

Wijzigingsplan

2e fase Business Centre Treeport

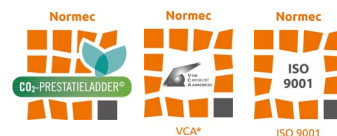
samen onze omgeving creëren

Projectdossier

Titel	:	Wijzigingsplan
	:	2e fase Business Centre Treeport
Opdrachtgever	:	Treeport BCT Partners B.V.
Projectnummer	:	20130540-03
Versie / status	:	D01
Datum	:	31 Mei 2022
Opgesteld door	:	ing. M.M. Kooijman-Bons
Gecontroleerd door	:	mr. ir. H. Wenting
Akkoord projectcoördinator	:	ing. R.A.A. van Dessel

AGEL adviseurs

Hoeverstein 20b
4903 SC Oosterhout
0162 - 456481
info@ageladviseurs.nl
www.ageladviseurs.nl



VCA* Systeemcertificaat EC-VCA-10362 heeft betrekking op het uitvoeren van veldwerk bodem, landmeten en direct toezicht op werken.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Ligging van het plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Functionele en ruimtelijke beschrijving	6
3	PLANBESCHRIJVING.....	11
3.1	Ruimtelijke en functionele opzet	11
3.2	Wijzigingsbevoegdheid	16
3.3	Toetsing voorwaarden.....	17
4	BELEIDSKADER	28
4.1	Rijksbeleid.....	28
4.2	Provinciaal beleid	29
4.3	Gemeentelijk beleid	38
5	OMGEVINGSASPECTEN	41
5.1	Bodemkwaliteit	41
5.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	41
5.3	Water	44
5.4	Natuur	50
5.5	Onderzoek stikstofdepositie	53
5.6	Externe veiligheid	54
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	60
5.8	Akoestiek	61
5.9	Luchtkwaliteit	62
5.10	Kabels en leidingen.....	63
5.11	Geurhinder	63
5.12	Radarverstoringsgebied.....	67
5.13	Milieueffectrapportage	68
6	HET JURIDISCHE PLAN	69
6.1	Het juridische plan	69
6.2	Toelichting bestemmingen.....	70
6.3	Algemene regels	73
7	UITVOERBAARHEID	74
7.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	74
7.2	Vooroverleg en inspraak.....	74
7.3	Ter inzage legging en vaststelling	74

Externe bijlagen:

1. 'Inspiratieboek Business Centre Treeport', d.d. mei 2015 van [Delacourt] – [Van Beek] en AGEL adviseurs;
2. 'Compensatieplan NNB', d.d. 25 november 2021 van AGEL adviseurs;
3. 'Berekening kwaliteitsverbetering landschap', d.d. 26-11-2021 van AGEL adviseurs;
4. 'Natuurinrichting BCT Zundert', d.d. 30 oktober 2020 van Bureau van Nierop;
5. 'Vooronderzoek bodem Business Treeport Centre, Gemeente Zundert', d.d. 9 mei 2014 van AGEL adviseurs;
6. 'Addendum Business Centre Treeport te Zundert met betrekking tot de gedempte sloten', d.d. 10 oktober 2017 van AGEL adviseurs;
7. Archeologisch vooronderzoek 'Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. BCT', d.d. 8 april 2021 van Transect;
8. Selectiebesluit archeologie, d.d. 21 april 2022;
9. 'Cultuurhistorische verkenning, locatie Treeport gemeente Zundert', d.d. 25 april 2014 van Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.;
10. 'Waterparagraaf Bedrijventerrein BCT fase II te Zundert', d.d. 1 april 2021 van AGEL adviseurs;
11. 'Quicksan flora en fauna', d.d. 4 maart 2021 van Ekoza b.v.;
12. 'Nader onderzoek kleine marters Business Centre Treeport te Zundert', d.d. 27 mei 2020 van Ekoza b.v.;
13. 'Nader onderzoek ecologie Bedrijventerrein Treeport Zundert fase 2', d.d. 15 september van Ekoza b.v.;
14. 'Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase Business Centre Treeport fase II te Zundert', 28 september 2021 van AGEL adviseurs;
15. 'Standaard advies 2020 gemeente Zundert', d.d. 23 december 2020 van de Veiligheidsregio;
16. 'Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van de gemeente Zundert', d.d. juli 2019 van Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant;
17. 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan 2e fase Business Centre Treeport te Zundert', d.d. 25 maart 2021 van AGEL adviseurs;
18. 'Onderzoek luchtkwaliteit Bestemmingsplan 2e fase Business Centre Treeport te Zundert', d.d. 25 maart 2021 van AGEL adviseurs;
19. Input gegevens geur;
20. 'Verkeersanalyse Business Centre Treeport te Zundert', d.d. 24 maart 2021 van AGEL adviseurs;
21. Memo Vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 19 september 2021;
22. Vooroverlegreactie Provincie, d.d. 20 mei 2021;
23. Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat d.d. 27 mei 2021;
24. Vooroverlegreactie Waterschap d.d. 17 juni 2021;
25. Nota van vooroverlegreacties juli 2021;
26. Nota van zienswijzen, d.d. 31 mei 2022;
27. Voorkeursvariant inrichting.

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De achtergronden, 1e fase

De boomteeltsector in Noord-Brabant (Nederland) en de Noorderkempen (België) kent een lange geschiedenis. De sector is belangrijk voor de werkgelegenheid en de economische ontwikkeling binnen deze regio. Aan Nederlandse zijde is Zundert het centrum van de boomkwekerijsector. De regio heeft zich ontwikkeld tot een modern en innovatief boomteeltgebied in Nederland, met een breed assortiment. Het aandeel van het boomteeltgebied Zundert neemt ook landelijk gezien nog steeds toe. De regio rondom Zundert is zelfs het grootste bos- en haagplantsoengebied van Nederland. Ook in België neemt het belang van de boomkwekerij toe. De totale productieraming van boomkwekerijen bedraagt ongeveer 356 miljoen euro. De gunstige ligging van de sector in Nederland en België heeft mede geleid tot een verdergaande samenwerking tussen boomkwekers. De groeiende coöperatieve gedachte om bomen, bosplantsoen, heesters en sierteelt gezamenlijk aan te bieden zijn de sleutelfactoren tot dit succes. De optimalisatie van de totale productieketen 'van toeleverancier tot eindgebruiker' is nodig om de regio zijn leidende positie te laten behouden in Nederland, België en Europa. Er bestaat een grote behoefte aan het creëren van één centrale plek, waar al deze ambities te verwezenlijken zijn. Derhalve is door de Treeport organisatie gezocht naar een geschikte locatie voor een thematisch bedrijventerrein; het Business Centre Treeport.

Voor bedrijventerrein Business Centre Treeport is in november 2018 het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' door de gemeenteraad van Zundert vastgesteld. Als gevolg van diverse inspraakreacties van de vooroverleg partners is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de ontwikkeling van het bedrijventerrein in twee fases. In 2015-2016 was naar de mening van de vooroverlegpartners en de regio nog onvoldoende inzicht in de daadwerkelijk benodigde capaciteit van een thematisch bedrijventerrein. Derhalve is ervoor gekozen om het bedrijventerrein gefaseerd te bestemmen, waarbij de percelen van de 1e fase van het bedrijventerrein zijn opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd' en aan de gronden van de 2e fase is een agrarische bestemming toegekend. Aanvullend is ter plaatse van de 2e fase, de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' opgenomen. Deze aanduiding maakt het mogelijk de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein – Aan boomteelt gelieerd'. Ook voor de 2e fase is het de bedoeling dat met name boomteelt gelieerde bedrijven een plek krijgen. Verder is het op grond van het provinciale inpassingsplan 'Windenergie A16' mogelijk om 3 windturbines op het bedrijventerrein te realiseren.

De ontwikkeling van de 1e fase van het bedrijventerrein BCT is in volle gang.

Aanleiding 2e fase

De resterende capaciteit van de eerste fase is momenteel nihil. Meer dan de helft van de bedrijfspercelen zijn inmiddels verkocht. Een groot deel van de nog resterende gronden zijn gereserveerd en mocht een eventuele verkoop niet doorgaan, dan is er een wachtlijst. De verwachting is dat op korte termijn de eerste fase volledig is ingevuld. Om aan de vraag naar kavels te kunnen blijven voldoen, is het nu zaak om de ontwikkeling van de tweede fase op te pakken.

Tijdens de afgelopen jaren is de sector, na een moeilijke periode qua afzet gedurende 2014 tot en met 2017, in de lift gekomen. Dit mede door de grote vraag van boomteeltproducten binnen Europa en de voorliggende klimaatvraagstukken en noodzaak tot vergroening. De moeilijke periode gevolgd door een scherpe groei van de vraag, leidt tot een versnelling van de schaalvergroting bij de boomkwekerijen en boomteelt gelieerde bedrijven in de regio West-Brabant en de Noorderkempen. Het aantal hectare boomkwekerij neemt daarbij vooralsnog niet toe, maar daarentegen neemt de productiviteit wel enorm toe.

Het absolute aantal boomteeltbedrijven is door deze schaalvergroting aan het afnemen. Deze schaalvergroting zien we overigens ook in de andere schakels in de keten.

De ontwikkelingen in de boomteeltsector hebben ervoor gezorgd dat de plannen voor het in uitvoering brengen van de 2e fase zijn bijgesteld. De vraag naar boomteelt gelieerde bedrijfspercelen in de regio is groter dan verwacht. De 1e fase van het bedrijventerrein van het BCT biedt onvoldoende ruimte om aan de huidige verzoeken te voldoen. Daarbij is de vraag van "veel kleinschalige ketenpartners" verschoven naar "kleinere aantallen grootschalige ketenpartners". Dit zijn partijen, die zich niet volledig richten op de boomteeltsector, maar wel voor een groot deel verbonden zijn met de boomteelt en een grote impact hebben op de keten.

Uit het toekomstbeeld bedrijventerreinen dat voor de regio West Brabant is opgesteld, blijkt dat de druk vanuit de markt naar bedrijventerrein in West-Brabant hoog is. Dit blijkt ook uit de toenemende vraag naar boomteelt gelieerde kavels op het bedrijventerrein Business Centre Treeport.

Diverse bedrijven met een vraag naar bedrijfspercelen hebben zich de afgelopen jaren bij het BCT gemeld. Deze bedrijven zijn getoetst aan het thematisch filter, dat voor dit bedrijventerrein geldt. Enkele van deze bedrijven pasten niet binnen het thematisch karakter (primair of secundair) en konden niet worden gehuisvest op het BCT. Er zijn echter nog meer geïnteresseerde bedrijven, die wel passen binnen het thematisch karakter van het BCT. Daar is in de eerste fase geen ruimte voor.

