

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Datum : 31 mei 2022

Zienswijze Provincie Noord-Brabant

1: Nader toespitsen van de onderbouwing op de thematische opgave

In de toelichting onder paragraaf 3.3 voorwaarde a wordt een onderbouwing van de marktvraag gegeven die grotendeels gebaseerd is op de conclusies met betrekking tot de algemene bedrijventerreinenmarkt voor het schaalniveau van provincie en regio West-Brabant.

Door in de onderbouwing (onder paragraaf '3.3. voorwaarde a') de specifieke marktvraag vanuit boomteelt gelieerde bedrijvigheid beter inzichtelijk te maken kan concreter worden aangesloten op de thematische opgave van het ontwikkelen van een bedrijventerrein voor boomteelt-gelieerde bedrijvigheid.

In de tekst wordt melding gemaakt van de aanleiding om met fase 2 te starten vanuit het oogpunt van intrinsieke groei van de reeds gevestigde boomteelt-gelieerde bedrijven en vervangingsvraag door uitplaatsing van verspreide bedrijvigheid in het buitengebied. Dit onderdeel vraagt om een nadere concretisering in de vorm van een kwantificering en fasering.

2. Het behouden van een duidelijk focus en heldere thematische karakterisering

Op grond van voorliggend ontwerp-wijzigingsplan concludeert de provincie dat de afbakening van de potentiële doelgroep van bedrijven die voor vestiging in aanmerking kunnen komen ruim is. Dit is enerzijds gebaseerd op de mogelijkheid bedrijven te vestigen die 0-30% boomteelt-gelieerd zijn. Anderzijds wordt op blz. 18 van de plantoelichting de situatie benoemd dat "in praktijk partijen die niet-boomteelt gelieerd zijn, maar wel een belangrijke rol in dezelfde keten hebben" zich kunnen vestigen. De analyse van STEC dat het verschil tussen sectoren diffuser wordt en de verwevenheid toeneemt is een terechte, maar maakt het vasthouden aan een duidelijke focus en thematiek in de praktijk complexer.

De provincie concludeert dat voor het 'slagen' van de thematische ontwikkeling er een grote verantwoordelijkheid ligt bij de Commissie Vestiging die afwegingen zal maken welke partijen te faciliteren en te accommoderen. Provincie en regio hechten aan een krachtig thematisch profiel voor Business Centre Treeport Fase 2 en de provincie wil daarom het belang van een zorgvuldig afwegingsproces binnen deze fase nogmaals benadrukken.

3. Eenduidig verwerken van regionale afspraken met betrekking tot grootschalige kavels

Bestuurlijk heeft de gemeente Zundert zich gecommitteerd aan regionale afspraken dat voor grootschalige logistiek van > 5 ha wordt verwezen naar Logistiek Park Moerdijk. Zoals gezegd is dit nogmaals bekrachtigd op de Ontwikkelstag van 9 juli 2021. Dit wordt op blz. 19 van de Toelichting ook concreet aangegeven. In voorliggend wijzigingsplan wordt bij de randvoorwaarden op blz. 13 nog steeds alleen van een minimum-kavelgrootte van 1.500 m² uitgegaan.

Wij verzoeken u in de tekst de regionale afspraken eenduidig weer te geven. Een nadere concretisering daarbij is wenselijk voor wat betreft potentiële marktvraag van boomteelt-gelieerde bedrijvigheid met een omvang tussen de 5 en 10 ha.

ad 1 Provincie:

Trends

Om een beter beeld te schetsen van de VRAAG naar de potentie van boomteelt gelieerde bedrijventerreinen zijn de trends van zowel de boomteelt (inclusief handel) als de logistieke sector (als belangrijke potentiële doelgroep) samengevat en bondig in kaart gebracht en beschreven.

Schaalvergroting:

In 2020 had het gemiddelde gelieerde boomteeltbedrijf tussen de 3 en 10 hectare ruimte vraag voor de bedrijfsvoering, dit is 100 procent meer dan in 2000. Deze groei resulteerde in een stijging van de gemiddelde standaardopbrengst met 94 procent. De hogere productiviteit leidde bij de boomteelt tot een 50 procent hogere standaardopbrengst per arbeidsjaar. De standaardopbrengst van de totale boomkwekerijsector is in de periode 2000-2020 met 32 procent toegenomen. Het loont om schaalvergroting toe te passen binnen de boomteeltsector en de gelieerde bedrijvigheid.

Schaalvergroting vindt echter niet alleen plaats binnen de boomteeltsector maar ook in overige productie- en logistiek gerelateerde sectoren. Bedrijventerrein als LPM zijn dan de aangewezen locaties voor deze overige bedrijvigheid niet gelieerd of van toegevoegde waarde aan de boomteeltsector. Conform de regionale afspraken worden bedrijven voor grootschalige logistiek > 5 ha die niet boomteelt gelieerd zijn verwezen naar Logistiek Park Moerdijk.

De positie van grote handelskwekers in de afzet van boomteelt neemt toe:

Veel (relatief) kleinere kwekers zijn voor een belangrijk deel van hun afzet afhankelijk van deze handelspartijen. Partijen die naast eigen productie op deze manier een breed assortiment kunnen aanbieden aan de markt en een eigen hub creëren.

De logistieke functie wordt vanuit deze hubs met vaste transporteurs georganiseerd. Deze handelsbedrijven hebben vaak eigen verkopers in dienst en nemen op afroepbasis de producten af van de kleinere kwekers.

