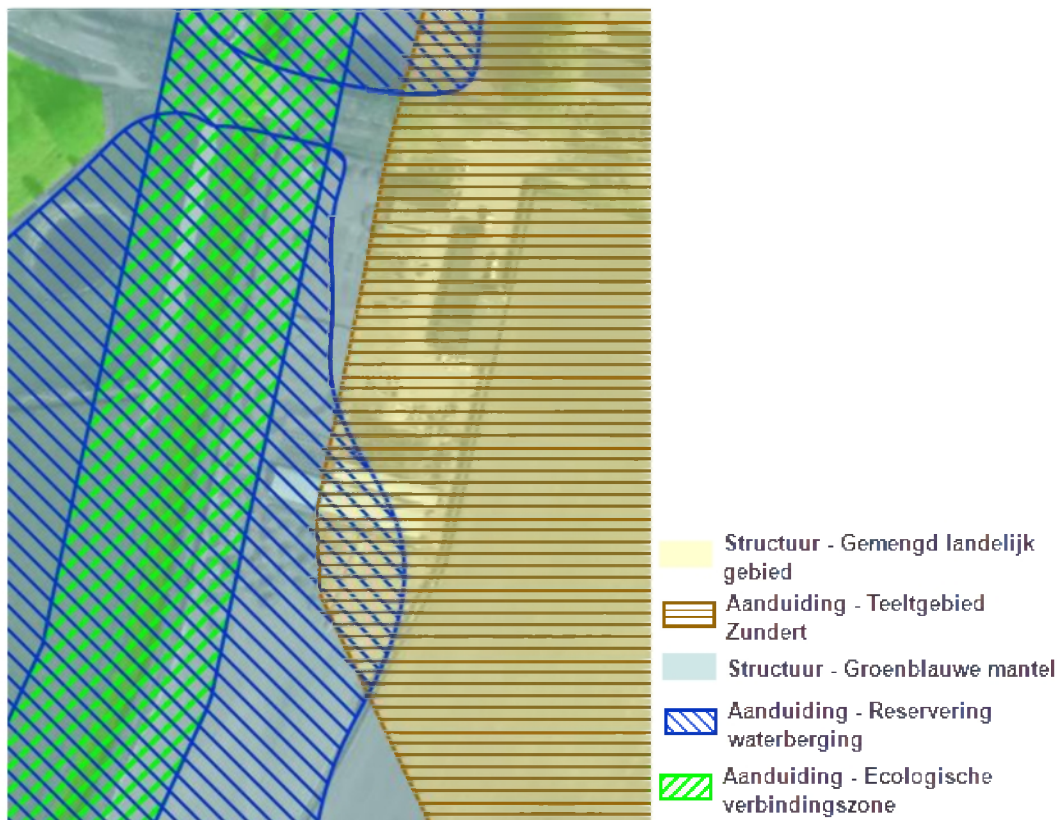
Voor onderhavig plangebied geldt dat binnen een bestaande loods een kleinschalige bierbrouwerij wordt gerealiseerd met een proeflokaal. Doordat de brouwerij gerealiseerd wordt in een bestaande loods, vraagt dit geen extra ruimtebeslag wat een vermindering van de kwaliteit zou kunnen betekenen. Daarnaast is de omvang van de brouwerij zo kleinschalig dat deze niet gerekend kan worden onder een intensieve functie.

Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Per 1 januari 2016 is de geconsolideerde versie van kracht. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

Het plangebied is volgens de Verordening zowel gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' als in de structuur 'Groenblauwe mantel'. De bierbrouwerij met het proeflokaal wordt gerealiseerd binnen de bestaande loods. Deze loods is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' vandaar dat het planvoornemen aan deze structuur getoetst wordt.



Afbeelding 7 Uitsnede kaart Verordening Ruimte

Gemengd landelijk gebied

In het gemengd landelijk gebied vindt onderscheid plaats tussen gebieden waar een gemengde plattelandseconomie met daarbij passende bestemmingen wordt nagestreefd en anderzijds gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Voor de vestiging of uitbreiding van een niet-agrarische functie in het gemengd landelijk gebied zijn in artikel 7.10 van de verordening regels opgenomen. Hieronder wordt de ontwikkeling aan deze regels getoetst.

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
Het bestaande bouwvlak van circa 4.700 m² wordt omgezet van agrarisch naar bedrijf. De oppervlakte van het bouwvlak blijft onder de 5.000m². Daarnaast komt de brouwerij in de bestaande loods die slechts een klein deel van het bouwvlak beslaat.
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

Het vervangen van de bestemming voor een kleinschalige brouwerij door de bestemming bedrijf past in een gemengde plattelandseconomie.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Er is geen overtollige bebouwing aanwezig die gesloopt kan worden. De brouwerij wordt gerealiseerd binnen de bestaande loods.
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
De beoogde ontwikkeling van de brouwerij is gelijk te stellen met een bedrijf met maximaal een milieucategorie 2. Dit is onderbouwd in hoofdstuk 5.3.
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
De ontwikkeling leidt tot één brouwerij met bijbehorend proeflokaal. De overige agrarische gronden worden gebruikt voor kleinschalige teelt van bestanddelen van de verschillende biersoorten.
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
De ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
De ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening. Enige verkoop die op locatie plaatsvindt, is ondergeschikt aan de brouwerij.
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
Door de ontwikkeling wordt het bestemmingsvlak niet uitgebreid. De ruimtelijke ontwikkeling past ook op langere termijn binnen de op grond van de verordening toegestane omvang.
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
De activiteit vindt plaats in de bestaande loods. Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. De bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan bieden daarnaast ook niet de mogelijkheden hiertoe.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
De ontwikkeling betreft niet de wijziging of beperkte uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. De bepalingen van het eerste lid zijn hierboven behandeld.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.1 van de Verordening is gesteld dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet een verantwoording bevatten die aangeeft hoe:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naastgelegen omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid; *De brouwerij met proeflokaal wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Deze bebouwing zal ook niet verder worden uitgebreid. Hierdoor is toepassing gegeven aan het zorgvuldige ruimtegebruik. Verderop is te lezen hoe ingegaan wordt op de kwaliteitsverbetering.*
- b. Als onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik gekeken wordt naar het gebruik van het bestaand bouwperceel. Uitbreiding hiervan kan indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om dat binnen de toegestane ruimtebeslag te doen. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet toepassing gegeven worden aan de ladder. Tot slot wordt bepaald dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwperceel (geconcentreerd) opgericht moeten worden. *Met onderhavig plan vindt geen verruiming van de bestaande bebouwing plaats.*
- c. Rekening is gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige en landschappelijke waarden. Tevens moet de beoogde functie in de omgeving passen en moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling. *Deze aspecten zijn in deze toelichting nader onderbouwd.*

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Met artikel 3.2 van de Verordening benadrukt de provincie dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ook verzekerd moet worden dat een verbetering plaatsvindt van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Daarbij wordt aangegeven dat de bedoelde kwaliteitsverbetering mede kan betreffen:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening ruimte;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Door de provincie is een handreiking opgesteld om invulling te geven aan de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering (november 2011). Voor iedere “ruimtelijke ontwikkeling” dient

namelijk onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening.