Voor de realisatie van de tweede fase is in het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De ontwikkeling betreft het tweede deel van het bedrijventerrein. Binnen de wijzigingsbevoegdheid is het thematische karakter van de boomteelt gelieerde bedrijvigheid geborgd. Daarbij zijn er binnen deze wijzigingsbevoegdheid nadere voorwaarden opgenomen voor de uitwerking van het wijzigingsplan. De meeste voorwaarden hebben betrekking op oppervlaktes, afstanden, ruimtegebruik etc. Dit zijn voorwaarden die nader geborgd dienen te worden in het wijzigingsplan. De gemeente Zundert heeft besloten om, in principe, medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de tweede fase en het wijzigingsplan in procedure te brengen. Met dit wijzigingsplan wordt de ontwikkeling van de tweede fase van BCT mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' staat de ontwikkeling van de tweede fase van het thematisch bedrijventerrein niet direct toe. Om de juridische en planologische basis te kunnen bieden voor de beoogde ontwikkeling dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt bij de mogelijkheden van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Deze wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden waaronder het college van burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd'.

Ter plaatse van een deel van het plangebied gelden de Provinciale Inpassingsplannen 'Windenergie A16' en 'Partiële Herziening Windenergie A16'. De realisatie van een windturbine maakt geen onderdeel uit van dit wijzigingsplan. De gronden van de windturbines zijn buiten het plangebied gelegen. Wel zijn de zone 'overdraai', een 'veiligheidszone – windturbine' opgenomen. Hiertoe zijn ter verduidelijking van deze zone regels opgenomen in dit wijzigingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het juridisch planologisch kader, waarbij wordt aangesloten bij de voorwaarden die in het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' zijn opgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting bevat een motivering en verantwoording van de keuzes die in het wijzigingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het geldend beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Hierin wordt niet alleen aandacht besteed aan het plangebied, maar ook de bestaande bedrijventerreinen Hazeldonk en Transportzone Meer worden beschreven. Inzicht in de relevante beleidskaders wordt gegeven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven. In de planbeschrijving wordt aandacht besteed aan het concept dat ten grondslag ligt aan het BCT. Ook wordt concreet aangegeven hoe de uitgangspunten vertaald zijn in dit wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens aandacht besteed aan de diverse omgevingsaspecten. Deze toelichting wordt afgesloten met een beschrijving van de juridische aspecten in hoofdstuk 6 en de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 7.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Het bedrijventerrein is gelegen aan de bovenloop van de Hazeldonkse Beek, een smal beekje dat uitloopt in de Aa of Weerijs. Blijkens de geomorfologische kaart is er niet of nauwelijks sprake van een beekdal ter hoogte van het bedrijventerrein. Alleen centraal in het gebied is er een kleine dekzandrug gelegen en een overgang van dekzandrug naar beekdal.



1830



1947



1980



1995

Op de topografische kaarten uit diverse jaren is duidelijk zichtbaar dat het bedrijventerrein grotendeels onbebouwd is gebleven. Medio 20^e eeuw heeft een deel van de bosschages plaats gemaakt voor landbouwgronden (waaronder ten behoeve van de boomteelt), maar bebouwing is niet aanwezig. Pas na de aanleg van de rijksweg, in de jaren 60 van de vorige eeuw, zijn stedelijke ontwikkelingen rondom het bedrijventerrein op gang gekomen. De eerste bebouwing kwam tot stand aan Belgische zijde op de huidige Transportzone Meer. Ter plaatse is een bedrijventerrein gerealiseerd, gekoppeld aan het douaneterrein op de grensovergang. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Hazeldonk, aan de overzijde van de A16 op Nederlands grondgebied, kwam later op gang.

Inmiddels heeft het douaneterrein haar functie verloren, maar het bedrijvencluster op de grens van Nederland en België heeft de potentie om uit te groeien tot één van de economische hotspots in de Benelux.

2.2 Functionele en ruimtelijke beschrijving

Agrarische doeleinden

Het plangebied wordt in de huidige situatie grotendeels gebruikt voor agrarische doeleinden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele veehouderijen. Het buitengebied, rondom het plangebied, kan derhalve worden getypeerd als gemengd agrarisch gebied. In het plangebied komt geen bebouwing voor.

Ten noordoosten van het plangebied is een groot deel van de 1^e fase inmiddels bouwrijp gemaakt. In maart 2021 is begonnen met de bouw van de eerste bedrijfsgebouwen, in de vorm van een distributiecentrum, op het bedrijventerrein direct langs de A16.



Uitsnede luchtfoto anno 2019 met aanvullend in geel met zwarte omlijning de plangrens voor de 2^e fase
Bron: Cyclomedia

Bedrijventerrein

De verkaveling van de 1^e fase is inmiddels definitief bekend. De ligging en het profiel van de centrale ontsluitingsweg op de Rietvelden is nader uitgewerkt en aangelegd. Dit geldt tevens voor de verbindingsweg tussen de centrale ontsluitingsweg van de 1^e fase met Transportzone Meer. In de volgende figuur is de positionering van de verschillende ruimtelijke functies van de 1^e fase in beeld gebracht.



Verkaveling 1^e fase Business Centre Treeport

De bebouwing van de 1^e fase is, met uitzondering van de bebouwing direct langs de A16, nog fictief. De bebouwing direct langs de A16 betreft een distributiecentrum met een oppervlakte van circa 7 ha. Na de realisatie van de bouw komt het pand beschikbaar voor de verhuur aan boomteelt gelieerde bedrijven en/of agro logistieke bedrijven. Een van de toekomstige huurders van dit distributiecentrum betreft de zogenaamde 'Treehub'. Deze HUB betreft een centraal op- en overslag voor een collectief van diverse boomteeltkwekers vanuit Zundert. In de HUB worden de aangevoerde goederen verzameld en vervolgens verspreid naar de telers toe of vanuit de telers via de HUB verder over Nederland of zelfs verder over Europa.

De centrale entree van het bedrijventerrein wordt gemarkeerd door een reclamemast in de vorm van een boom. Het betreft een uniek object voor Nederland en Europa. Nergens anders is een dergelijke bijzondere vorm van een reclamemast aanwezig. De mast fungeert niet alleen als herkenningspunt voor het thematisch bedrijventerrein langs de A16, maar benadrukt door haar vorm ook de functie van de regio als modern en innovatief boomteeltgebied.



Foto reclamemast bij entree bedrijventerrein

Op de grens met Transportzone Meer, direct langs de A16, is de oprichting van een Excellence en Experience Centre met een ondergeschikt hotel mogelijk. Hiervoor is Treeport partners in gesprek met enkele boomteelt gelieerde commerciële partijen en opleidingen. Samen met de gronden aan de zijde van België moet deze locatie, letterlijk en figuurlijk, het hart van de boomteelt in Europa gaan vormen.

Woningen

Bij nagenoeg elk bedrijf in de omgeving van het plangebied is ook één bedrijfswoning aanwezig. In sommige gevallen zijn er bij een bedrijf meerdere bedrijfswoningen aanwezig. Ook reguliere woningen komen voor in de omgeving van het plangebied. Vaak betreffen dit percelen met vrijkomende agrarische bebouwing (voormalige VAB-vestigingen). De meest nabijgelegen woning ligt aan de Gelderdonksestraat 10, op een afstand van 100 meter vanaf het bedrijventerrein.

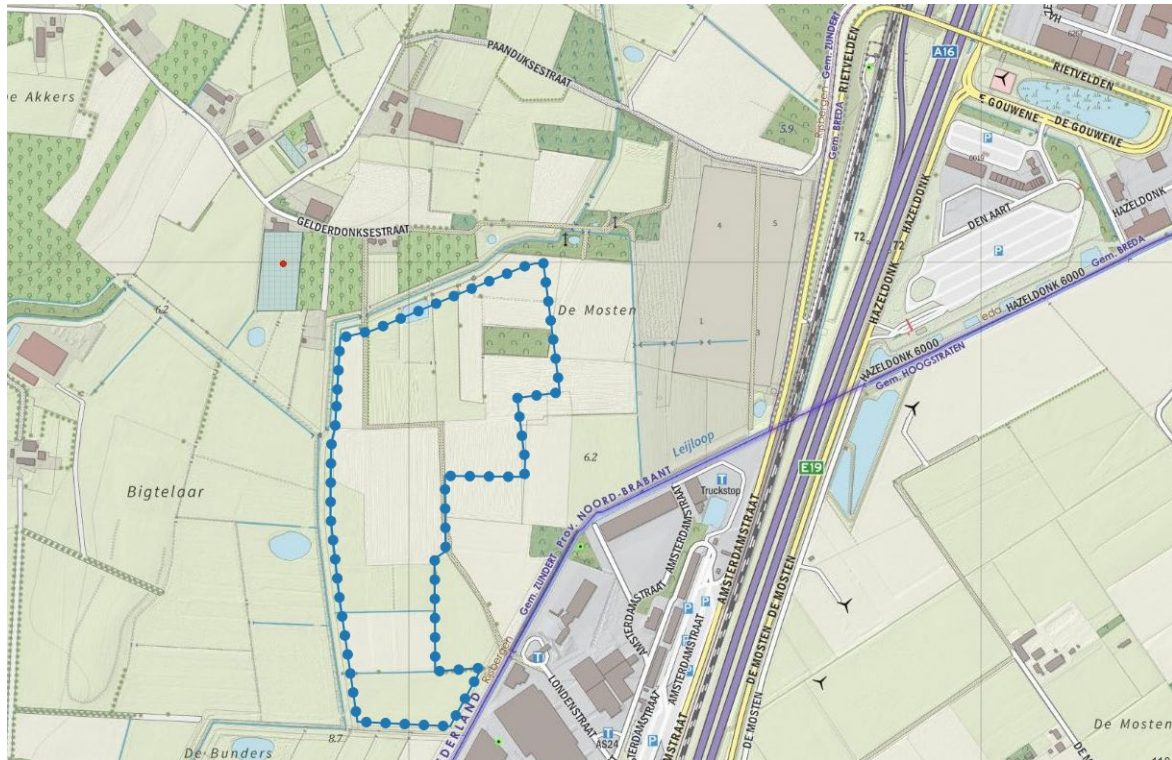
Met de realisatie van de 2^e fase van het bedrijventerrein BCT wordt rekening gehouden met de woningen en bedrijfswoningen in de omgeving. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 5.