Leverflexibiliteit:

De boomteelt ervaren een toenemende vraag naar kleinere partijen. Dit vraagt om een grotere flexibiliteit binnen de boomteeltsector. Er ontstaan meer centrale HUBS waarvoor een sterke logistieke inrichting noodzakelijk is.

Toenemende vraag naar grote standaard partijen:

In tegenstelling tot de trend van leverflexibiliteit zien we tevens een trend in de vraag van grote afnemers (retail) naar grote uniforme partijen. Deze partijen worden af-bedrijf verkocht. Alleen de grotere kwekers kunnen hieraan voldoen. Voor kleinere kwekers betekent dit dat zij meer moeten samenwerken door productbeschikbaarheid te centraliseren op een centrale HUB zoals op het Business Centre Treeport.

Verschuiving van de handel naar jaarrond:

De handel in veel boomteeltproducten verschuift naar jaarrond met een piek tussen half februari en half juni voor sierteelt en met de afzetperiode van bos- en haagplantsoen tussen september en maart. Middels koelingen van boomteeltproducten kan momenteel bijna een jaarrond geleverd worden. Doel is jaarrond beschikbaarheid van boomteeltproducten waardoor het zowel voor de kwekers als de afnemers aantrekkelijk wordt centraal in te verkopen als in te kopen op de handelscentra als bijvoorbeeld het Business Centre Treeport.

Marktvraag

Handel, agrologistiek & op- en overslag

Goederenstromen vanuit de diverse kwekers hebben vaak dezelfde eindbestemming. In de Treehub van DC Treeport worden deelzendingen van kwekers verzameld en tijdelijk gecentraliseerd. De hub vormt het centrale op- en overslag punt voor de boomteeltsector. In de hub vindt een clustering van zendingen plaats naar identieke ontvangers of in dezelfde regio gelegen ontvangers, zgn. groepage. Binnen de DC Treehub is een ook grote koeling gerealiseerd in deze koeling worden heesters, haag- en bosplantsoen gekoeld bewaard. Deze koeling is noodzakelijk voor de boomteeltsector om de seizoenen te verlengen. Planten worden in rust gebracht in de koeling zodat deze niet uitschieten en later in het seizoen nog geleverd kunnen worden. Dit betreft in 90% van de gevallen heesters, haag en bosplantsoen voor de export. Momenteel neemt deze activiteit 11 hectare in op het BCT. Dit betreffen activiteiten die decentraal in het buitengebied van West-Brabant gepositioneerd zijn en nu gecentraliseerd worden op het BCT. Waardoor kwaliteit van de dienstverlening toeneemt en veel logistieke kilometers bespaard worden door het buitengebied van Zundert en West-Brabant.

Een Agro logistieke partij neemt op dit moment 3,5 hectare in op het BCT (1^e fase). Dit bedrijf combineert (douane) expeditie, en forwarding. Het bedrijf consolideert 4 locaties verspreid over Etten-Leur en Breda naar één locatie op het BCT. De potentie voor Agro logistieke partijen in aanvragen (2^e fase) op het BCT betreft momenteel 24 hectare.

Toeleverancier

De boomteeltsector kent diverse toeleveranciers, dit varieert van leveranciers van landbouwwerktuigen, verpakkingsmaterialen tot gewasbeschermingsmiddelen. Voor deze leveranciers is ruimte op het toekomstig BCT, mits een duidelijke relatie met de boomteelt kan worden aangetoond. De toeleveranciers dragen bij aan het verkorten van de handelsketen en zorgen voor circulariteit in het gebied.

Momenteel gaat 4,5 hectare (1^e fase) gerealiseerd worden op het BCT voor een toeleverancier. Deze partij gaat de locatie inzetten voor de productie, assemblage en distributie van de toeleveranties. Productie is een nieuwe activiteit van dit bedrijf tot op heden worden de meeste producten geïmporteerd uit Azië. Vanuit kwaliteit, betrouwbaarheid en duurzaamheid dient een nieuwe locatie ingenomen te worden waar de productie en assemblage naast de opslag en leveringen gefaciliteerd kunnen worden. De locatie die dit bedrijf achterlaat is al verkocht aan een volgend bedrijf.

De potentie van boomteelt gelieerde toeleveranciers die al een vestigingsintentie hebben ondertekend betreft ongeveer 14 hectare (totaal 1^e en 2^e fase).

Dienstverlening

Diverse dienstverlenende bedrijven zijn gelieerd aan de boomteeltsector. Voorbeelden hiervan zijn, adviseurs, onderzoeksbureaus, marketingbureaus. Deze dienstverlenende bedrijven nemen haar intrek in het Excellence & Experience Centre Treeport. In totaal betreft deze locatie een omvang van 0,5 hectare aan Nederlandse zijde (1^e fase). Nog eens een hectare is geprojecteerd aan de Belgische zijde. Deze bedrijven betreffen voornamelijk satellieten met hoofdvestigingen uit de regio.

Ontwikkeling & onderzoek

Ontwikkeling en innovaties zijn nodig om de sector sterk te houden. Het BCT zoekt in dit kader nadrukkelijk een samenwerking met research & development-bedrijven en onderwijsinstellingen (omvang 0,5 ha 1^e fase). Bedrijven die zich bezighouden met innovaties in de boomteeltsector moeten zich kunnen vestigen op het BCT. Deze bedrijven zijn van groot belang om het boomteeltgebied en haar internationale positie te versterken.

De nabijheid van kwekers en overige actoren in de keten is voor deze bedrijven van belang om de kennis ook in de praktijk te kunnen brengen en praktijkkennis op te kunnen doen. Deze bedrijven betreffen voornamelijk startups en komen vanuit zolderkamers en schuurtje.