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering moet tevens uitgegaan worden van de afspraken in regionaal verband van het Hart van Brabant. Hierin wordt een methodiek voor het bepalen van de tegenprestatie bepaald die de gemeente Zundert zal gaan hanteren. Het initiatief valt in categorie 2, zodat een landschappelijke inpassing in principe van toepassing is.

Kwaliteitsverbetering Achtmaalseweg 137a

Voor de locatie is een berekening opgesteld, zodat inzichtelijk wordt welk bedrag eventueel geïnvesteerd dient te worden in een kwaliteitsverbetering. Deze berekening is opgenomen in de bijlage. Met het omzetten van het bestaande bouwvlak van de bestemming agrarisch naar bedrijf krijgt de grond een meerwaarde van € 20.902,50. Van deze meerwaarde dient 20% geïnvesteerd te worden in de kwaliteit van het landschap. Dit komt neer op een bedrag van € 4.180,50.

Ten behoeve van het plan wordt en is diverse groen beplanting aangelegd. Op ongeveer 10 meter naast het huis zijn 7 fruitbomen aangeplant; 3 halfstam appelbomen, 2 halfstam pruimenbomen en 2 halfstam perenbomen. Verder nog 15 frambozen en een doornloze braam. Aan de oostzijde van het perceel langs de sloot, ter hoogte van de boogtunnel, 5 berkenbomen aangeplant en is er een berk aangeplant ter hoogte van de hoek van de schuur. dit betreffen allen berkenbomen van tussen de 2,5 a 3 meter. Achter de loods gaan 25 knotwilgen aangeplant worden.

Naast de beek aan de voorzijde van het perceel worden 75 haagbeuken met een hoogte van 2 meter aangeplant en aan de voorzijde van de woning worden 90 haagbeuken met een hoogte van 60-80 aangeplant. Tot slot is er achter de boogtunnels speciaal gras/ klaver ingezaaid om later te kunnen hooien. Bij de berekening van de kwaliteitsverbetering in de bijlage is tevens de landschappelijke inpassing op kaartbeeld toegevoegd.

Met de investering van € 6.071,20 conform het beplantingsplan wordt de vereiste kwaliteitsverbetering volgens artikel 3.2 van de Verordening Ruimte van minimaal € 4180,50 gehaald. In het bestemmingsplan wordt met een extra aanduiding aangegeven waar de landschappelijke inpassing komt.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Buitengebied Zundert vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2014.

Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met als functieaanduiding 'boomteelt'. Met deze extra aanduiding is naast een agrarisch bedrijf ook een boomteeltbedrijf toegestaan. De bebouwing, inclusief teeltondersteunende voorzieningen, is toegestaan binnen het bouwvlak.

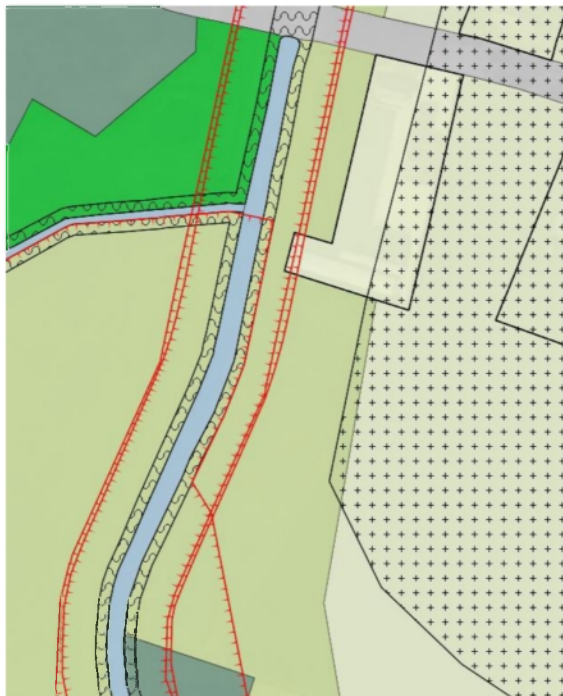
Het oostelijke deel van het perceel heeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. Over het westelijke gedeelte van het perceel ligt een aantal gebiedsaanduidingen, zoals:

- Wro-zone – ecologische verbindingszone;
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- Wro-zone – zoekgebied beekherstel.

Deze gebiedsaanduidingen kunnen een beperking geven aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Binnen deze bestemming is het niet mogelijk een bierbrouwerij te realiseren.

Vandaar dat deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en mee wordt genomen in het veegplan.



Afbeelding 8 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Vandaar dat in het bestemmingsplan Buitengebied Zundert verschillende archeologische waarden zijn opgenomen.

Op het oostelijke gedeelte van het plangebied ligt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 4. Dit gebied heeft een hoge verwachtingswaarde. Indien bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500m² en dieper dan 0,50m dient alvorens de grondwerkzaamheden plaats mogen vinden een archeologische onderzoek uitgevoerd te worden.

De bierbrouwerij en het proeflokaal worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsloods. Hiervoor zijn er nauwelijks grondwerkzaamheden nodig. Archeologisch onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

5.3 Bedrijf en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

In de bedrijvenlijst van de VNG is onder sbi-code 1105 een bierbrouwerij opgenomen. Hierin heeft een bierbrouwerij een milieucategorie 4.2 met de grootste richtafstanden ten aanzien van geur en geluid. In deze lijst is geen onderscheid gemaakt in de grootte van een bierbrouwerij, terwijl dit wel degelijk een verschil in geur- en geluidsoverlast met zich meebrengt.