Groen en water

Tot slot bestaat een groot gedeelte van de omgeving van het plangebied uit natuur. De Hazeldonkse beek en de Leijloop grenzen aan het plangebied. Beide zijn aangemerkt als ecologische verbindingszone (Natuur Netwerk Brabant). Daarnaast zijn enkele beboste gronden rondom de Hazeldonkse beek en de Leijloop opgenomen in de ecologische verbindingszone. Centraal in het plangebied komt een 'bosperceel' voor dat is aangewezen als onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Deze groenelementen zijn een restant van een kleinschalig landschap "De Mosten" genaamd. Het bestaat uit relictten van bos en houtwallen beplant met onder meer zomereik, grove den, sporkhout, wilde lijsterbes, zwarte els, ruwe berk en schietwilg.

Wegenstructuur

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Rietvelden en aan de noordzijde door de 1^e fase van het bedrijventerrein BCT. Het bedrijventerrein BCT (1^e fase) ontsluit grotendeels via de centrale ontsluitingsweg van de 1^e fase van het bedrijventerrein en voor een deel via de wegenstructuur van de Transportzone Meer. De weg Rietvelden vormt een belangrijke verbinding tussen het bedrijventerrein Transportzone Meer en de internationale transportroute A16/E19.



Topografische kaart met in blauw het plangebied van de 2^e fase

Vanuit noordelijke richting (Breda/Rotterdam) is de Rietvelden bereikbaar via een directe afrit op A16/E19. Deze afrit heeft tevens een functie voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Hazeldonk en Transportzone Meer aan de westzijde van de A16/E19. Vanuit zuidelijke richting (Antwerpen) is de Rietvelden bereikbaar via de afrit 'De Mosten' op de E19 en de Amsterdamstraat.

Het lokale verkeer vanuit Zundert richting de A16/E19 en vice versa dient gebruik te maken van de Meirseweg (NL) en de John Lijssenstraat (B). Deze wegen hebben nu al een belangrijke ontsluitende functie. Door de ontwikkeling van het Business Centre Treeport neemt de hoeveelheid vrachtverkeer op deze routes af. Vrachtwagens hoeven immers niet langer bestellingen op de kwekerijen op te halen, maar kunnen terecht op de centrale Hub op het BCT.

Aan de 'achterzijde' van het BCT liggen de Paandijksestraat en de Gelderdonksestraat. Deze plattelandswegen hebben geen verkeersfunctie voor doorgaand verkeer, maar dienen uitsluitend ter ontsluiting van de aanliggende percelen. Het is ongewenst om deze wegen op te waarderen en onderdeel te laten zijn van de ontsluitingsstructuur van het BCT. Wel vormt de Paandijksestraat onderdeel van de calamiteitenroute van het bedrijventerrein. De calamiteitenverbinding ligt direct ten noorden van de 1^e fase tussen de Paandijksestraat en de Rietvelden.

Bij calamiteiten dient het BCT bereikbaar te blijven voor afnemers, transporteurs, bezoekers en werknemers. In België heeft de gemeente Hoogstraten, voor de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Transportzone Meer, een omleidingsroute vastgesteld. Deze route loopt via Hoogeind en De Mosten. Deze route geldt ook als calamiteitenontsluiting voor het BCT. In de uitgevoerde verkeersstudie, die als bijlage aan voorliggend wijzigingsplan is toegevoegd, wordt nader ingegaan op de toekomstige ontsluitingsstructuur.

Transportzone Meer

Direct ten zuiden van de plangrens en deels de rijksgrens ligt transportzone Meer van het buurland België. Zoals eerder aangegeven heeft het douaneterrein haar functie verloren, maar het bedrijventerrein op de grens van Nederland en België heeft de potentie om uit te groeien tot één van de economische hotspots in de Benelux. Vanuit Treeport b.v. en de gemeente Zundert is ten behoeve van de ontwikkeling van de eerste fase, en nu ook voor de 2^e fase, van het bedrijventerrein contact opgenomen met de gemeente Hoogstraten om te zorgen voor een goede afstemming tussen het bestaande bedrijventerrein Meer op Belgisch grondgebied en het toekomstig bedrijventerrein op Nederlands grondgebied.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke en functionele opzet

Ruimtelijke opzet

De gemeente Zundert en BC Treeport zijn in overleg gekomen tot een flexibel bestemmingsplan voor zowel de 1^e als 2^e fase, waarbinnen de stedenbouwkundige invulling grotendeels vrij is. Uitsluitend de locatie van het Excellence en Experience Centre en de hoofdontsluiting is globaal vastgelegd in het bestemmingsplan van de 1^e fase. Daarnaast is aan de zijde van de HSL en de A16 ruimte voor hogere bebouwing om het BCT zichtbaar te laten zijn vanaf deze transportassen.

In het bestemmingsplan van de 1^e fase van het bedrijventerrein zijn de belangrijkste groenstructuren en de ecologische verbindingzones (NNB) bestemd tot 'Natuur'. Hiermee is het kader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein vastgelegd. Op basis van het ruimtelijk ontwerp zijn in het wijzigingsplan voor de 2^e fase geen specifieke aanduidingen in de vorm van hoofdontsluitingen of de situering van bijzondere functies opgenomen.

In de eerste fase is veel aandacht besteed aan het creëren van een uniek bedrijventerrein met veel ruimte voor groen en water. De zone rondom de Hazeldonkse beek is opgewaardeerd en wordt ecologisch ingericht. Maar ook op het bedrijventerrein zelf is voldoende ruimte voor het creëren van een natuurlijk uiterlijk. Met name nabij de entree, het visitekaartje van het bedrijventerrein, is veel ruimte gereserveerd voor groen en water. In het inspiratieboek is opgenomen dat ook op de percelen en aan de gebouwen voldoende aandacht moet zijn voor groenelementen, zoals erf- afscheidingen, vegetatiedaken, semi-verharding, natuurlijke gevelbekleding et cetera. Het inspiratieboek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Er is nog geen definitieve inrichting van de tweede fase beschikbaar. Ten aanzien van de verkaveling zijn verschillende varianten onderzocht. Ten behoeve van de uitwerking van de verschillende omgevingsaspecten is ervoor gekozen om twee mogelijke varianten in beeld te brengen en deze als uitgangspunt voor de uitwerking te hanteren.

Variant 1:

Een deel van de 1e fase en het gehele grondgebied van de 2e fase worden ingezet om te voldoen aan de vraag naar grootschalige bedrijfspercelen. In deze variant was het mogelijk dat de 2e fase onderdeel ging uitmaken van één groot bedrijfsperceel. Deze variant is in de verschillende onderzoeken naar milieu onderzocht en hieruit kwamen geen belemmeringen naar voren.

De reeds ingediende aanvragen voor bedrijfspercelen voor het BCT liggen gemiddeld tussen de 3 ha en 7 ha. Om te zorgen dat percelen uitgegeven kunnen worden waar de meeste vraag naar is en te voorkomen dat één bedrijf alle ruimte inneemt, is ervoor gekozen om voor de 2e fase een maximale oppervlakte op te nemen van 10 ha voor een bedrijfsperceel. Door deze regeling is variant 1 niet meer mogelijk.

Variant 2:

De verkaveling van de 1e fase wordt gecontinueerd op het grondgebied van de 2e fase van het bedrijventerrein. De centrale toegangsweg wordt in de tweede fase verlengd richting het westen. De weg krijgt een afbuiging halverwege de 2e fase in zuidelijke richting. Hiermee wordt de tweede fase (en een klein deel van de 1e fase) in twee gelijkwaardige helften verdeeld.

Het profiel van de weg in dit deel van de tweede fase is vergelijkbaar met het profiel van de centrale toegangsweg in de 1e fase. Om de weg te kunnen verbinden met de ontsluiting aan Belgische zijde buigt de weg halverwege de 2e fase af in oostelijke richting. Voor het profiel wordt hierbij aangesloten bij het profiel van de weg aan de Belgische zijde. Het exacte verloop van deze weg is nog niet bekend.

De beide helften van de 2e fase zijn voldoende groot om te voldoen aan de reguliere vraag naar bedrijfsperven. Hierbij is de breedte van de percelen nog flexibel. De grootte van de kavels bedraagt ongeveer 3 tot 5 ha.

De mogelijke wegenstructuur is bepalend voor de structuur van de bebouwing. De bebouwing op de percelen is voornamelijk evenwijdig aan de rijbaan gepositioneerd. Op basis van de planregels van het wijzigingsplan mag de afstand van de bedrijfsgebouwen tot aan de weg niet minder bedragen dan 3 meter. De hoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 20 meter.

In de volgende figuren zijn beide varianten in beeld gebracht¹.



N.B: Variant 1 is komen te vervallen. In de onderzoeken is deze variant als planologische mogelijkheid nog wel meegenomen.

Functionele opzet

Bedrijventerrein

De boomteelt sector is zich meer bewust van het feit dat de logistiek een steeds grotere en belangrijkere factor inneemt binnen het productieproces. Het zoveel mogelijk clusteren en optimaal vervoeren (ruimtebeslag producten zo klein mogelijk) van de producten is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Om het ruimtebeslag te kunnen verkleinen is een nadere innovatie in het kader van het 'stapelen' van de producten noodzakelijk.

De grenzen tussen branches en thema's verbleken steeds meer. Andere bedrijven kunnen bijvoorbeeld met hun creative lab geïnfundeerde campagnes opzetten voor verschillende producten die zijn ontworpen om de bestaande doelgroep en daarbuiten te betrekken - van ontwrichtende ideeën tot meeslepende inhoud.

Functioneel filter

Het functionele filter van het bedrijventerrein BCT blijft volledig gehandhaafd. Alleen de toelichting op de beslisboom is verduidelijkt. Verder is het ter plaatse van het plangebied van de 2e fase niet mogelijk om een verkooppunt voor motorbrandstoffen op te richten.

¹ In bijlage 27 is als ambtelijke wijziging de voorkeursvariant, zoals bekend ten tijde van de vaststelling, van het BCT opgenomen.

Tijdens het proces om te komen tot de ontwikkeling van het BCT zijn in het verleden diverse kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten benoemd die van belang zijn voor de ontwikkeling van het totale terrein. BC Treeport is van mening dat deze uitgangspunten voor de ontwikkeling van de 2^e fase van belang blijven.