Biobased en energy

Het BCT heeft als doel gesteld om energieneutraal te ontwikkelen. Windenergie en zonne-energie wordt gebruikt, maar er wordt ook gezocht naar alternatieve vormen van energie. De aandacht gaat uit naar compostering en grondverbetering als duurzame techniek die kan worden toegepast. Bedrijven die zich richten op Biobased en Energy kunnen zich vestigen op het BCT.

In totaal resulteert dit in onderstaande tabel:

	In realisatie of in aanvraag (fase 1)	Gecontracteerd mits wijzigingsplan onherroepelijk (fase 2)	Marktvraag
Handel, argologistiek & op- en overslag	14,5 hectare	24hectare	35 hectare
Toeleverancier	4,5 hectare	14 hectare	21 hectare
Dienstverlening	0,5 hectare	1 hectare (inclusief BE)	2,5 hectare
Ontwikkeling & onderzoek	0,5 hectare	1 hectare (inclusief BE)	2,5 hectare
Biobased en energy	Multifunctioneel ruimte gebruik	Multifunctioneel ruimte gebruik	Multifunctioneel ruimte gebruik
	20 hectare (fase1 BCT)	39 hectare (fase 1 en 2 BCT)	61 hectare marktvraag

Potentie BCT

In de markt profileert het BCT zich in vergelijking tot concurrerende gebieden heel uitgesproken met een heldere sfeerbeelden, procedurele ontwikkelingen en toelichting op het te ontwikkelen Business Centre Treeport. Belangrijkste voordelen van het gebied volgens het BCT zijn:

- Alle ruimte voor bedrijven in verschillende kavelgroottes;
- Thematische doelgroepenbenadering;
- Bouw van het Experience en Excellence Treeport Centre;
- Perfect bereikbaar;
- Hoogwaardige duurzame energie en ecologie;
- Professioneel parkmanagement;

In vergelijking met concurrerende locaties is de thematische inrichting specifiek voor boomteelt gelieerde bedrijvigheid duidelijk onderscheidend. Voor het BCT zijn als thematische doelgroepen genoemd:

- Agrologistiek en Handel
- Toeleveranciers
- Dienstverlening
- Ontwikkeling, Onderwijs & Onderzoek
- Biobased & Energie
- Beurs & Congressen

Voorwaarden voor vestiging:

- Bedrijf moet gelieerd zijn aan de boomkwekrijgssector
- Bedrijf moet zich onderscheiden in duurzaamheid

Onderscheidend vermogen van het BCT Zundert:

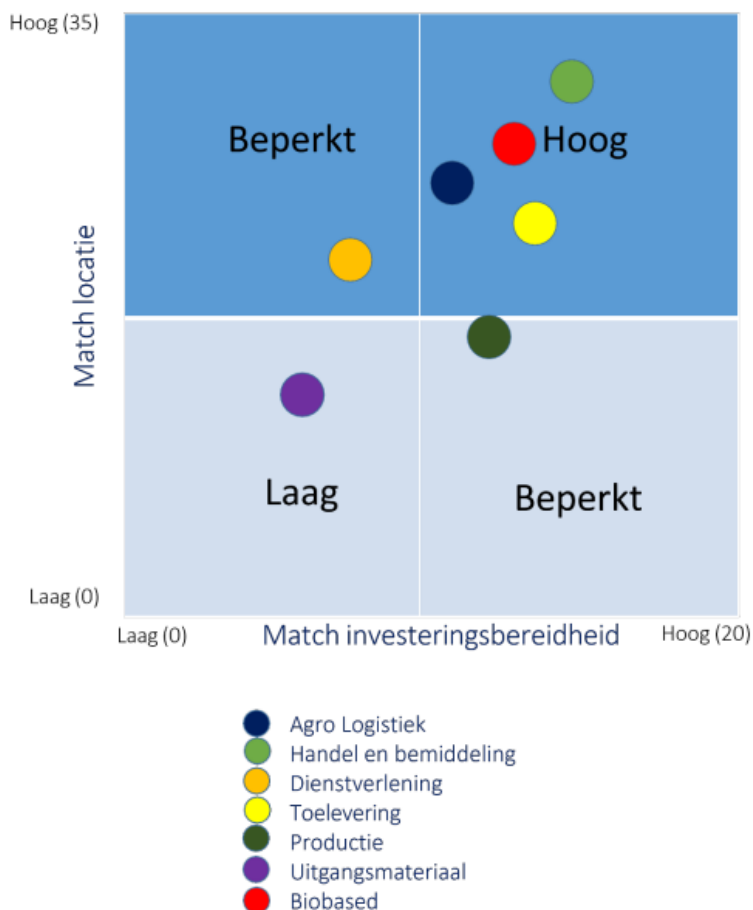
- Samenwerking met België
- Locatie; nabijheid van het Europees achterland
- Duidelijk thematische filter met duurzaamheidsambities

De locatie van het BCT wordt in de diverse locatiestudies aangeduid als 'Oekel'. Het totale gebied is ongeveer 50 hectare groot en wordt gefaseerd tot ontwikkeling gebracht. De eerste fase omvat ongeveer 19 hectare aan netto uitgeefbare gronden en bevindt zich aan de zijde van de Rijksweg. Deze 19 hectare zijn al uitgegeven.