In de NeR (nederlandse emissie richtlijnen lucht) wordt wel onderscheid gemaakt tussen grote en kleine brouwerijen. De grens ligt daarbij op een productie hoeveelheid van 200.000 hectoliter.

De brouwerij aan de Achtmaalseweg start op een schaalgrootte van 2.000 liter per brouwsel. De beoogde installatie heeft een productiecapaciteit per brouwdag van 2x 10hl. Voor een productie met deze beperkte omvang zijn vele mogelijkheden om eventuele stankoverlast te beperken. De installatie beschikt over een koelspiraal waardoor de kookdampen die voor de overlast zorgen teruggekoeld kunnen worden tot een minimum. In paragraaf 5.8: Geuraspecten is de mogelijke geurhinder nader toegelicht en zijn eventueel te nemen maatregelen opgenomen.

Eventuele geluidsoverlast kan mogelijk veroorzaakt worden door de bottel installatie. Gezien de opbouw van de loods (spouwmuren + geïsoleerd dak) zal de overlast buiten het pand minimaal zijn. In paragraaf 5.7: Geluidsaspecten is de mogelijke geluidshinder nader toegelicht en zijn eventueel te nemen maatregelen opgenomen.

Door de grootte van de nieuwe brouwerij en de maatregelen die worden getroffen om overlast zoveel mogelijk te beperken is een milieucategorie 4.2 voor deze locatie niet van toepassing. De nieuwe brouwerij is door het bovenstaande gelijk te stellen met maximaal een milieucategorie 2. Een milieucategorie 2 is goed verenigbaar met woningen of andere gevoelige bestemmingen. De nieuwe brouwerij is zodoende goed mogelijk op deze locatie en zal geen hinder veroorzaken voor de omgeving.

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Door middel van (historisch) onderzoek dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de van toepassing zijnde of beoogde gebruiksfunctie.

Met onderhavig plan wordt de bestaande loods (voornamelijk) inpandig verbouwd tot een brouwerij met proeflokaal. Hiervoor wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een bedrijfsbestemming.

De loods is ten tijde van de boomkwekerij gebruikt voor de opslag en sortering van plantgoed alsmede de opslag van machines die gangbaar zijn bij boomkwekerijen. De vloer is een gevlinderde versterkte betonvloer met een dikte van 30cm. In de schuur waren voorzieningen voor opslag van gevaarlijke stoffen aanwezig. De opslagplaats was voorzien van een dubbelwandige bak ten behoeve van de opslag van diesel en andere gangbare smeermiddelen. Aangezien deze bak geen functie kan vervullen voor de brouwerij is deze afgevoerd. Er zijn geen zichtbare indicaties van grote lekkages. Hierdoor is niet aannemelijk dat het voormalige gebruik van de loods voor aanzienlijke verontreinigingen heeft gezorgd.

Daarnaast zal de loods gezien de wijziging naar brouwerij en de daarbij behorende hygiënische eisen grondig gereinigd worden. Het intensief reinigen, ontvetten en opruwen van het vloer oppervlak zal eventuele kleine verontreinigingen verwijderen waarna de vloer wordt voorzien van een meerlaagse epoxy coating zodat een vloeistof dichte laag ontstaat. Daarnaast worden alle wanden voorzien van een schrobvaste coating en wordt er in de ruimte van de brouwinstallatie een afvoer gerealiseerd ten behoeve van het reinigen van de brouwinstallatie en het correct afvoeren van het vrijkomende rest water.

De hierboven beschreven situatieschets van het voormalige gebruik van de loods biedt, in combinatie met de beschreven maatregelen en voorzieningen, afdoende inzicht in de mogelijke verontreinigingen en eventuele risico's. Om deze reden is een verkennend bodemonderzoek met met grondboringen overbodig.

5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. Het gaat met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, water en door buisleidingen.

Beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen in de omgeving van het bedrijf. Het gaat daarbij

onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

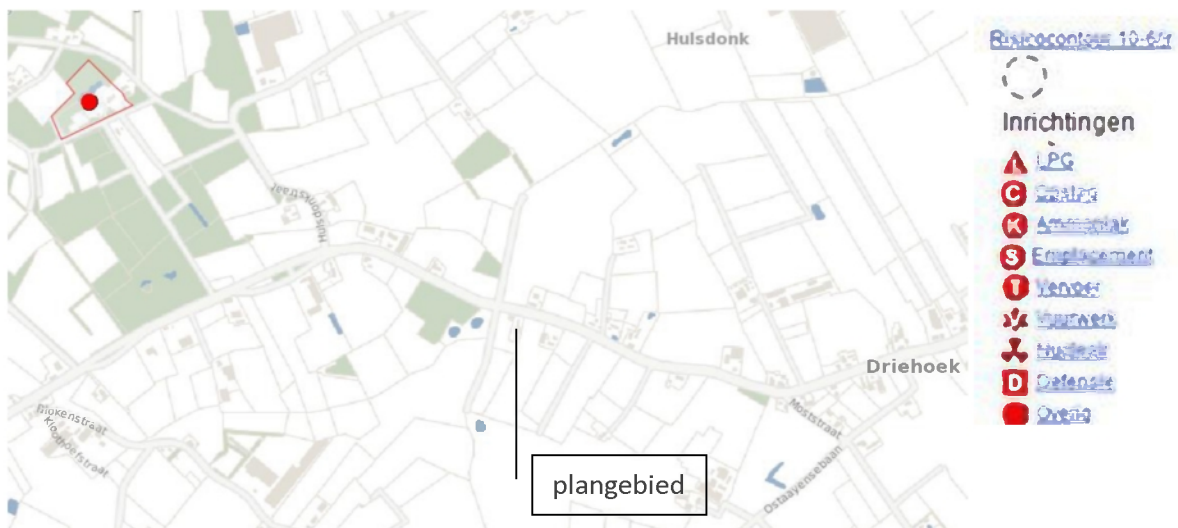
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten.

De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn:

- ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico;
- verantwoording van het groepsrisico;
- ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie

De beoogde locatie is gelegen binnen de risicokaart van Noord-Brabant. In of in de nabijheid van het plangebied zijn op basis van de risicokaart geen inrichtingen, transportroutes of leidingen gelegen die van belang zijn in het kader van externe veiligheid. Daarnaast kan een bierbrouwerij ook niet gezien worden als een risicovolle inrichting voor de omgeving.