Bij de ontwikkeling dient dan ook te worden voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- Ruimtelijke planvorming biedt ruimte voor het realiseren van een thematisch bedrijventerrein voor aan boomteelt gelieerde bedrijven;
- Voor de ontsluiting van de 2^e fase wordt aangesloten op de ontsluiting van de 1^e fase;
- Het inspiratieboek Treeport is ook voor de 2^e fase van toepassing;
- Voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de natuurinrichting en de vastgelegde wateraspecten van de 1^e fase (ten minste 600 m³ aan waterberging realiseren per hectare te verhard oppervlak);
- Parkeren op het eigen terrein;
- Het bedrijventerrein, 1^e en 2^e fase, dient zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn;
- De wegen over het BCT worden zoveel mogelijk begeleid door bomen;
- Bebouwing aan de randen van het BCT moeten 'op gaan' in het landschap;
- De oppervlakte van een bouwperceel bedraagt minimaal 1.500 m²;
- Duurzame oplossingen, zoals zonnecollectoren, worden gestimuleerd.

Voor zowel de eerste als de tweede fase hebben zich tot nu toe nog geen bedrijven gemeld die op enige wijze gebruik maken van arbeidsmigranten. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn dan worden de afspraken die daarover zijn (of worden) gemaakt in de regio, zoals opgenomen in het 'Afsprakenkader arbeidsmigranten West-Brabant' gerespecteerd en nagekomen. Overeenkomstig het kader is ruime aandacht voor kwalitatieve en voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten, waarbij de verantwoordelijkheid ligt bij de werkgevers en/of betrokken marktpartijen. De huisvesting van arbeidsmigranten wordt binnen het plangebied van het bedrijventerrein (1^e en 2^e fase) niet mogelijk en eventuele huisvesting dient derhalve elders plaats te vinden..

Bij de keuze van de huisvestingslocaties dient nadrukkelijk te worden gekeken naar leegstaand of leegkomend vastgoed. Voorafgaand aan de realisatie van een geclusterde huisvesting dient een omgevingsdialoog te worden gevoerd, waarbij afspraken worden gemaakt over o.a. beheer. Overeenkomstig de regio spreekt ook de gemeente Zundert uit dat niet alleen de economische bedrijvigheid wordt omarmd, maar ook de werknemers (arbeidsmigranten) die daarbij horen.

Ontsluiting

Het bedrijventerrein wordt ontsloten op de Amsterdamstraat en de Rietvelden. Ook wordt een extra ontsluiting gerealiseerd vanuit België. Het verkeer wordt zo snel mogelijk naar de hoofdinfrastructuur, de rijksweg A16, geleid. Er vindt geen vaste aansluiting plaats op het achterland via de Paandijksestraat (ook niet voor tractoren). Hierdoor neemt de verkeerdruk in het buitengebied niet toe. Er is tevens een calamiteitenroute vastgesteld. Deze loopt grotendeels over Belgisch grondgebied en valt samen met de reeds vastgestelde ontsluitingsroutes. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is een calamiteitenroute beoogd op de Paandijksestraat. Door AGEL is een verkeersanalyse opgesteld, die aan de basis heeft gestaan van dit wijzigingsplan. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

Verkeersafwikkeling

Uit de verkeersberekeningen komt naar voren dat de Rietvelden/Amsterdamstraat in de prognose 2031 over voldoende capaciteit beschikt om het extra verkeer vanuit het BCT te verwerken. Daarnaast kan het verkeer in de spitsperiode voldoende afwikkelen via de verschillende aansluitingen.

Echter voor aansluiting van de centrale as van het BCT op de Rietvelden heeft het uitrijdend verkeer in de spitsperiode een wachttijd van >20 sec. om vanuit het BCT linksaf de Rietvelden op te rijden.

Over het algemeen wordt als stelregel gehanteerd dat bij een wachttijd van meer dan 20 seconden aanvullende verkeersmaatregelen benodigd zijn. Wanneer de wachttijd vanuit het BCT verkleind dient te worden dienen er aanvullende maatregelen te worden getroffen.

Omdat de kruispuntberekeningen zijn gebaseerd op theoretische verkeersaantallen kunnen de verkeersaantallen in de werkelijkheid anders uitvallen. Het verdient de aanbeveling om de verkeersintensiteiten op de Rietvelden te monitoren na ingebruikname van BCT Fase I. Hierdoor krijgen we een reëler beeld van de optredende verkeersintensiteiten en kunnen daarbij analyseren of aanvullende maatregelen op het kruispunt (nog) benodigd zijn.

Duurzaamheid

Vanuit BCT b.v. bestaan de ambities en doelstellingen alles niet alleen mooier, maar ook duurzamer en energie neutraler te maken. De productie van de aangeboden producten dient op een verantwoorde manier te worden geproduceerd, geconsumeerd en verkocht. Dit kan door op grondstoffen te besparen en meer gebruik te maken van milieuvriendelijke materialen en verwerkingstechnieken. Het resultaat: minder vervuiling van grond, lucht en water.

Het bedrijventerrein BCT biedt een duurzaam vestigingsklimaat waarbij, naast de input van het bedrijf op het eigen terrein (perceel), de omgeving extra kansen en mogelijkheden biedt om het aspect duurzaamheid nog meer een onderdeel van het bedrijfsproces te laten zijn. Door de aanwezigheid van het windpark A16, en de diverse ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld zonnepanelen, wordt het aantrekkelijker om in duurzame-energiebronnen te investeren.

Energie

Er liggen vergaande ambities om van het bedrijventerrein een zelfvoorzienend terrein te maken. BC Treeport richt zich hierbij op meerdere sporen. Enerzijds wordt ingezet op het 'verduurzamen' van de productie. Anderzijds wordt ook ingezet op het beperken van de CO₂-uitstoot door het beperken van transportstromen en het toepassen van alternatieve energiebronnen, zoals zonne-energie, windenergie, waterstof en biomassa. De wijze waarop dit wordt vorm gegeven is nog in ontwikkeling en wordt nader uitgewerkt.

BC Treeport heeft zich tot doel gesteld om het volledige bedrijventerrein energieneutraal te ontwikkelen. Windenergie en zonne-energie worden gebruikt, maar er wordt ook gezocht naar alternatieve invullingen, zoals het gebruik van 'groenafval' en 'waterstof'. De concrete plannen worden samen met bedrijven en investeerders verder uitgewerkt. Bedrijven die zich richten op Biobased en Energie kunnen zich vestigen op het bedrijventerrein. Verder is in het bestemmingsplan van de 1e fase ruimte geboden voor het realiseren van een multifuel tankstation, voor LNG (liquid natural gas), CNG (compressed natural gas) en waterstof.

Bouw

Binnen de bouwsector liggen vergaande ambities om enerzijds de bouwelementen te 'verduurzamen' en anderzijds om middelen/maatregelen aan te bieden om het energieverbruik van de bebouwing terug te dringen.

Door middel van een aantal concrete maatregelen wordt invulling gegeven aan de verbetering van een aantal in het gebied voorkomende kwaliteiten. In het wijzigingsplan zijn onder andere de volgende concrete maatregelen opgenomen, die kunnen worden toegepast bij de bouw van de bedrijfspanden van het bedrijventerrein:

- Er is ruimte om de dakvlakken op de zon te oriënteren. De meest optimale oriëntatie voor de zonnepanelen is een dakvlak naar het zuiden, maar bij een dakhelling van 40 graden gericht op het westen of oosten is nog steeds een opbrengst van 80% ten opzichte van de maximale opbrengst van een dak gericht op het zuiden te behalen.
- Er wordt duurzaam gebouwd.
- Zonnepanelen kunnen de energievoorziening van het bedrijf geheel of gedeeltelijk verzorgen, hetgeen leidt tot een CO₂-reductie.
- Bij het ontwerpen van het bedrijfspand wordt een gezond binnenklimaat gecreëerd door optimale ventilatie.
- Het bedrijventerrein wordt volledige gasloos.
- Bij bouwmaterialen wordt aandacht besteed aan het toepassen van bouwmaterialen die minder milieu belastend zijn.
- Het bouwafval wordt zoveel mogelijk beperkt en gescheiden ingezameld.

Voorliggend wijzigingsplan biedt voldoende flexibiliteit om de diverse duurzame technologieën toe te kunnen passen

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Nederland moet rekening houden met hevigere neerslag, langere en frequentere perioden met droogte, hogere en lagere rivierafvoeren en zeespiegelstijging. De gevolgen van klimaatverandering zijn overal merkbaar, en manifesteren zich ook op lokale schaal, en vooral in het bebouwd gebied. Het is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen inzicht te hebben in de effecten van de klimaatverandering op de leefomgeving in de gemeente en de samenhang tussen de verschillende klimaatthema's, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting.

Klimaatadaptatie richt zich in principe op de vier thema's: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Het thema waterveiligheid speelt geen rol in de gemeente Zundert en is daarom buiten beschouwing gelaten.

Hitte

Hitte wordt bepaald door ruimtegebruik en de voornaamste factoren die problemen geven zijn: veel verharding, weinig vegetatie, lage albedo waarde (weerkaatsing zonlicht), weinig oppervlaktewater en veel gebouw-volume. Om de problemen met hitte en droogte aan te pakken, is het gewenst om bij ontwikkelingen rekening te houden met extreme weersituaties. Eventuele mogelijkheden zijn:

- Het oprichten van daken met zonnepanelen, groen of reflecterende elementen;
- Zo min mogelijk aanleg van aantal m² verharding;
- Het behouden van bufferzones;
- Het realiseren van groene iconen.

Op het bedrijventerrein zijn in de toekomst naar verwachting veel versteende percelen aanwezig. Hier is bij de inrichting van het bedrijventerrein rekening mee gehouden. Voor circa 90% van het uitgeefbaar terrein is het mogelijk om af te wateren op het centrale watersysteem. Dit is naar verwachting bijna 100% van de verharding.

Langs de randen en op centrale plekken op het bedrijventerrein wordt verder voorzien in brede profielen met centrale waterpartijen met begeleidende bomen (groene iconen). Verder maken de randen van het bedrijventerrein onderdeel uit van het NNB.

Wateroverlast

Het bedrijventerrein is gelegen ten oosten van een waterbergingsgebied. Dit gebied is bestemd voor de (tijdelijke) opvang van water. Verder worden op het bedrijventerrein diverse waterlopen gerealiseerd ten behoeve van de opvang van het water van de verharding (bestrating en daken) van het bedrijventerrein.