Doelgroepen

In deze stap is vastgesteld of de BCT locatie qua aantrekkingskracht dan ook dé locatie is voor deze partijen om deze investeringen daadwerkelijk uit te voeren. De tabel geeft de relatieve positionering weer van de verschillende sectoren en schets een verwachtingsbeeld bij welke sectoren de kans het grootst/ kleinste is dat zij zullen investeren op het BCT. De handelsbedrijven, biobased, toeleveringen en agro logistiek laten de hoogste score zien. Productiebedrijven in de boomteelt (de kwekers) en uitgangsmaterialen en dienstverlening scoren substantieel lager.

Tabel kansrijkheid per sector



Ad 2 Provincie:

Benadrukt wordt dat de Commissie Vestiging, mede aan de hand van de Beslisboom, het college van burgemeester en wethouders adviseert over vraag of de bedrijven die zich op BCT willen vestigen boomteelt gelieerd zijn. Boven op de planregels vindt dus een extra toets en waarborg plaats. De beslisboom is een beleidsregel die door de raad is vastgesteld, zodat deze de uitgangspunten van de planwetgever bevat. De Commissie Vestiging wordt voor de bedrijfsfuncties, welke vallen onder lid a tot en met d van artikel 3 lid 3.1, om advies gevraagd of de bedrijfsactiviteiten passen binnen deze door de raad vastgestelde beleidsregel. Dergelijke advisering komt vaker voor bij bestemmingsplannen, zoals de Agrarische Adviescommissie Bedrijven die adviseert over de volwaardigheid van agrarische bedrijven. Het besluiten over de benodigde omgevingsvergunningen om daadwerkelijk te kunnen vestigen is de bevoegdheid van het college. Daarbij wordt getoetst aan de voorwaarden van het bestemmingsplan, en daarmee op de aanwezigheid van een positief advies van de commissie vestiging. Tegen dergelijke besluiten staat de mogelijkheid van bezwaar- en beroep open.

Om de groep potentiële vestigers af te bakenen wordt de mogelijkheid tot vestigen van bedrijven die 0-30% boomteelt gelieerd zijn, gewijzigd naar "bedrijven met een aantoonbare toegevoegde waarde voor de boomteeltsector" tot 30% boomteelt-gelieerd. Dit wil zeggen dat alle vestigers hun meerwaarde voor de boomteeltsector dienen aan te tonen door de commissie vestiging in geval van koop en door parkmanagement in geval van huur/gebruik.

Ad 3 Provincie:

Vooraf wordt benadrukt dat in het moederplan voor BCT eerste fase geen maximale kavelgrootte is opgenomen. Bestuurlijk is al met 10 hectare ingestemd. In het verlengde van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant acht de gemeente Zundert het van belang zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en dus op BCT te bevorderen. Daarom kent het BCT een thematisch filter en worden alle vestigers en huurders/gebruikers hieraan getoetst. Niet passende bedrijven zullen naar Logistiek Park Moerdijk worden verwezen.

In het plangebied is voorzien in een passende kavelomvang, die is toegesneden op de verschillende behoeftes en vragen van de gegadigden. Naast enkele grotere kavels, voor bijvoorbeeld teeltbedrijven en agrologistiek die veel ruimte vragen, is ook in kleinere kavels voorzien voor bijvoorbeeld agro-ontwikkelaars, veredelaars, grondstoffenbedrijven, enzovoorts. Benadrukt wordt dat BCT ook een grote aantrekkingskracht heeft voor de in de omgeving gevestigde boomteeltgelieerde bedrijvigheid. In overleg met de ontwikkelaar en gegadigden is bezien in hoeverre toch een maximale kavelgrootte beschikbaar is. Dit heeft geresulteerd in een maximale kavelgrootte van 10 ha, die is vastgelegd in artikel 3 lid 3.5.1 aanhef en onder d van de planregels. Dit zal ter verduidelijking ook worden opgenomen in de plantoelichting.

Als er een vraag van een bedrijf is naar een kavel met een oppervlakte kleiner dan 10 ha, maar groter dan 5 ha, en dit bedrijf heeft aantoonbaar toegevoegde waarde voor de boomteelt dan zou het bedrijf op BCT gevestigd kunnen worden. Is de vraag onvoldoende van toegevoegde waarde dan wordt de vraag doorgeleid naar LP Moerdijk.

Conclusie zienswijze provincie Noord-Brabant.

De zienswijze omvat een drietal punten, die alle drie gegrond kunnen worden verklaard. Dit leidt tot aanpassing van de toelichting, overeenkomstig de zienswijze.

Zienswijze Buurtschap Oekel

4. Met het wijzigingsplan wordt buiten de reikwijdte van artikel 15 van het moederplan getreden door de aanvulling van de begripsbepalingen ten opzichte van het moederplan (zie artikel 1.12 t/m 1.17 van de begripsbepalingen). Deze aanvullende begripsbepalingen van het wijzigingsplan komen niet overeen met de begripsbepalingen van het moederplan. Indiener geeft aan dat met het opnemen van extra begripsbepalingen nieuwe type bedrijven mogelijk worden gemaakt. Het vergroten van de gebruiksmogelijkheden is in strijd met de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

5. Bijlage 3 van het moederplan komt niet overeen met bijlage 3 van het wijzigingsplan.

6. De inhoudelijke bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd' is volgens indiener in strijd met de wettelijke vereisten uit de Wro en de Crisis- en herstelwet (Chw).

7. De gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Bedrijven – aan boomteelt gelieerd' zijn erg ruim omschreven en kennen geen duidelijke afbakening, welke type bedrijven ter plaatse nu zijn toegestaan. Hiermee wordt niet voldaan aan de rechtszekerheid, die eist dat in de doeleindenomschrijving voldoende duidelijk wordt gemaakt welk gebruik is toegestaan.