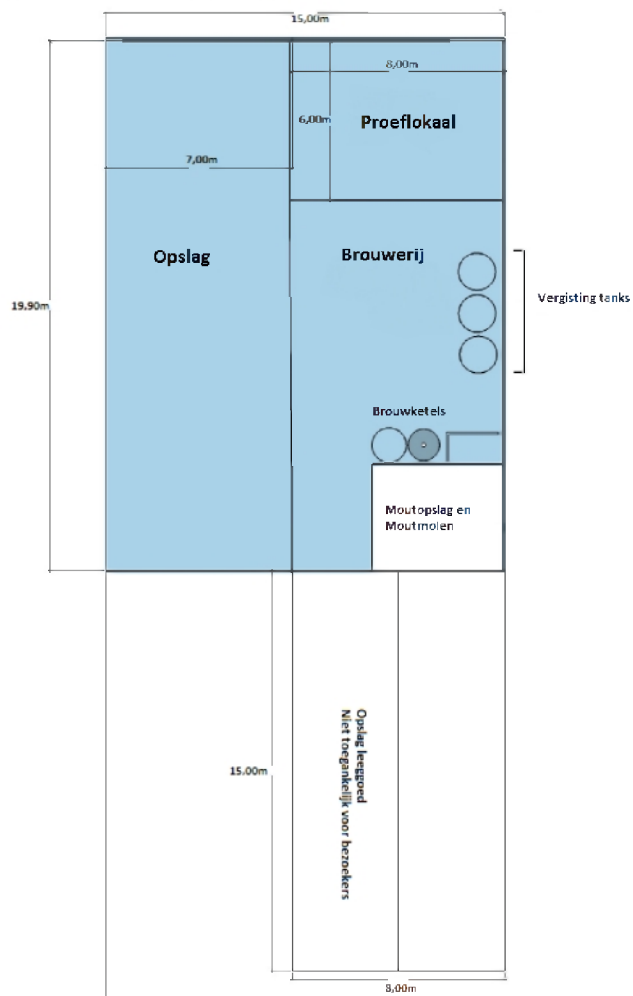
Afbeelding 9 Uitsnede risicokaart

Ondanks dat de Achtmaalseweg (60km/uur) niet opgenomen is op de risicokaart als transportroute voor gevaarlijke stoffen, is deze weg wel aangewezen als gemeentelijke transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Circa 36 transporten brandbare gassen per jaar. Gelet op dit aantal heeft de weg geen PR 10-6 contour. Omdat het plangebied binnen 200 meter van deze risicobron is gelegen, dient conform artikel 8 van het Bevt wel inzicht te worden gegeven in de waarde van het groepsrisico.

Binnen de zone van 200 meter is de loods van de bierbrouwerij gelegen. Ten opzichte van de huidige situatie (boomkwekerij) neemt voor deze loods het aantal personen toe.

Loods

De loods bevindt zich op 24 meter van de weg. Zoals op naastgelegen afbeelding te zien is, is het voorste gedeelte van de loods voor privé gebruik en opslag. Dit gedeelte van de loods is niet toegankelijk voor publiek en is door middel van een zelfsluitende brandwerende deur afgesloten van de grote loods. Het voorste gedeelte van de loods zal enkel incidenteel gebuikt worden wanneer de brouwerij



Afbeelding 10 indeling loods

aan de maximale productiecapaciteit zit voor het opslaan van nieuwe legen flessen en fusten.

Bezoekers

De ingang van de grote loods, waarin de brouwerij en het proeflokaal worden gerealiseerd, bevindt zich op 39 meter vanaf de Achtmaalseweg. Hier is het mogelijk om op afspraak, voornamelijk in de weekenden, een proeverij bij te wonen. Het maximum aantal bezoekers wordt hierbij gesteld op 35. Bij deze proeverijen zijn altijd 3 opgeleide en getrainde BHV-ers aanwezig. Zij zijn bekend met de procedures rondom incidenten, waaronder ontruimingen.

Het proeflokaal wordt aan de achterzijde voorzien van een (nood)uitgang waarlangs de aanwezigen kunnen vluchten. Voorzien wordt in twee verzamellocaties. Halverwege het (eigen) perceel wordt een verzamelplaats aangeduid. Deze locatie is geheel verhard bereikbaar en bevindt zich op 110 meter van de weg. Daarnaast wordt een verzamelplaats aan het einde van het perceel aangeduid. Deze bevindt zich op 300 meter van de weg. Om deze tweede locatie te bereiken dient de laatste 190 meter over grasland afgelegd te worden.

De doelgroep voor de proeverijen zijn personen die mobiel zijn en zichzelf conform het vluchtplan in veiligheid kunnen brengen. Dit gezien het schenken van alcohol en de ligging in het buitengebied. Volgens de publicatie handleiding maatregelen Zelfredzaamheid¹ wordt door de brandweer een opwarmtijd van 10 minuten gehanteerd voor het ontstaan van een BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion). Wanneer een beperkt mobiele doelgroep wordt verwacht wordt de maximale groepsgrote verkleind waardoor alle bezoekers binnen 10 minuten op de verzamelplaats buiten het gebouw in veiligheid gebracht kunnen worden.

Gezien de brouwerij en het proeflokaal op meer dan 30 meter van de transportroute zijn gelegen en maximaal 38 personen in deze ruimtes aanwezig zullen zijn, wordt voldaan aan de eisen om gebruik te kunnen maken van het standaard advies externe veiligheid. Dit advies is opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Mogelijk scenario brandbare gassen

Het transport met gevaarlijke stoffen over de Achtmaalseweg is met brandbare gassen, ook wel BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion) genoemd. Hierin wordt er een onderscheid gemaakt tussen een koude BLEVE en een warme BLEVE.



Afbeelding 11 Afstand brouwerij/proeflokaal tot Achtmaalseweg

¹ Nederlands Instituut voor Brandweer en Rampenbestrijding, 12 juli 2005, projectnr 431N4024

Koude BLEVE

Een koude BLEVE kan veroorzaakt worden door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor scheurt de tank open. LPG komt vrij en ontsteekt direct. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Uitgaande van standaard waarden² kan een koude BLEVE de volgende schade aanrichten.