Daarnaast worden de Hazeldonkse Beek en de Leijloop opnieuw geprofileerd bij de realisatie van de tweede fase. Aan de zijde van het bedrijventerrein BCT wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd die de berging van het bestaande watersysteem vergroot. Wateroverlast vanuit het bedrijventerrein wordt dan ook niet verwacht.

Droogte

Momenteel is er geen overlast bekend van droogvallende waterlopen. Aangezien de aanleg van het bedrijventerrein geen gevolgen heeft voor de grondwaterstand van het gebied (hemelwater wordt deels geïnfiltreerd en deels vertraagd afgevoerd), wordt er geen invloed van de aanleg van het bedrijventerrein op de droogte verwacht.

Kwaliteitsborging

BC Treeport b.v. heeft enerzijds de ambitie om het bedrijventerrein organisch te ontwikkelen, waardoor de exacte inrichting, kavelomvang en dergelijke niet op voorhand zijn te bepalen. Dit is namelijk afhankelijk van de specifieke vraag op een bepaald moment. Anderzijds wenst BC Treeport b.v. voldoende flexibiliteit te bewaren om ook in de toekomst een voorspoedige uitgifte te kunnen bewerkstelligen, zonder te maken te krijgen met onnodig starre regels. Het volledig vrij laten kan afbreuk doen aan de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein.

Om deze kwaliteit te kunnen waarborgen is in opdracht van Treeport een inspiratieboek opgesteld. In dit inspiratieboek worden handvatten geboden om te zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein. Het inspiratieboek helpt daarnaast ook bij beoordeling, besluitvorming en procedures van bouwaanvragen en vergunningen. Hierna zijn de belangrijkste kwaliteitswaarborgen benoemd.

Wijzigingsplan

- In de regels is in de bestemming 'Bedrijventerrein' een voorwaardelijke verplichting opgenomen om ten minste 600 m³ aan waterberging te realiseren per hectare te verharderen oppervlak. Hierdoor is het mogelijk om de waterbergingsbehoefte af te stemmen op de ontwikkelingssnelheid van het bedrijventerrein. Ook hier geldt dat de locatie van de waterberging en de uiteindelijke oplossing niet worden vastgelegd. Gestreefd wordt naar een zoveel mogelijk collectieve voorziening in de vorm van open water. Dit kan worden gerealiseerd nabij de hoofdontsluiting en rondom de Hazeldonkse beek. De exacte locatie en bergingsvoorziening worden te zijner tijd nader uitgewerkt in overleg met het waterschap.
- Buitenopslag is op een bedrijventerrein onoverkomelijk. Om dit te kunnen reguleren is in het wijzigingsplan opgenomen dat buitenopslag uitsluitend achter de voorgevellijn van het bedrijfsgebouw mag worden gesitueerd tot een maximale hoogte van 5 meter.
- De gemeente Zundert hanteert de eis om parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden. Hierdoor wordt verrommeling van de openbare ruimte voorkomen.
- Het bedrijventerrein dient zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn.

Overige uitgangspunten

- Het gebruik van duurzame materialen in zowel de openbare ruimte als de gebouwen is uitgangspunt. Richtlijnen hiervoor zijn beschreven in het inspiratieboek.
- Bebouwing aan de randen van het bedrijventerrein moeten 'op gaan' in het landschap. Dit kan door middel van vegetatiedaken en natuurlijke gevelbekleding. Richtlijnen hiervoor zijn beschreven in het inspiratieboek.
- Duurzame oplossingen, zoals zonnecollectoren, worden gestimuleerd. Het wijzigingsplan biedt voldoende ruimte om dit te realiseren en ook in het inspiratieboek is dit nader uitgewerkt.
- De ecologische verbindingzone langs de rand van het bedrijventerrein (buiten het plangebied) wordt deels ingericht als recreatieve route.
- Parkeervoorzieningen op eigen terrein worden zoveel mogelijk afgeschermd door hagen. De wijze waarop dit vormgegeven kan worden is verder uitgewerkt in het inspiratieboek.
- De wegen over het bedrijventerrein worden zoveel mogelijk begeleid door bomen.
- Open water wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de centrale as van het bedrijventerrein en nabij de Hazeldonkse beek en de Leijloop.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' van kracht. In artikel 15 van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de agrarische bestemmingen ter plaatse van het plangebied kunnen worden gewijzigd 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.

Hierna is ingegaan op de voorwaarden uit artikel 15 waaraan moet worden voldaan, om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. Tevens is beschreven hoe deze voorwaarden zich verhouden tot voorliggend plan. Het betreft de volgende voorwaarden:

- a. dat - met toepassing van artikel 3.1.6, derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening - de beschrijving van de behoefte aan de tweede fase (het plangebied voor zover het betrekking heeft op de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied') en de motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigingsplan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd', inclusief de bij deze wijziging toegestane uitbreiding, ten hoogste 39 ha bedraagt;
- c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd;
- d. vooraf vast moet staan dat wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit de Verordening ruimte (Interim omgevingsverordening) ten aanzien van landschappelijke inpassing en/of compensatie;
- e. indien het Natuur Netwerk Brabant wordt aangetast als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, dan dient hierbij voldaan te worden aan de voorwaarden vanuit de Verordening ruimte (Interim omgevingsverordening). De noodzakelijke (herbegrenzings-)procedures dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn doorlopen;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. voorafgaand aan de bestemmingswijziging dient in een vroegtijdig stadium het advies van het waterschap of Rijkswaterstaat te worden ingewonnen;
- h. de wijzigingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast indien het wijzigingsgebied, zoals begrensd door de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied', in totaliteit wordt gewijzigd;
- i. aangetoond dient te zijn, dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- j. bij de wijziging zijn de planregels van het bepaalde in artikel 5, respectievelijk 6 en/of 7 van deze planregels van toepassing;
- k. de afstand van het toekomstige bouwvlak tot aan de bestemming 'Natuur' minimaal 5 meter dient te bedragen;
- l. bij de wijziging naar de bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd' dient tevens de aanduiding 'wetgevingzone - risicovolle inrichting' als aanduiding binnen het volledige bestemmingsvlak te worden opgenomen;
- m. de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid economisch uitvoerbaar is.

3.3 Toetsing voorwaarden

Voorwaarde a:

dat - met toepassing van artikel 3.1.6, derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening - de beschrijving van de behoefte aan de tweede fase (het plangebied voor zover het betrekking heeft op de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied') en de motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigingsplan;

Behoefte

De vraag naar gronden op het BCT bestaat uit twee elementen: een uitbreidingsvraag als gevolg van groeiende activiteiten in het regionale boomteeltcluster en een vervangingsvraag als gevolg van uitplaatsing van bedrijfsactiviteiten uit het buitengebied. Uit de toelichting van de 1e fase van het bedrijventerrein 'Business Centre Treeport' blijkt dat tot circa 2026 behoefte is naar circa 15 tot 20 hectare aan netto uitgeefbare gronden. De oppervlakte van de 1e fase van het bedrijventerrein voorziet in deze behoefte. Voor deze behoeftebepaling hebben de provinciale prognoses voor bedrijventerreinen uit 2014 als uitgangspunt gediend. Inmiddels is deze provinciale behoeftebepaling geactualiseerd en blijkt dat met name de vraag naar grote percelen voor bedrijven extreem is toegenomen.

Uit het onderzoek van de Stec Groep blijkt duidelijk dat de vraag naar grote bedrijfspercelen in de regio's West- en Midden-Brabant momenteel groot is. De regio's West- en Midden-Brabant zijn onvoldoende in staat om te voldoen aan de regionale vraagstelling tot het vestigen van grootschalige bedrijven. Dit geldt ook bij een schaalvergroting van bestaande bedrijven in de regio. Indien het bedrijfsperceel geen groeimogelijkheden in grootte of innovatie biedt, wordt gezocht naar andere mogelijkheden om deze bedrijven in de regio te kunnen huisvesten. Dit betekent dat eventuele belemmeringen voor het realiseren en in stand houden van een goed vestigingsklimaat en het bieden van voldoende ruimte voor innovatie zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden.

Uit het recente toekomstbeeld bedrijventerreinen dat voor de regio West-Brabant is opgesteld, blijkt dat de druk vanuit de markt naar bedrijventerreinen in West-Brabant hoog is. Dit geldt ook voor de vraag naar kavels op het bedrijventerrein Business Centre Treeport. De vraag naar bedrijfskavels voor de 1^e fase van het thematisch bedrijventerrein bevestigt de beschouwde marktvaart van de Stec Groep naar grote bedrijfspercelen.

Slechts twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is reeds 15 ha van de 20 hectare verkocht of gereserveerd. Het gaat hierbij om grote percelen en het bevestigt het beeld van de Stec groep dat de vraag naar percelen met een omvang van meerdere hectares de laatste jaren een vlucht heeft genomen. Dit is ook één van de redenen dat de verkoop van het BCT zo snel is gegaan.

Diverse bedrijven met een vraag naar grote percelen hebben zich de afgelopen jaren bij het BCT gemeld. Deze bedrijven zijn getoetst aan het thematisch filter, dat voor dit bedrijventerrein geldt. Enkele van deze bedrijven pasten niet binnen het thematisch karakter (primair of secundair) en konden niet worden gehuisvest op het BCT. Er zijn echter nog meer geïnteresseerde bedrijven, die wel passen binnen het thematisch karakter van het BCT. Daar is in de eerste fase geen ruimte meer voor.

Door de Stec Groep wordt in het onderzoek naar de prognose van bedrijventerreinen aangegeven, dat door de verdergaande fragmentatie van de productieketen en toenemende verwevenheid tussen verschillende sectoren en bedrijven in de economie, de vraag naar bedrijventerreinen steeds meer dwars door 'traditionele' terreintypen heen gaat. Het verschil tussen sectoren wordt diffuser. Zo wordt het onderscheid tussen logistiek en productie minder duidelijk (bijvoorbeeld assemblage in distributiecentra) en halen productiebedrijven steeds vaker (kantoorachtige) activiteiten als R&D, engineering of kwaliteitscontroles in huis. Hierdoor is het tevens lastiger om locaties 'sec' te segmenteren naar bijvoorbeeld type sector, milieucategorie of uitstraling/verschijningsvorm. Steeds vaker is bijvoorbeeld relevant of op de locatie veel of minder interactie met de omgeving kan plaatsvinden.