8. De indiener betoogt dat het beoordelen van de vestiging van een bedrijf door de commissie vestiging in strijd is met de Wro. Indien er sprake zou zijn van een advies, dan komt deze bevoegdheid exclusief toe aan de gemeenteraad. Er staat geen rechtsbescherming open tegen het advies van de commissie vestiging. Beide regelingen zijn in strijd met artikel 3.1 van de Wro.

9. Er is sprake van een nader afwegingsmoment binnen de planregeling, wat op grond van vast rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak niet is toegestaan.

10. De milieunormen van artikel 3.3 bieden onvoldoende waarborgen voor een goed woon- en leefklimaat. Er moet ook gekeken worden naar de cumulatieve effecten op een geur- of geluidgevoelig object.

Verder wordt aanvullend gesteld dat niet aan de gevel, maar aan de bestemmingsgrens van de geluidsgevoelige bestemming dient te worden getoetst.

Aanvullend wordt opgemerkt dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen de verschillende soorten geuremissie, bijvoorbeeld continu en niet-continue geuremissie.

De normen van inrichtingen op het bedrijventerrein zijn, in tegenstelling wat wordt aangegeven in de plantoelichting, niet strenger dan het Activiteitenbesluit.

11. Een milieutoets voor een bedrijf waarvoor geen vergunning is vereist ontbreekt in de regels. Voorstel is om de milieuregels in de 'toetsing vooraf' mee te nemen.

12. Duurzame bedrijfsvoering is onvoldoende gewaarborgd/ verzekerd.

13. Onderzoeken zijn onvoldoende deugdelijk verricht, omdat de planregels niet een specifiek type bedrijven voorschrijft en derhalve de maximale gebruiksmogelijkheden niet kunnen worden onderzocht. Dit geldt met name voor de onderzoeken naar geluidhinder, geurhinder, de verbodsbepalingen uit de hoofdstukken 2 en 3 van de Wet natuurbescherming en de milieueffectrapportage.

14. Hoe wordt voldaan aan de eisen van het Besluit m.e.r.?

15. De indiener verzoekt om de oprichting van een biomassa vergistingsinstallatie expliciet uit te sluiten.

16. Gebouwen met hoogte van 20 tot 30 meter zijn toegestaan. Dit is een grote aanslag op het uitzicht vanuit de woningen van Oekel. Bewoners willen graag inspraak bij de inrichting van de beplanting, zodat deze voldoende afscherming biedt.

17. Toezien op een goede waterhuishouding op het BCT en daarop ook handhavend optreden.

18. Er wordt veel overlast van bouwverkeer ervaren in de Paandijksestraat.

Ad 4 Buurtschap Oekel

In artikel 15 van het moederplan "Business Centre Treeport" is bepaald dat het college ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingszone – wijzigingsgebied" de bestemming kan wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein – aan boomteelt" gelieerd en/ of de bestemming "Natuur" en/ of de bestemming "Water" ten behoeve van de uitbreiding van het aangrenzende bedrijventerrein. In bijlage 3 van het moederplan ("Beslisboom Thematisch Filter") zijn de bedrijfstakken benoemd die goed op BCT passen, namelijk: biobased en energy, ontwikkeling & onderzoek, handel, agrologistiek, op- / overslag, toeleverancier, dienstverlening en primaire producent.

In het wijzigingsplan "2e fase Business Centre Treeport" is de bestemmingsomschrijving uit het moederplan één op één overgenomen (zie artikel 3 lid 3.1). Ter verduidelijking van de gebruiksmogelijkheden zijn de bedrijfstakken die benoemd zijn in bijlage 3 van het moederplan ("Beslisboom Thematisch Filter") in het wijzigingsplan gedefinieerd in de begripsbepalingen (artikel 1, lid 1.12 tot en met 1.17). Er is daarmee geen sprake van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden maar een verduidelijking en afbakening van de mogelijkheden.

Ad 5 Buurtschap Oekel

De lay-out van de Beslisboom is aangepast en de inhoud is waar nodig verduidelijkt. Om onduidelijkheden te voorkomen is de tekst van de Beslisboom aangepast aan de originele tekst van de Beslisboom van het moederplan.

Ad 6 Buurtschap Oekel

Met de bestemming wordt aangesloten op de bestemming van het moederplan. Zowel het moederplan als het wijzigingsplan zijn opgesteld aan de hand van mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt. Artikel 7c lid 9 onder b Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt expliciet de mogelijkheid om bij de vormgeving en inrichting van het bestemmingsplan af te wijken van artikel 1.2.6 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening jo. artikel 2 lid 1 Regeling standaarden ruimtelijke ordening en de bijbehorende Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen.

Ad 7 Buurtschap Oekel

Zoals eerder aangegeven komt de doeleindenomschrijving van het wijzigingsplan overeen met het moederplan. Het is vaste rechtspraak dat met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft als een gegeven wordt beschouwd. De bestemming kan daarom als zodanig in deze wijzigingsprocedure niet meer ter discussie staan.

In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 lid 3.1 is opgesomd welke soort bedrijven zijn toegestaan. Het begrip "aan boomteelt gelieerde bedrijvigheid" is vervolgens in artikel 1 lid 1.3 gedefinieerd. In artikel 1 zijn ook de overige relevante begrippen gedefinieerd. Aan de hand van de Beslisboom is verder uitgewerkt bij welke omzetpercentages sprake is van gelieerdheid aan de boomteelt. De Beslisboom is een beleidsregel. Het werken met een beleidsregel is op grond van artikel 3.1.2 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening en artikel 7c lid 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet mogelijk. Gezien het vorenstaande is de planregeling voldoende concreet en objectief begrensd en in overeenstemming met de rechtszekerheid. Het gebruik is hiermee voldoende duidelijk.