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m ²)	Slachtoffers buiten (%)				Schade aan objecten
			†	T1	T2	T3	
1e ring	≤ 80	≥ 130	99-100	0-1	0-1	0-1	<u>Onherstelbare schade</u> Alle brandbare materialen gaan branden
Grens 1e ring: 99% leetaal	80	130	99	0-1	0-1	0-1	
2e ring	80 tot 200	130 tot 30	1-99	1-99	1-99	1-99	<u>Gemiddelde schade</u> Brandhaarden, vervorming van kunststof
Grens 2e ring: 1% leetaal	200	30	1	1-99	1-99	1-99	
3e ring	200 tot 330	30 tot 10	0-1	?	?	?	<u>Lichte schade</u> Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw	330	10	0	?	?	?	

Warme BLEVE

Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de LPG-tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Uitgaande van standaard waarden kan een warme BLEVE de volgende schade aanrichten.

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m ²)	Slachtoffers buiten (%)				Schade aan objecten
			†	T1	T2	T3	
1e ring	≤ 100	≥ 130	99-100	0-1	0-1	0-1	<u>Onherstelbare schade</u> Alle brandbare materialen gaan branden
Grens 1e ring: 99% leetaal	100	130	99	0-1	0-1	0-1	
2e ring	100 tot 240	130 tot 30	1-99	1-99	1-99	1-99	<u>Gemiddelde schade</u> Brandhaarden, vervorming van kunststof
Grens 2e ring: 1% leetaal	240	30	1	1-99	1-99	1-99	
3e ring	240 tot 380	30 tot 10	0-1	?	?	?	<u>Lichte schade</u> Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw	380	10	0	?	?	?	

Zowel bij een Warme als Koude BLEVE wordt aangegeven te schuilen binnen een gebouw. Dit zal echter afhankelijk zijn van de locatie van het ongeval. Wanneer het ongeval binnen 300 meter van het proeflokaal zal gebeuren wordt het pand direct ontruimd. De nooduitgang wordt aan de achterzijde van het proeflokaal geplaatst. Hierdoor is het voor aanwezigen mogelijk om in tegengestelde richting van de risico bron te vluchten. Wanneer de afstand van het ongeval en proeflokaal tussen de 300 en 500 meter is, wordt in overleg met de lokale hulpdiensten bepaald of het pand ontruimd moet worden. Bij een afstand

² Scenarioboek Externe Veiligheid

Ontwikkeld door de veiligheidsregio's in de Provincies Noord-Holland, Flevoland en Utrecht

groter dan 500 meter bestaat geen direct gevaar voor de bebouwing en zijn bezoekers binnen het pand veilig.

Waarde groepsrisico

Door de ligging van de loods dient een berekeningen uitgevoerd te worden overeenkomstig de rekenmethodiek transportrisico's met behulp van het rekenprogramma RBM II of de Handleiding Risicoanalyse Transport (hierna: HART). In de HART staat uitvoerig beschreven op welke wijze de risicoberekening uitgevoerd moet worden. Daarbij wordt ook aangegeven welke gegevens (vervoer en populatie) daarbij ingevoerd moeten worden.

In de Nota van toelichting op het Bevt en de Nota van toelichting op de Beleidsregels EV is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het PR en het GR achterwege kan blijven. Hiervoor zijn in de HART vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor 7 vervoersaantallen opgesteld die de gebruiker een indicatie geven van de hoogte van het PR of GR. Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van grenswaarde of richtwaarde voor het PR dan wel tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR te kunnen leiden. De drempelwaarde voor 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR geeft een indicatie dat zeker een GR-berekening moet worden uitgevoerd.

In vrijwel alle gevallen wordt het GR bepaald door stofcategorie GF3 (LPG). Voor de uitkomst van de GR-berekening is het dan voldoende nauwkeurig om de bevolkingsdichtheid te inventariseren tot 300 meter van de as van de weg.

Voor de brouwerij is bekeken naar de tabel 'Drempelwaarden GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, weg buiten bebouwde kom, tweezijdige bebouwing' voor wegen van 80 km/uur.

Dicht- heid /ha	Afstand tot de as van de weg														
	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	125	150	175	200	
10	8660	13190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
20	2170	3300	5680	10740	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30	960	1470	2520	4770	7160	9170	10390	11590	13590	-	-	-	-	-	
40	540	820	1420	2680	4030	5160	5850	6520	7640	8520	13760	-	-	-	
50	350	530	910	1720	2580	3300	3740	4170	4890	5450	8810	-	-	-	
60	240	370	630	1190	1790	2290	2600	2900	3400	3790	6120	10300	-	-	
70	180	270	460	880	1310	1680	1910	2130	2500	2780	4490	7570	-	-	
80	140	210	360	670	1010	1290	1460	1630	1910	2130	3440	5790	11490	-	
90	110	160	280	530	800	1020	1150	1290	1510	1680	2720	4580	9080	-	
100	90	130	230	430	640	820	940	1040	1220	1360	2200	3710	7360	12670	
200	20	30	60	110	160	210	230	260	310	340	550	930	1840	3170	
300	10	10	30	50	70	90	100	120	140	150	240	410	820	1410	
400	10	10	10	30	40	50	60	70	80	90	140	230	460	790	
500	3	10	10	20	30	30	40	40	50	50	90	150	290	510	
600	2	4	10	10	20	20	30	30	30	40	60	100	200	350	
700	2	3	5	10	10	20	20	20	20	30	40	80	150	260	
800	1	2	4	10	10	10	10	20	20	20	30	60	110	200	
900	1	2	3	10	10	10	10	10	20	20	30	50	90	160	
1000	1	1	2	4	10	10	10	10	10	10	20	40	70	130	

-: meer dan twee maal het maximaal waargenomen aantal vervoerseenheden per jaar nodig

Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde uit tabel 7 van de HART, wordt de oriëntatiewaarde van het GR niet overschreden. Het aantal GF3 transporten bedraagt 36

voor de Achtmaalseweg. De minimale afstand tussen de loods en de weg is circa 40 meter. Echter ligt de bijbehorende bedrijfswoning en de woning aan de overzijde van de weg op circa 16 meter van de as van de weg. Deze 16 meter wordt zodoende als uitgangspunt genomen. De maximale dichtheid van personen is 60 p/ha. Uitgaande van maximaal 35 bezoekers per keer, 3 man personeel en de direct omwonenden.