Ook het thematische bedrijventerrein Business Centre Treeport heeft met deze fragmentatie te maken. Het verschil tussen de sectoren wordt duidelijk diffuser en het aantal bedrijven dat past binnen de kaders van 'boomteelt gelieerd' neemt hierdoor toe. Concreet betekent dit dat zich nieuwe partijen melden, die niet primair boomteelt gelieerd zijn, maar wel een belangrijke rol in dezelfde keten hebben. Dit zijn partijen, die op basis van hun activiteiten, duurzaamheid, regionale gebondenheid en maatschappelijke en economische meerwaarde voor de boomteelt, prima in de tweede fase passen.

Het bestemmingsplan voor de 1e fase maakt de vestiging van alle boomteelt gelieerde bedrijven mogelijk, zonder deze specifiek te benoemen. Om zo flexibel mogelijk in te kunnen spelen op de ontwikkeling van 'nieuwe' soorten bedrijven, naast de traditionele bedrijven, is een beslisboom opgesteld. Met deze beslisboom worden de toekomstige bedrijfsfuncties voor het bedrijventerrein getoetst aan de voorwaarden voor boomteelt gelieerde bedrijven. De uitgangspunten en voorwaarden voor de 1e fase van het bedrijventerrein, worden volledig overgenomen en van toepassing verklaard voor de 2e fase van het bedrijventerrein.

De 2^e fase van het bedrijventerrein is niet beschikbaar om in de behoefte naar grootschalige logistieke percelen te voorzien. Overeenkomstig de regionale afspraken in West-Brabant dienen zeer grootschalige VAL/ VAS logistiek (>5 ha) bedrijven een plek te krijgen op Logistiek Park Moerdijk (LPM). Deze bedrijven zijn op basis van het wijzigingsplan niet mogelijk.

De reeds ingediende aanvragen voor bedrijfsperven voor het BCT liggen gemiddeld tussen de 3 ha en 7 ha. 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 gezien 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.

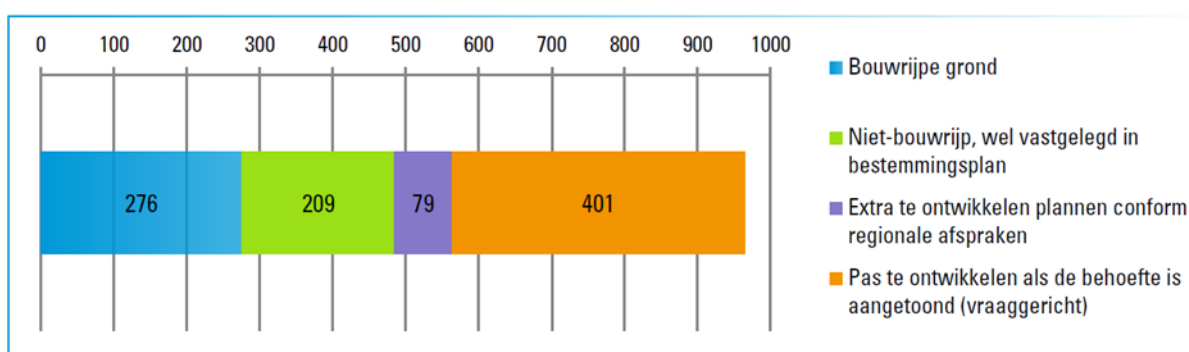
Als er een vraag van een bedrijf is naar een kavel met een oppervlakte kleiner dan 10 ha, maar groter dan 5 ha, en dit bedrijf heeft aantoonbaar toegevoegde waarde voor de boomteelt dan zou het bedrijf op BCT gevestigd kunnen worden. Is de vraag onvoldoende van toegevoegde waarde dan wordt de vraag doorgeleid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

Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

In de rapportage 'Toekomstbeeld bedrijventerreinen West-Brabant, fase 2 regionale bedrijventerreinenafspraken (27 mei 2020)' van de Stec groep wordt bevestigd dat de regio West-Brabant functioneert als draaischijf voor omvangrijke (inter-)nationale goederenstromen naar het Europese achterland. Met uitstekende multimodale ontsluitingen vormt de regio een goede uitvalsbasis voor logistieke, maritieme en industriële bedrijvigheid.

Regio West-Brabant heeft drie speerpuntsectoren: (1) Agro Food & Biobased, (2) Logistiek en (3) Maintenance. In de ontwikkeling van de werkgelegenheid van de sectoren is zichtbaar dat met name de Agro & Food en de Logistiek sterk gegroeid zijn in de afgelopen jaren.

Er is in de regio nog 276 hectare aan bouwrijpe grond beschikbaar (peildatum 1 januari 2020). Daarnaast is nog 209 hectare aan niet-bouwrijpe grond, dat al wel is vastgelegd in een bestemmingsplan. In totaal is er dus nog een hard planaanbod van 485 hectare beschikbaar. Van de bouwrijpe grond is zo'n 108 hectare (40%) op Moerdijk gelegen.



Planaanbod West-Brabant per 1-1-2020 Bron: IBIS Noord-Brabant

Uit de rapportage 'Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant' (30 november 2018) van de Stec groep blijkt dat tussen begin 2018 en 2030 een toename in de ruimtebehoefte van 634 (scenario laag) – 1.312 (scenario hoog) ha netto areaal bedrijventerreinen wordt verwacht voor de provincie Noord-Brabant (gemiddeld 49 tot 101 ha netto per jaar).

Vooraf in Midden-Brabant is het aanbod aan de krappe kant. Er is een forse vraag naar grote kavels. Het harde planaanbod van grote kavels is aan de krappe kant en/of voldoet kwalitatief niet altijd. Dit speelt met name in de regio's Midden- en West-Brabant. De gemeente Zundert maakt onderdeel uit van de bestuurlijke regio 'West-Brabant'.

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 ontwikkeling 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 boomkwekrijsector
- Bedrijf moet zich onderscheiden in duurzaamheid

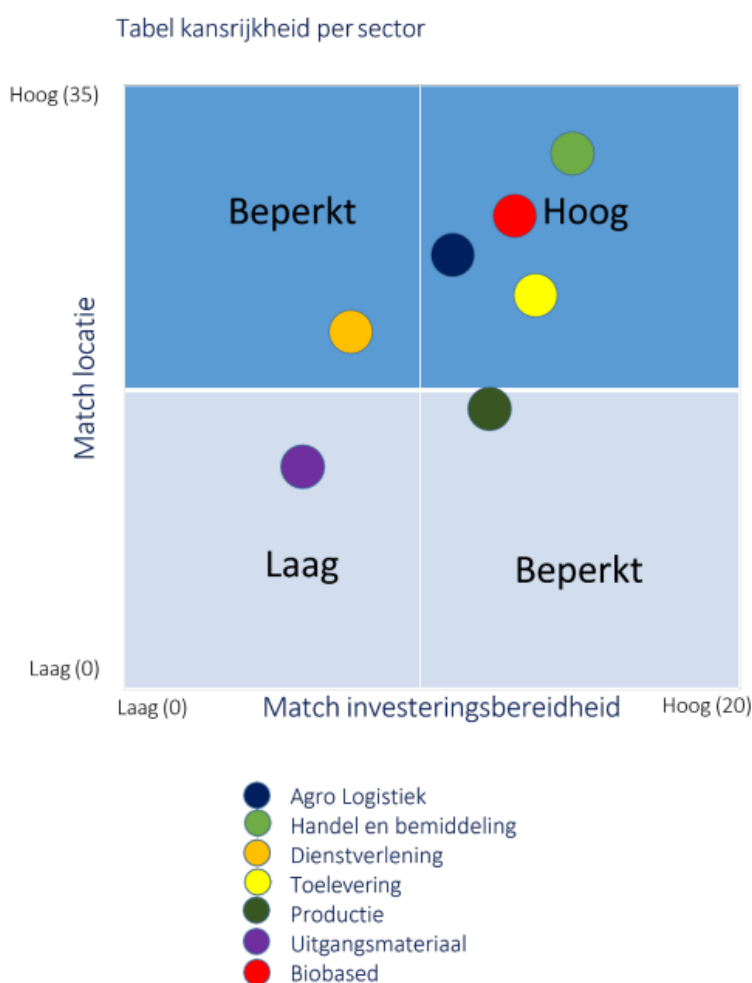
Onderscheidend vermogen van het BCT Zundert:

- 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/ kleinst 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.



Voorwaarde b:

de gezamenlijke oppervlakte van de bestemming Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd', inclusief de bij deze wijziging toegestane uitbreiding, ten hoogste 39 ha bedraagt;

Bij de planvorming is gestreefd naar een uitgeefbaarheidspercentage van 75% voor het gehele bedrijventerrein. Dit houdt in dat van de 52 hectare bedrijventerrein, circa 39 hectare kan worden uitgegeven. Dit is in overeenstemming met de afspraken van de regio. De overige 25% is voor verkeer- en groenvoorzieningen.

De oppervlakte van het wijzigingsgebied van de 2^e fase bedraagt circa 19 ha. Samen met de 20 ha van de eerste fase bedraagt de gezamenlijke oppervlakte 39 ha.

Voorwaarde c:

zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd;

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (tenzij nieuwvestiging mogelijk is op basis van de verordening), dat toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Bro en dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. De 2^e fase ligt niet binnen bestaand ruimtebeslag. Het plangebied is echter aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar'. Ter plaatse van deze aanduiding kan worden voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is. Onder a is onderbouwd dat er binnen Stedelijk gebied onvoldoende ruimte beschikbaar is. Onder a is ook beschreven dat toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd. Hiermee wordt zorgvuldig ruimtegebruik op de locatie bevorderd.