Ad 8 Buurtschap Oekel

In het kader van de Crisis- en herstelwet kunnen regels worden gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels, zie ook de beantwoording van zienswijze 7. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouder. De Beslisboom is een beleidsregel, die door de raad is vastgesteld.

De Commissie Vestiging wordt voor de bedrijfsfuncties, welke vallen onder lid a tot en met d van artikel 3 lid 3.1, om advies gevraagd of de bedrijfsactiviteiten passen binnen deze door de raad vastgestelde beleidsregel. Dergelijke advisering komt vaker voor bij bestemmingsplannen, zoals de Agrarische Adviescommissie Bedrijven die adviseert over de volwaardigheid van agrarische bedrijven. Het besluiten over de benodigde omgevingsvergunningen om daadwerkelijk te kunnen vestigen is de bevoegdheid van het college. Daarbij wordt getoetst aan de voorwaarden van het bestemmingsplan, en daarmee op de aanwezigheid van een positief advies van de commissie vestiging. Tegen dergelijke besluiten staat de mogelijkheid van bezwaar- en beroep open.

Ad 9 Buurtschap Oekel

Het gaat hierbij niet om een afwegingsmoment, maar om een noodzakelijk positief advies. Los hiervan is, zoals aangegeven, gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat de jurisprudentie over het nadere afwegingsmoment in dat geval niet van toepassing is, zie o.a. ABRvS 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2772.

Ad 10 Buurtschap Oekel

Alle onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de normen die daarvoor gelden en corresponderen met de milieunormen, zoals deze in de planregels zijn opgenomen.

Verder is voor de toegestane bedrijven een representatieve invulling van de planologische mogelijkheden onderzocht. Hiermee is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, ook in het kader van een goed woon- en leefklimaat, beoordeeld. Overeenkomstig de Crisis- en herstelwet is het mogelijk om de mate van detaillering van de onderzoeken af te stemmen op het detailniveau van het bestemmingsplan. In het voorliggende geval is hiervan gebruik gemaakt.

In artikel 3 lid 3.3 zal worden gewaarborgd dat de bestemmingsgrens van de milieugevoelige functie maatgevend is. De planregels worden hierop aangepast.

Indien zich bedrijven op het industrieterrein vestigen die vallen onder de algemene regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, moeten deze voldoen aan artikel 2.7a. In artikel 2.7a lid 1 is bepaald dat als bij een activiteit emissies naar de lucht plaatsvinden, daarbij geurhinder voor geurgevoelige objecten moet worden voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is de geurhinder tot een aanvaardbaar niveau moet worden beperkt.

Bij het bepalen van een aanvaardbaar geurniveau moet het bevoegd gezag verschillende aspecten meewegen, waaronder de geurbelasting op geurgevoelige objecten, de soorten geuremissie en bijvoorbeeld ook de cumulatie. Ook kunnen door maatwerk geuremissiewaarden worden opgesteld. Milieuvergunningplichtige bedrijven moeten aan de milieuvergunning voldoen, waarin ook geurregels kunnen worden opgenomen.

Voor inrichtingen die op een bedrijventerrein (geen gezoned industrieterrein) zijn gelegen, gelden de grenswaarden voor geluid uit artikel 2.17 lid 3 en tabel 2.17c Activiteitenbesluit milieubeheer. Er is bij deze grenswaarden aangesloten. De normen van het bestemmingsplan zijn inderdaad niet strenger dan de normen van de Activiteitenbesluit. De tekst zal uit de toelichting worden verwijderd.

Ad 11 Buurtschap Oekel

Indien een bedrijf zich wil vestigen op het BCT zal dit bedrijf moeten voldoen aan de geldende wettelijke regels. Een inrichting waarvoor een omgevingsvergunning milieu is vereist zal moeten voldoen aan de vergunningvoorschriften. Naast deze voorschriften gelden ook de algemene rechtstreeks werkende regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, waaraan eveneens zal moeten worden voldaan. Inrichtingen waarvoor geen omgevingsvergunning milieu vereist is, zullen moeten voldoen aan de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het bestemmingsplan zijn al milieuregels over onder andere geur en geluid opgenomen. Er bestaat geen aanleiding verdere milieuregels op te nemen.

Ad 12 Buurtschap Oekel

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein heeft het aspect duurzaamheid een belangrijke rol gespeeld. Dit komt tot uitdrukking in het realiseren van een ruime waterberging, voldoende schaduwwerking, landschappelijke inpassing, parkeernormen, een volwaardige verkeersontsluiting en het inspiratieboek. De belangrijkste duurzaamheidsambitie van het bedrijventerrein is dat het terrein qua energie volledig zelfvoorzienend zal zijn en, indien beschikbaar, energie terug levert aan het net voor gebruik van derden. De bestemming "Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd" is in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 lid 3.1 uitgewerkt. Vervolgens is in artikel 3 lid 3.2 een nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving opgenomen. In dit artikellid is de duurzaamheid verder beschreven. De bedrijven kunnen zich in duurzaamheid onderscheiden door onder andere een duurzaam productieproces of de oprichting van duurzame bebouwing. Hiermee is de bestemming voldoende concreet en objectief begrensd.