Af te lezen van bovenstaande tabel 7 geeft een afstand van 10 meter van de as van de weg een aantal van 240 transporten GF3 om 10% van de oriëntatiewaarde te overschrijven. Zoals gezegd is het aantal transporten gesteld op 36. Het aantal GF3 transporten is minder dan de drempelwaarde uit bovenstaande tabel. De waarde van 10% van de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het transport van gevaarlijke stoffen over de Achtmaalseweg geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Bij het aanvragen van de benodigde vergunningen wordt conform de Arboregelgeving uitgebreid aandacht besteed aan de veiligheidsvoorschriften, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarvoor zullen onder andere onderstaande documenten opgesteld worden:

- Ontruimingsplan;
- Plattegrond van de loods en directe omgeving;
- Instructiekaart wat te doen bij een incident;
- Instructies t.b.v. alarmeringen / ontruiming BHV;
- Instructies t.b.v. het melden van incidenten met werknemers.

5.6 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden. In de Ffwet zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland nader uitgewerkt en is het soortbeschermingsregime geïmplementeerd. De Ffwet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd. De Ffwet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffwet worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan (kunnen) voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan, dient reeds duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Onderzoek

De bierbrouwerij en het proeflokaal worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsloods. Hiervoor worden met name in pandige werkzaamheden uitgevoerd. Op het terrein vinden verder geen bouw of sloopwerkzaamheden plaats. Hierdoor is er geen gevaar voor de flora en fauna en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.7 Geluidsaspecten

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere toekomstige geluidsbron (industrie, wegverkeer en spoorwegen) in beschouwing te worden genomen.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Om te bepalen of de toekomstige inrichting van de brouwerij voor geluidshinder zorgt, heeft BrouwTechniek de milieusituatie met betrekking tot geur en geluid in kaart gebracht (zie Bijlage 2).

Onderzoek

De brouwactiviteiten op de locatie aan de Achtmaalseweg 137A blijven beperkt tot 1 keer brouwen per dag. Hierdoor zal geen geluidsoverlast plaats vinden. Tijdens het proces draaien alleen een aantal pompen en 2 aandrijfmotoren, welke niet meer dan 40 dB produceren. Een heetwatervoorziening wordt gevoed middels een kleine compacte generator welke niet veel groter is dan een CV installatie en zodoende geen geluidsoverlast geeft. Tijdens de productie worden nieuwe flessen gebruikt waardoor een flessenspoelmachine, welke voor geluid kan zorgen, niet van toepassing is.

Geluid afkomstig van verkeersbewegingen

Geluidsoverlast door extra verkeersbewegingen is minimaal. Een brouwsel van de brouwerij zal afgevoerd ca. 1,5 pallet bedragen. De grondstoffen welke worden gebruikt is minder dan één pallet per brouwsel. Naar schatting zullen 1 à 2 vrachtwagens per week bij de brouwerij komen. Dit zijn geen grote vrachtwagens maar kleine bakwagens. Eens per maand zal misschien een grotere vrachtwagen komen om grondstoffen aan te leveren. Daarbij is geen sprake van geconditioneerd vervoer. Eventuele overlast van stationair draaien tijdens het lossen is daardoor uitgesloten.

De proeverijen worden hoofdzakelijk in combinatie met horecaondernemingen in de buurt georganiseerd worden. Het idee is om een combinatie te maken met Herberg 't Pannehuske te Achtmaal. Groepen zullen vanaf de herberg starten met een wandelroute en tijdens deze route de brouwerij bezoeken. Verder worden voornamelijk groepsbezoeken verwacht. Bij een proeverij is het doel diverse bieren en smaken te leren kennen. Vanwege de alcohol komt niet iedere individuele bezoeker met een eigen auto. Vanwege de ligging zal een deel van de bezoekers per fiets komen, grotere groepen eventueel met een bus of anders met gecombineerd vervoer per auto. Daarbij wordt

uitgegaan van 1 bestuurder en 3 tot 4 meerrijders. Uitgaande van een maximaal aantal bezoekers per keer zijn maximaal 10 auto's te verwachten per proeverij.

In vergelijking met de boomkwekerij die hier voorheen gevestigd was is dit een afname in het aantal verkeersbewegingen. Toen de boomkwekerij in bedrijf was werd dagelijks met 7 tractoren gereden, met veel verkeersbewegingen over de Achtmaalseweg. Zowel voor het de oogst van het land halen als het vervoer naar de veiling en de aan- en afvoer van plantmateriaal per vrachtwagens.

De brouwerij is niet dagelijks geopend voor proeverijen. Tijdens het afvullen zal vanwege de veiligheid de brouwerij niet opengesteld zijn voor bezoekers. Tijdens een brouwdag is het wel mogelijk om de brouwerij te bezoeken.

Geluid afkomstig van het brouwproces

De loods waarin de brouwerij wordt gesitueerd is geheel in metselwerk opgetrokken. Het betreft een baksteen buitenmuur, spouw met 8 cm steenwol en kalkzandsteen binnenmuur. Het dak is aan de binnenkant geïsoleerd met 10cm dikke isolatie platen. Daarnaast heeft de ruimte slechts 2 openingen in de gevel waarbij enkel de overhead deur aan de voorzijde gericht is op woningen. Tijdens het brouwen zijn deze deuren in verband met hygiëne ten alle tijden gesloten. Bij de in gebruik name van de brouwerij wordt een extra nooduitgang in de achtergevel gecreëerd. Deze deur heeft minimaal eenzelfde geluidsisolerende werking als de bestaande gevel.

De brouwerij zal, wanneer de installatie op maximale capaciteit benut wordt, van maandag tot zaterdag in bedrijf zijn. In het begin zal de brouwerij echter hoofdzakelijk op vrijdag en zaterdag in bedrijf zijn en zal er geluid geproduceerd worden tussen 08:00 en 18:00 uur. Een brouwdag is niet een vol continu proces waarbij alle apparatuur tegelijk draait. De moutmolen t.b.v. het schroten heeft een capaciteit van 750kg per uur. Voor een brouwsel van 1000 liter wordt gemiddeld tussen de 200 en 350 kilo mout geschroot. Dit betekent een bedrijfstijd van maximaal 30 minuten. Voor de schroot molen zijn door de leverancier geen eisen gesteld met betrekking tot gehoorbescherming. Tijdens het maischen zal het roerwerk aan staan. Deze draait afhankelijk van het te brouwen bier tussen de 1,5 en 2,5 uur. Tijdens de kook van het bier draait ongeveer 2 uur lang een circulatie pomp van het verwarmingssysteem. Deze pomp produceert een minimaal geluid.