Voorwaarde d:

vooraf vast moet staan dat wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit de Verordening ruimte (Interim omgevingsverordening) ten aanzien van landschappelijke inpassing en/of compensatie;

In de Interim omgevingsverordening is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

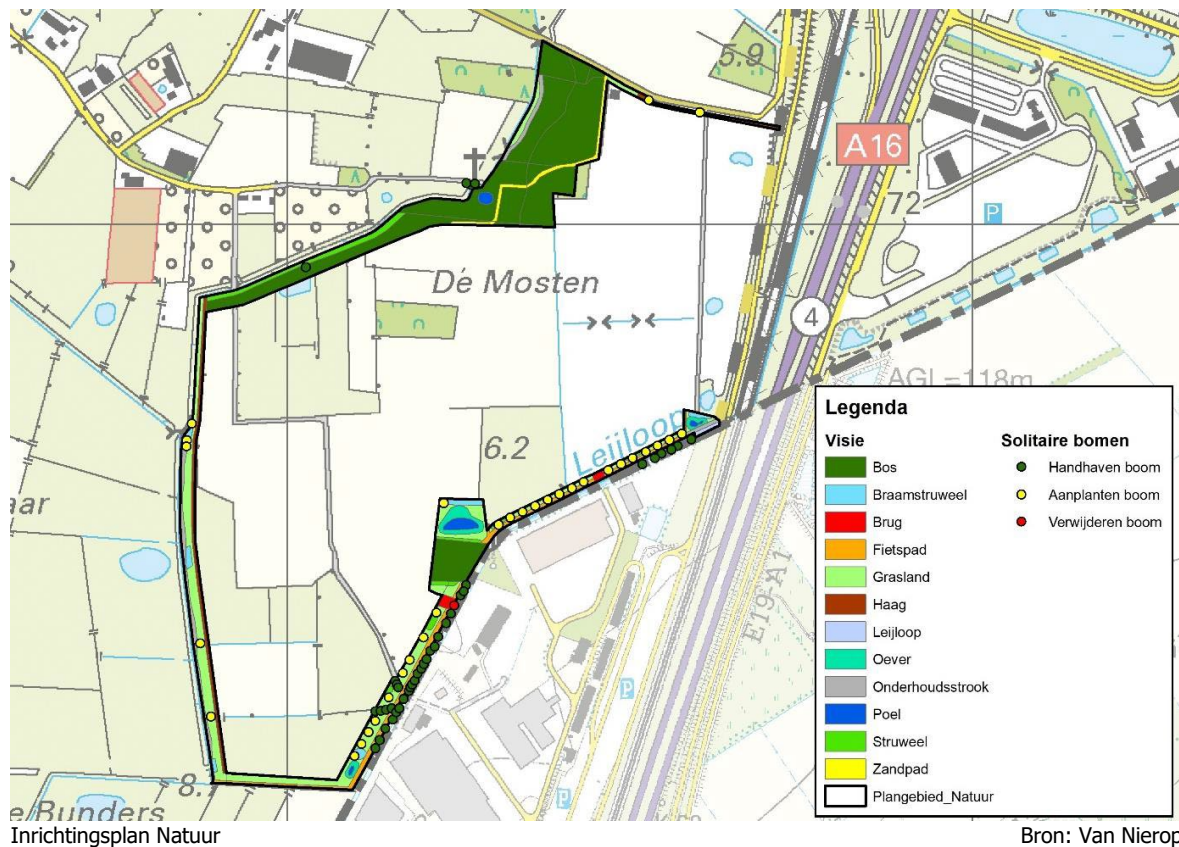
Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit is in het geldende bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' voor de 1^e en 2^e fase van het bedrijventerrein vormgegeven door het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur en door de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones. Hiervoor is aan de west- en zuidzijde van het bedrijventerrein de bestemming 'Natuur' opgenomen.

In het rapport 'Natuurinrichting BCT Zundert' (30 oktober 2020) van Van Nierop zijn de nieuwe natuurgebieden op basis van de eigenschappen van de bodem en de gewenste natuurwaarden verder in detail uitgewerkt. De definitieve oppervlakte van de natuur bedraagt 8,0 hectare. Hiermee wordt invulling gegeven aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit in het gebied en de omgeving. De rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Tevens wordt invulling gegeven aan de compensatieplicht voor het verwijderen van bestaande bosschages, die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het gaat hierbij om het centraal gelegen bosje met een oppervlakte van 5.952 m². In totaal wordt circa 0,6 hectare NNB verwijderd, waarvoor 1 hectare nieuw bos gerealiseerd wordt. Aanvullend worden nog diverse landschappelijke elementen, nieuw bos en lanen gerealiseerd, die de daadwerkelijke oppervlakte aan nieuw NNB nog verder vergroten.

Er is gekozen om langs de noord- en oostzijde van het plangebied een meer gesloten structuur te creëren met diverse struwelen en hagen afgewisseld met bloemrijke graslanden. De west- en zuidzijde vormt daarentegen een meer open landschap met bloemrijke graslanden, poelen en enkele struwelen. Daarnaast blijven diverse solitaire bomen en lijnstructuren binnen het terrein behouden.

Aanvullend worden ook nieuwe solitaire bomen geplant om hiermee de voormalige erfgrenzen te accentueren.



Het natuurinrichtingsplan is in december 2020 goedgekeurd door de gemeente Zundert en naar verwachting wordt eind 2021 gestart met de daadwerkelijke inrichting.

Voorwaarde e:

Indien het Natuur Netwerk Brabant wordt aangetast als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, dan dient hierbij voldaan te worden aan de voorwaarden vanuit de Verordening ruimte (Interim omgevingsverordening). De noodzakelijke (herbegrenzings)procedures dienen voor de vaststelling van het bestemmingsplan te zijn doorlopen;

Zoals aangegeven wordt er binnen het plangebied circa 0,7 hectare NNB verwijderd. De compensatie voor dit bosperceel is nader beschreven in het natuurinrichtingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de Interim omgevingsverordening. Met de ter inzage legging van het ontwerp van het wijzigingsplan wordt bij de provincie een verzoek tot herbegrenzing aanvraagd. Dit voornemen maakt deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan. Het wijzigingsplan wordt vastgesteld als er een positief besluit is genomen over de herbegrenzing.

Het te verwijderen NNB is overeenkomstig de voorwaarden van de omgevingsverordening als volgt op de verbeelding van het ontwerp wijzigingsplan aangeduid:

'overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant.

Gedeputeerde Staten heeft ingestemd met het verzoek tot verwijdering. De aanduiding is bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet meer op de verbeelding opgenomen.

Voorwaarde f:

de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;

Uit het akoestisch onderzoek dat in het kader van de 2^e fase is opgesteld door AGEL adviseurs blijkt dat de geldende voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreven. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd en wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Voorwaarde g:

voorafgaand aan de bestemmingswijziging dient in een vroegtijdig stadium het advies van het waterschap of Rijkswaterstaat te worden ingewonnen;

In het kader van het vooroverleg is advies bij het waterschap of Rijkswaterstaat ingewonnen. De resultaten van dit overleg zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen. Beide organisaties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van het wijzigingsplan.

Voorwaarde h:

de wijzigingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast indien het wijzigingsgebied, zoals begrensd door de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied', in totaliteit wordt gewijzigd;

Het plangebied van dit wijzigingsplan komt volledig overeen met het wijzigingsgebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport'.

Voorwaarde i:

aangeetoond dient te zijn, dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

In hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn de verschillende omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. Hieruit blijkt dat de belangen van derden niet worden geschaad.

Voorwaarde j:

bij de wijziging zijn de planregels van het bepaalde in artikel 5, respectievelijk 6 en/of 7 van deze planregels van toepassing;

Voor het plangebied is de bestemming 'Bedrijvigheid – aan boomteelt gelieerd' opgenomen. Hierop zijn de planregels van artikel 5 van toepassing. Eventuele verwijzingen naar aanduidingen die niet in het wijzigingsgebied zijn gelegen, zijn voor de leesbaarheid uit de regels verwijderd. Het gaat hierbij om de aanduiding; 'reclamemast', 'risicovolle inrichting', 'maximum bouwhoogte' en 'congrescentrum'. Aangezien binnen het totale bedrijventerrein slechts één multifuel tankstation gewenst is en deze reeds mogelijk wordt gemaakt in het geldende bestemmingsplan, is deze functie uit de bestemmingsomschrijving verwijderd.

De bestemming Natuur (artikel 6) en de bestemming Water (artikel 7) zijn niet van toepassing op het plangebied van dit wijzigingsplan.

Voorwaarde k:

de afstand van het toekomstige bouwvlak tot aan de bestemming 'Natuur' minimaal 5 meter dient te bedragen;

De afstand tussen het bouwvlak en de bestemming 'Natuur' bedraagt minimaal 5 meter.

Voorwaarde l:

bij de wijziging naar de bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd' dient tevens de aanduiding 'wetgevingzone - risicovolle inrichting' als aanduiding binnen het volledige bestemmingsvlak te worden opgenomen;

Deze voorwaarde maakt de realisatie van een risicovolle inrichting in het plangebied (indirect) mogelijk. Overeenkomstig de voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan is de aanduiding voor het volledige plangebied opgenomen.

Voorwaarde m:

de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid economisch uitvoerbaar is.

De gronden van de 1^e fase zijn inmiddels grotendeels bouwrijp en meer dan de helft van de uitgeefbare bedrijfsterreinen zijn verkocht of gereserveerd. De gronden zijn volledig in eigendom. Er is voldoende dekking om fase 2 te kunnen realiseren, waardoor de haalbaarheid in voldoende mate is vastgesteld.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Crisis- en herstelwet

De kern van Crisis- en herstelwet is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Het plangebied van het bedrijventerrein (1^e en 2^e fase) is opgenomen in het besluit van 8 juli 2016 voor de 11^e tranche van de Crisis- en herstelwet. Opgenomen projecten kunnen experimenteren met een 'verbrede reikwijdte' van het bestemmingsplan. Voor de aanmelding voor de tranche van de Chw gelden voor een innovatief project de volgende voorwaarden:

1. Het experiment draagt bij aan innovatieve ontwikkelingen;
2. Het is voldoende aannemelijk dat uitvoering ervan bijdraagt aan het bestrijden van de economische crisis en aan de duurzaamheid.

Conclusie

Voor dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van een deel van de mogelijkheden die door de aanmelding van de Crisis- en herstelwet worden geboden. Hierbij wordt aangesloten bij de omschrijving en onderbouwing van het geldende bestemmingsplan 'Business Centre Treeport'. Zo worden regels gesteld, die dienen ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarnaast worden in dit wijzigingsplan regels gesteld waarvan de uitleg afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Deze komen overeen met de regels van het geldende bestemmingsplan 'Business Centre Treeport'.

Tot slot wordt voor de opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden afgeweken van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.6, eerste lid, onder f (inzicht geven in de mogelijkheden van de uitvoerbaarheid van een plan), en vijfde lid, onder c (verplichting om rekening te houden met milieukwaliteitseisen). Indien van deze laatste mogelijkheid gebruik is gemaakt, is dit specifiek in de toelichting van dit wijzigingsplan aangegeven.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Conclusie

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden geen uitspraken gedaan over de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen. De sturing hierop laat het rijk over aan gemeenten en provincies. De ontwikkeling van een bedrijventerrein op de grens van Nederland en België sluit wel aan bij het uitgangspunt om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het initiatief in lijn is met de SVIR.