Er is voor gekozen om geen specifieke duurzame onderdelen verplicht te stellen door normen en/of getallen, maar gebruik te maken van het benoemen van duurzaamheidsonderdelen waar het bedrijf zich in onderscheid. Eventuele normen zijn immers vrij snel achterhaald. De beschreven intenties kunnen vervolgens door het bedrijf op eigen wijze worden uitgewerkt en worden getoetst door de commissie vestiging.

In de regels van het bestemmingsplan (moederplan) is in artikel 5 vastgelegd dat potentiële vestigers aan moeten tonen dat zij aan de boomteeltsector gerelateerd zijn. Hierdoor wordt de thematiek geborgd, en wordt voorkomen dat traditionele bedrijven zich kunnen vestigen op het BCT. Daarnaast is vastgelegd dat bedrijven zich moeten onderscheiden op het gebied van duurzaamheid. De wijze waarop dit dient te gebeuren is niet vastgelegd. Een inspiratieboek biedt hiervoor handvatten. Indien bedrijven, naar het oordeel van de gemeente, in ontwerp van gebouw en buitenruimte onvoldoende rekening hebben gehouden met de aspectenduurzaamheid en/of beeldkwaliteit, is het bevoegd gezag bevoegd om nadere eisen te stellen op basis van de richtlijnen die zijn geformuleerd in het inspiratieboek.

Ad 13 Buurtschap Oekel

De planregels schrijven wel degelijk een specifiek type bedrijven voor. Het gaat immers om aan boomteelt gelieerde agrologistieke en handelsbedrijven, kennis- en onderzoeksvoorzieningen, toeleveranciers aan de boomteeltsector en dienstverlenende bedrijven en overige aan boomteelt gelieerde bedrijven. Zie ook de beantwoording onder punt 4. Ter ondersteuning is een beslisboom opgenomen. Zie ook de beantwoording onder 10.

Bij de onderzoeken is uitgegaan van de milieunormen, zoals deze in de planregels zijn opgenomen. Verder is voor de toegestane bedrijven een representatieve invulling van de planologische mogelijkheden onderzocht. Hiermee is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beoordeeld.

Overeenkomstig de Crisis- en herstelwet is het mogelijk om de mate van detaillering van de onderzoeken af te stemmen op het detailniveau van het bestemmingsplan. In het voorliggende geval is hiervan gebruik gemaakt.

Door de geldende milieueisen of maximale waarde van de milieubelasting als voorwaarde op te nemen in de planregels van het bestemmingsplan, wordt voldoende zekerheid geboden over de milieubelasting. Burgers weten op deze wijze immers welke regels gelden voor een bepaald gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn slechts twee woningen gelegen, welke hinder zouden kunnen ondervinden van de toekomstige bedrijven.

Uit paragraaf 5 van de toelichting van het moederplan blijkt dat maar een zeer beperkt aantal bedrijven (boomteelt-gelieerd) in aanmerking zouden komen als bedrijf met zware hinder, welke van invloed zou kunnen zijn op de omliggende woningen. Dit neemt echter niet weg dat milieugevoelige functies in de omgeving van het plangebied om bescherming vragen. Enerzijds biedt de milieuwetgeving hiertoe voldoende waarborgen. Maar de Crisis- en herstelwet biedt tevens mogelijkheden om de normen, die aan de basis hebben gelegen aan de richtafstanden en eisen in de milieuwetgeving, in het bestemmingsplan op te nemen als milieukwaliteitseis. Hierdoor wordt zekerheid geboden aan omwonenden. In het kader van de vergunningverlening wordt onderzocht of een bedrijf ook aan de milieueisen kan voldoen.

Ad 14 Buurtschap Oekel

Er is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld, welke ter goedkeuring aan het bevoegd gezag is voorgelegd. Het bevoegd gezag heeft besloten dat geen diepgaand onderzoek noodzakelijk is en dat dus geen m.e.r.-procedure hoeft te worden opgestart. Op grond van artikel 7.19 lid 1 en 2 Wm is een afzonderlijke mer-beoordelingsbeslissing vereist voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Dit is ten onrechte niet gebeurd. Inmiddels is het mer-beoordelingsbesluit met de mer-beoordelingsnotitie alsnog ter inzage gelegd.

Ad 15 Buurtschap Oekel

Een biomassa vergistingsinstallatie is reeds uitgesloten in artikel 3 lid 3.8.5 onder d dat het strijdig gebruik regelt. De gemeente kan er mee instemmen om voor de volledigheid een dergelijke aanvullende regeling op te nemen. Een biomassavergistingscentrale is namelijk een inrichting die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt. Echter, ter verduidelijking zal in lid 3.8.5 'Strijdig gebruik' de volgende extra regel worden toegevoegd:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. niet aan boomteelt gelieerde bedrijvigheid, zoals bedoeld in artikel 3.1 en 3.2;*
- b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen conform de Wet geluidhinder;*
- c. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;*
- d. een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);*
- e. een biomassa vergistingsinstallatie;*
- f. bedrijfswoningen;*
- g. opslag van consumentenvuurwerk;*
- h. zelfstandige kantoren;*
- i. zelfstandige detailhandelondernemingen.*

Ad 16 Buurtschap Oekel

De bouwhoogte van de gebouwen mag in het plangebied van de 2e fase niet meer dan 20 meter bedragen. Dezelfde bouwhoogte is gehanteerd in het moederplan, zodat dit op elkaar aansluit. De inrichting en het onderhoud is in overleg met het waterschap, de gemeente en de provincie vastgelegd. Er is reeds gestart met de uitvoering van de inrichting.