Gezien de geluidproductie van de gebruikte motoren en pompen is het gebruik van gehoorbescherming voor de medewerkers niet noodzakelijk. Ook buiten het pand zal geen geluidsoverlast ervaren worden.

Geluid afkomstig van proeflokaal

Het proeflokaal is op afspraak te bezoeken tussen 11.00 uur en uiterlijk 23.00 uur. Ten tijde van een rondleiding kan muziek of een filmpje afgespeeld worden ter verduidelijking van het brouwproces. Daarnaast zal enkel achtergrondmuziek te horen zijn. In de zomermaanden is het mogelijk om bij goed weer buiten een proeverij te nuttigen. Hierbij zal het grootste gedeelte van de uitleg binnen plaatsvinden bij de brouwinstallatie.

Buiten zal enkel uitleg gegeven worden over het verbouwen van hop en de diverse andere ingrediënten voor het bier. Voor deze uitleg is geen filmpje of muziek nodig. Buiten komt er dan ook geen geluidsapparatuur. Tevens is het ook niet de bedoeling dat bij goed weer de muziek binnen harder wordt gezet zodat deze buiten duidelijk te horen is. Zodoende zal buiten niet of nauwelijks geluid te horen zijn.

Conclusie

Het nemen van geluidsbeperkende maatregelen is gezien de geringe geluidsproductie en de isolatiewaarden van de loods niet nodig. Daarnaast neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe ten opzichte van de vorige situatie waarbij de boomkwekerij nog actief was en is het gebruik van geluidapparatuur buiten uitgesloten. Geluidoverlast wordt zodoende niet verwacht.

5.8 Geuraspecten

Bierbrouwerij

Zoals beschreven in paragraaf 5.3 valt de brouwerij onder de kleine brouwerijen regeling van de NeR (Nederlandse emissie Richtlijnen lucht). Voor kleine brouwerijen geldt dat de geurconcentratie die ontstaat tijdens het bouwproces zoveel mogelijk wordt beperkt op emissieniveau volgens de stand der techniek, good housekeeping en het gesloten houden van productieruimten en installaties. De belangrijkste maatregelen zijn:

- Het sluiten van deuren en ramen van het brouwhuis;
- Het afdekken van bostelbakken;
- Het regelmatig reinigen van de bostelsilo;
- Het beperken van de uitstoot bij vergisting en lagering door het plaatsen van een wasfles ter absorptie van de reukstoffen uit de koolzuur voordat deze naar buiten worden geblazen;
- De gistopslag (voor hergebruik en afvoer) laten plaatsvinden in gesloten tanks;
- Het combifilter(kiezelgoer en sterielplaten) uitvoeren in een gesloten systeem;
- De deksels van de rotapool, de bierketels en de klaringskuip gesloten houden;
- De opslag van kiezelgoer afdekken;
- Het afwateringssysteem gesloten uitvoeren;
- Het dichten van kieren in het brouwhuis.

Om te bepalen of de toekomstige inrichting van de brouwerij voor geurhinder zorgt, heeft BrouwTechniek de milieusituatie met betrekking tot geur en geluid in kaart gebracht (zie Bijlage 3).

Concrete maatregelen voor de brouwerij in kwestie zijn de aanwezigheid van een ventilator en een condensor waarmee damp van het brouwproces geforceerd wordt afgevoerd en gecondenseerd. Het condens wordt via het vuilwaterriool afgevoerd waardoor geen geuroverlast zal ontstaan. Ook wordt er geen schoorsteen op het dak geplaatst voor de afvoer van dampen, zodat eventuele dampen niet vervliegen.

De combinatie van de hierboven genoemde maatregelen, good housekeeping en het gesloten houden van installaties en productieruimten voorkomen dat de brouwerij geuroverlast veroorzaakt voor omwonenden.

Vergelijkbare situaties

Bovenstaande maatregelen worden genomen om de geuroverlast te beperken. Om aan te geven dat hiermee voldaan wordt aan een bierbrouwerij met een milieucategorie 2 zijn aan de bijlage twee geuronderzoeken toegevoegd.

- Bijlage 4: Geurrapport Eindhoven b_NL.IMRO.0772.80258-0301_tb14
- Bijlage 5: Geurrapport Ootmarsum b_NL.IMRO.1774.1502349-0301_tb9

De bovenste brouwerij is vergelijkbaar in capaciteit (2000 HL) met de Achtmaalseweg en de andere brouwerij heeft een grotere capaciteit (7500 HL). Beide brouwerijen zijn gelegen in het stedelijk gebied. Daar waar onderhavige brouwerij ligt in het buitengebied met de dichtstbijzijnde woning van burens op circa 60 meter.

Uit beide onderzoeken komt naar voren dat de brouwerijen geen geuroverlast hebben. Waarbij te zien is dat de geurhindercirkel betrekkelijk klein is. Bij beide brouwerijen wordt gewerkt met een afzuiging naar boven de lucht in. Bij onderhavige brouwerij, wordt zoals hierboven aangegeven, gewerkt met een gesloten systeem waarbij geen dampen vrijkomen. Deze manier van werken kan de uitworp van geur met ten minste 85% reduceren.

Conclusie

Op basis van bovenstaande is nader onderzoek niet noodzakelijk en kan geconcludeerd worden dat een eventuele geurhindercirkel ruim binnen de 30 meter blijft.

Veehouderijen

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgelegd in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de Wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _E /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _E /m ³

Deze maximale toegestane geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing. Dit is het geval in de volgende situaties:

- Ruimte voor Ruimte woning of aanwezig geurgevoelige object, dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;
- Bedrijfswoning behorende bij een andere veehouderij;
- Voormalig geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit maken van een andere veehouderij.

Als één van deze situaties aan de orde is, wordt er uitgegaan van vaste afstanden. De minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom dient ten minste 100 meter te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere agrarische bedrijven aanwezig. De gemeente Zundert heeft geen eigen Geurverordening. Wel is in het kader van het MER bestemmingsplan Buitengebied Zundert (2012) een indicatieve achtergrondwaarde voor geur van veehouderijbedrijven bepaald. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de MER-kaart. Het leefklimaat wordt op basis hiervan beoordeeld op goed – zeer goed. Nader onderzoek naar geurbelasting wordt niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 12 Uitsnede overzichtskaart geurhinder veehouderijbedrijven, situatie medio 2020

5.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Er wordt geen extra woning toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Het plan draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtkwaliteit. Wel vindt er een functiewijziging plaats. Ten tijde van de boomkwekerij waren hier voor het laden en het lossen meerdere vervoersbewegingen. Met het omzetten van de functie zal het aantal extra vervoerbewegingen minimaal zijn.