Ad 17 Buurtschap Oekel

Het gebied is gelegen naast een waterbergingsgebied van het waterschap. Het waterschap gebruikt dit gebied om bij extreme waterstanden het gebied onder water te zetten. Dit gebied is ten westen van het BCT gelegen. Het water op deze gronden heeft niets te maken met de aanleg van het BCT. Overigens voldoet het bestemmingsplan aan de vereisten uit de Keur en andere regelgeving en beleid van het waterschap Brabantse Delta. Het waterschap heeft ook met het bestemmingsplan ingestemd.

Ad 18 Buurtschap Oekel

Met de aannemer, die verantwoordelijk is voor de aanleg van het BCT, zijn duidelijke afspraken gemaakt dat het bouwverkeer via de Rietvelden het terrein dient te benaderen. Inmiddels is een groot deel van het terrein van de 1e fase gereed en opgeleverd. Het is niet duidelijk hoe het bouwverkeer vanaf de Paandijksestraat het terrein nu nog zou moeten betreden. Dit is, als gevolg van een fysiek hekwerk, niet meer mogelijk. Het terrein is optimaal toegankelijk vanuit de Rietvelden en van deze entree wordt veelvuldig gebruik gemaakt.

Conclusie zienswijze Buurschap Oekel:

De zienswijze omvat een enkele punten (punt 5, 10, 14 en 15), die gegrond kunnen worden verklaard. Dit leidt tot aanpassing van de toelichting en de regels, overeenkomstig de zienswijze.

Zienswijze De Krochten

19. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het noodzakelijk dat het plan duidelijkheid biedt in de wijze waarop het thematisch filter (boomkwekerij) juridisch wordt geborgd.

20. De behoefte aan de ontwikkeling voor boomteeltgelieerde bedrijven is onvoldoende aangetoond.

21. In de beantwoording van de zienswijzen, gericht tegen het moederplan "Business Centre Treeport", dat voorziet in de eerste fase van BCT, is aangegeven dat BCT tweede fase niet eerder dan in 2026 wordt gerealiseerd. Dit is ook in het Regionaal overleg afgesproken.

22. Door de aanleg van BCT eerste fase is het gebied opgehoogd. De afwatering is hierdoor veranderd. Bij hevige regenval vernatten de weilanden van het bedrijf, waardoor schade optreedt.

Ad 19 De Krochten

Zie de beantwoording onder punten 4, 6 en 7.

Ad 20 De Krochten

Zie de beantwoording onder punt 1.

Ad 21 De Krochten

In het Regionale afsprakenkader bedrijventerreinen is destijds inderdaad opgenomen dat de realisatie van de tweede fase pas zal plaatsvinden na 2026. Het jaar 2026 was echter nog ver weg en in de tussenliggende periode is het mogelijk dat uitgangspunten wijzigen. Derhalve is in overleg met de regio bij het vaststellen van de voorwaarden van het wijzigingsgebied al besloten om deze voorwaarde niet op te nemen in het bestemmingsplan van de 1e fase. Belangrijk is wel dat de 2e fase past binnen de afspraken, welke binnen de regio worden gemaakt. Vanwege de ontwikkeling in de markt heeft in lijn met de ladder duurzame verstedelijking en de regionale afspraken bedrijventerreinen 2021 afstemming plaatsgevonden met de gemeenten in regio West-Brabant over de voorgenomen ontwikkeling van fase 2 van BCT. De commissie van advies Ruimte en Economie heeft een positief advies geformuleerd over het BCT (fase 2) richting de West Brabantse Ontwikkelingsdag van 9 juli 2021. Het positief advies is tijdens de Ontwikkelingsdag overgenomen.

Ad 22 De Krochten

Zoals aangegeven in de reactie onder punt 17 is de ontwikkeling afgestemd met het waterschap Brabantse Delta en wordt voldaan aan de Keur en overige regelgeving en beleid van het waterschap. Er wordt ook gezorgd voor de nodige opvang van water.

Conclusie zienswijze De Krochten

De zienswijze omvat geen punten die gegrond zijn verklaard.

Ambtshalve wijzigingen:

In de wijzigingsbevoegdheid van artikel 15 aanhef en onder I van het moederplan "Business Centre Treeport" is de voorwaarde opgenomen dat de functieaanduiding "wetgevingszone - risicovolle inrichting" als aanduiding aan het bestemmingsvlak moet worden gegeven. Dat is per abuis niet in het ontwerpbestemmingsplan "wijzigingsplan 2 fase Business Centre Treeport" overgenomen. De functieaanduiding is alsnog opgenomen op de verbeelding en in de planregels.

De gebiedsaanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening ruimte te verwijderen NNB' is niet meer op de verbeelding en in de planregels opgenomen. Hetzelfde geldt voor de gebiedsaanduidingen 'overige zone n-in interim omgevingsverordening te verwijderen Groenblauwe mantel, waterberging en behoud en herstel watersystemen. Gedeputeerde Staten heeft ingestemd met het verzoek en de begrenzing wordt in de verordening aangepast.

De dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' is niet meer op de verbeelding en in de planregels opgenomen. Het volledige gebied is onderzocht en vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Het betreffende besluit is als bijlage bij de planregels gevoegd.

In de bijlage van het (vastgestelde) wijzigingsplan is een voorlopig inrichtingsplan (voorkeursvariant) opgenomen, die als basis geldt voor de meer definitieve verkaveling. Wanneer de verkaveling definitief vorm krijgt wordt een definitief inrichtingsplan ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.