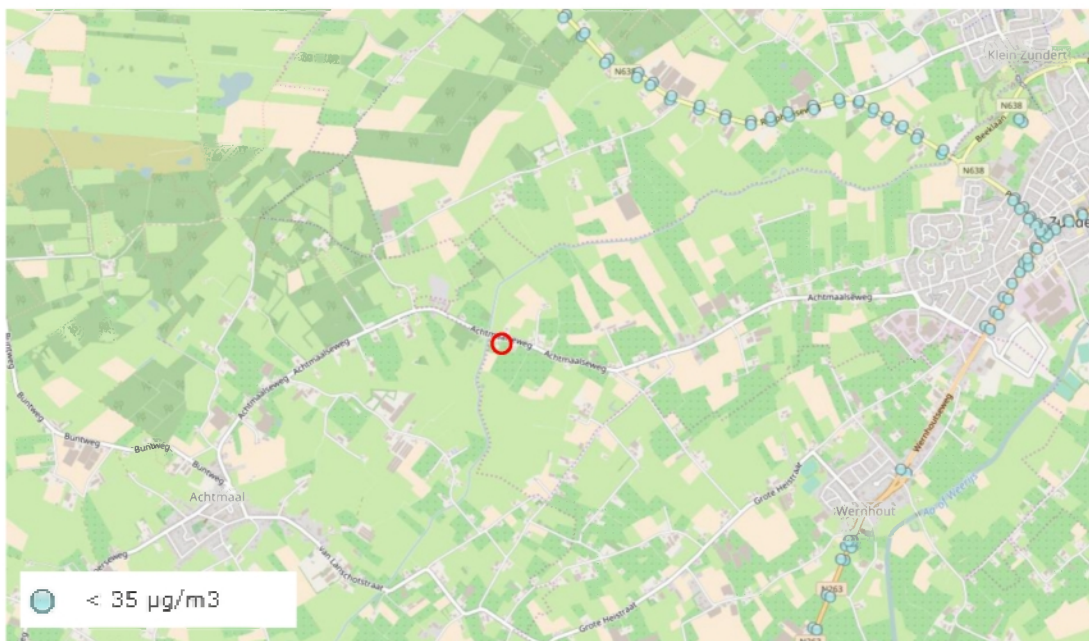
NSL monitoringstool

Om zeker te stellen dat overal tijdig de grenswaarden worden gehaald, vindt een jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit plaats. De monitoring is als verplichting opgenomen in artikel 5.14 van de Wet Milieubeheer, dat betrokken bestuursorganen verplicht om jaarlijks aan de minister van I&M te rapporteren over de voortgang en uitvoering van de maatregelen en projecten die in het NSL zijn opgenomen en over de effecten daarvan op de luchtkwaliteit.

De monitoring geeft een actueel beeld van de luchtkwaliteit met kaarten tot op lokaal niveau om burgers en de Raad en het College te informeren. Voor wat betreft het plangebied aan de Gravensingel, blijkt dat de monitoring voor 2020 van het dichtstbijzijnde rekenpunten (Rucphenseweg en Wernhoutseweg) geen berekende overschrijdingen voor de NO₂-concentratie en PM₁₀-concentratie oplevert.



Afbeelding 13 PM10-concentratie plangebied (NSL-monitoring)



Afbeelding 14 NO2-concentratie plangebied (NSL-monitoring)

Conclusie

Het planvoornemen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en leidt niet tot problemen op het gebied van luchtkwaliteit. Er kan zodoende gesteld worden dat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.10 Water

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft in een toetsingskader RO “De ruimte blauw geordend” aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid. 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 liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere 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’.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Verhard oppervlak

De brouwerij wordt gerealiseerd binnen de bestaande loods. Daarnaast is de grond direct rondom de loods al reeds verhard. Hierdoor wordt er geen extra verharding aangelegd en zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Afvalwater

Binnen de brouwerij wordt een grote hoeveelheid water gebruikt. Belangrijkste waterverbruikers zijn de koelinstallaties om het bier na het koken terug te koelen naar 20 graden. Echter, het gebruikte koelwater wordt opgevangen in een warmwatertank voor

hergebruik voor onder andere het koelen van volgende brouwsels. Het waterverbruik wordt hiermee ver gereduceerd. Daarnaast is het spoelen van de flessen en fusten een grote bron van afvalwater bij een grote brouwerij. In deze brouwerij gaat gewerkt worden met nieuwe flessen die niet gereinigd hoeven te worden. Daarnaast worden recyclebare fusten met inliner gebruikt, waarbij enkel de inliner na gebruik vervangen dient te worden. Hierdoor wordt in dit procesonderdeel ook geen extra afval water verwacht.

Het afvalwater binnen deze brouwerij zal voortkomen uit het reinigen van de brouw- en afvulinstallatie. Voor een brouwsel van 1.000 liter is het de verwachting dat ongeveer 200 liter aan afvalwater ontstaat. Na het afvullen op de fles zal voor de reiniging van de tanks en de afvulinstallatie ongeveer 400 liter water verbruikt worden. Indien blijkt dat de hoeveelheid afvalwater een te grote capaciteit heeft voor de bestaande riolering kan in samenspraak met het waterschap gekeken worden naar een passende oplossing. Gedacht kan worden aan een buffertank op eigen terrein.

Riolering

In de loods is reeds een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. Voor de brouwerij wordt een aparte afvoer aangelegd. Deze zal in eerste instantie aangesloten worden op de reguliere afvoer echter wel op een dusdanige manier dat bij opschaling van de productie een buffervat geïnstalleerd kan worden.

Het hemelwater afkomstig van de loods wordt afgevoerd op de sloot aan de oostzijde van het perceel.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Om dit plan mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Wel zijn inpandigse aanpassingen nodig om het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Bij de verbouwingen wordt rekening gehouden met het bovenstaande.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op de locatie Achtmaalseweg 137a te Zundert is een particulier initiatief. De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling zal dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investerings vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk. Kosten die gemaakt worden voor de planprocedure worden verhaald middels de legesverordening van de gemeente. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar afgesloten.