Bro (Ladder duurzame verstedelijking)

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- a. De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Deze voorwaarde komt overeen met de eerste voorwaarde van het wijzigingsplan en is in hoofdstuk 3 uitvoerig behandeld en wordt derhalve in deze paragraaf niet afzonderlijk toegelicht.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

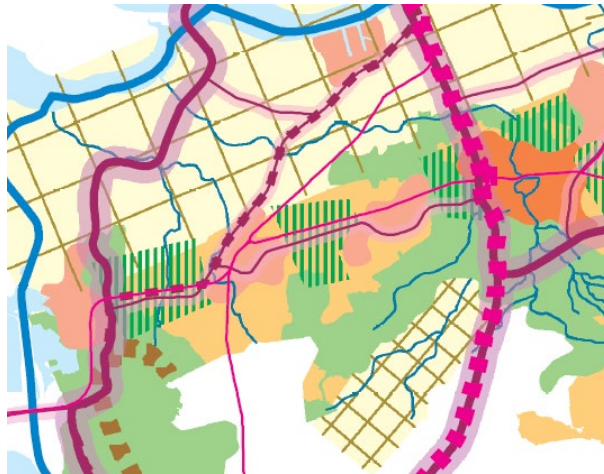
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten in de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen is het uitgangspunt. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw) wordt nagestreefd. Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop.

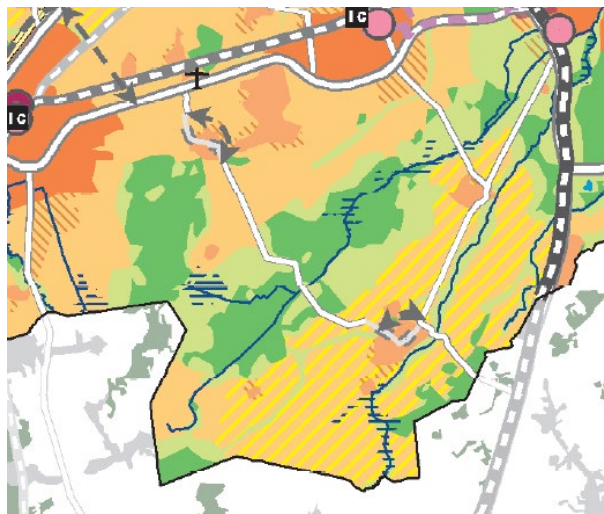
Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. De afbeelding op hierna toont een uitsnede van de visiekaart en de structurenkaart bij de SVRO.

Op de visiekaart is de omgeving van het plangebied aangemerkt als 'Zundert e.o.'. Hierover staat concreet het volgende:

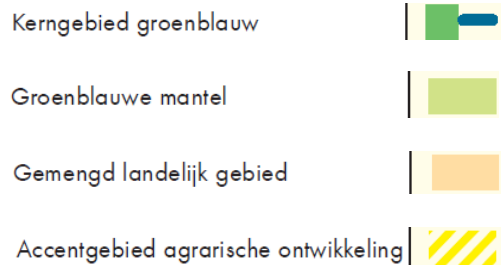
"In een aantal gebieden is de landbouw dominant en wil de provincie ruimte behouden voor agrarische bedrijvigheid. Dit is belangrijk voor het economisch perspectief van de provincie Noord-Brabant als kennis- en innovatieregio en de agrofoodsector, die een belangrijke positie inneemt voor de Brabantse economie. De provincie streeft naar een optimale en duurzame ontwikkeling van in die gebieden aanwezige landbouwsectoren. Deze gebieden zijn de vestigingsgebieden glastuinbouw, zijn de omgeving van Zundert (boomteelt), de Peel (intensieve veehouderij en glastuinbouw), de zeeklei (glastuinbouw en akkerbouw) en jonge rivierklei gebieden (rundveehouderij). In deze gebieden heeft de agrarische sector een sterke positie die ook naar de toekomst toe belangrijk is voor het functioneren van de agrofoodsector in Brabant."



Visiekaart



Structurenkaart



Daarnaast is de A16 corridor aangemerkt als 'internationale economische as', 'internationale weg- en spoorverbinding'. Hierover staat concreet het volgende:

"De provincie Noord-Brabant wil haar positie in het hoogontwikkelde afzet- en productiegebied van de Eurodelta versterken door de (inter)nationale bereikbaarheid via weg, water, spoor, lucht en buis uit te bouwen. De ontwikkeling van een goed functionerend infrastructuurnetwerk is een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van Noord-Brabant. Het is van strategisch belang voor Noord-Brabant dat de vier economische clusters goed met de omgeving én onderling worden verbonden. Daarvoor zijn de (inter)nationale assen die de Randstad, het Ruhrgebied en de Vlaamse steden met elkaar verbinden van groot belang. Denk aan de A2, A16, A4, HSL en de oostwest verbindingen A58/A67. Met name deze oostwest-as zorgt voor de verbinding tussen de kenniseconomie van Oost-Brabant en op distributie gerichte economie van West-Brabant."

Op de Structurenkaart is de Hazeldonkse beek aangemerkt als onderdeel van de 'Groenblauwe mantel'. De zone daaromheen behoort tot de groenblauwe mantel. Het grootste deel van het plangebied behoort tot het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' zijnde de zandgronden ten zuidwesten van Breda, rond Zundert, Rijsbergen en Achtmaal.

Over het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' wordt concreet het volgende gezegd:

"In Brabant is de boomteeltsector sterk vertegenwoordigd en neemt een steeds belangrijkere positie in binnen Nederland. Boomteelt concentreert zich vooral rondom Zundert, in de regio Haaren en in het Land van Cuijk. Vanwege deze belangrijke economische positie willen wij ruimte bieden aan de verdere ontwikkeling van deze sector. De ontwikkelingsmogelijkheden voor boomteelt zijn afhankelijk van het type teelt en de landschapskwaliteiten, zoals beschreven in de gebiedspaspoorten. In een aantal boomteeltgebieden biedt de provincie verruimde mogelijkheden voor het oprichten van ondersteunende kassen. Randvoorwaarde daarbij is dat deze gebieden buiten de cultuurhistorisch waardevolle gebieden liggen. De ontwikkeling van boomteelt is niet gewenst in de open zee- en rivierkleigebieden."

Conclusie

De provincie benoemt heel nadrukkelijk het belang van de boomteeltsector en de economische assen. De provincie benadrukt dat er ruimte geboden wordt aan de verdere ontwikkeling van deze sector. De ontwikkeling van een bedrijventerrein op een locatie nabij de A16 sluit aan bij deze provinciale ambities. Het bedrijventerrein versterkt enerzijds een belangrijke economische drager en anderzijds is de locatie zo gelegen dat de economische as verder wordt versterkt.

Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en beschrijft de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

Binnen de ontwerp omgevingsvisie is een Panorama geschetst waar de provincie graag met alle partijen gezamenlijk naar wil toewerken. Een Panorama waarvan de provincie hoopt dat alle Brabantse partijen zich erin herkennen.

Om het Panorama te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, onderscheidt de omgevingsvisie vier hoofdpogingen die nauw met elkaar samenhangen en die op elkaar inwerken als de tandwielen in de genoemde machine:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Deze vier hoofdpogingen zijn belangrijk voor heel Brabant en spelen ook in de hele provincie. De onderdelen zijn uitgebreid beschreven in het moederplan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de vier hoofdpogingen vanuit de provincie en sluit aan bij het beleidskader van de Omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 08-12-2020)

De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

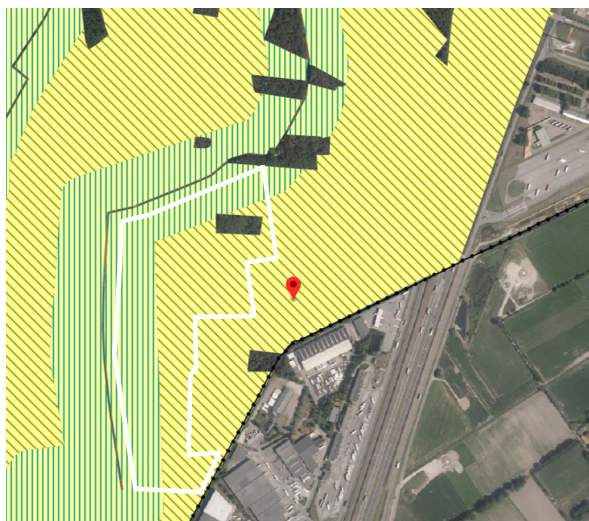
Er zijn voor verschillende thema's nadere instructieregels voor gemeenten in de Interim omgevingsverordening opgenomen. De meest relevante thema's voor het plangebied zijn hierna weergegeven met het plangebied in wit omrand.



Natuur en stiltegebieden



Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging



Landelijk gebied



Stedelijke ontwikkeling

Voorgaande afbeeldingen laten zien dat voor het plangebied de volgende werkingsgebieden gelden. Daarna worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten per werkingsgebied genoemd.

Werkingsgebieden

- Verstedelijking afweegbaar (Stedelijke ontwikkeling)
- Behoud en herstel van watersystemen (Natuur en stiltegebieden)
- Nationaal Natuurnetwerk Brabant (Natuur en stiltegebieden)
- Reservering waterberging (Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging)
- Groenblauwe mantel (Landelijk gebied)

Verstedelijking afweegbaar (stedelijke ontwikkeling)

Het plangebied ligt in het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Verstedelijking afweegbaar'. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in het gebied 'Verstedelijking afweegbaar' dient op basis van artikel 3.43 een onderbouwing te bevatten met toepassing van de volgende basisprincipes:

Een bestemmingsplan kan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar, voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Waar het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar samenvalt met NNB, de Groenblauwe mantel of Attentiezone waterhuishouding gelden aanvullende voorwaarden vanwege de waarden die aanwezig zijn (artikel 3.44). Belangrijke voorwaarde is dat in deze gebieden de stedelijke ontwikkeling plaats vindt in samenhang en evenredigheid met de groene kwaliteiten in het gebied en de directe omgeving. Gemeenten geven in de toelichting op het plan aan hoe zij in deze gebieden nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar willen ontwikkelen. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt.

Ad a:

In hoofdstuk 3 is in het kader van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid reeds uitvoerig ingegaan op bovenstaande voorwaarden.

Ad b:

Voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein met een oppervlakte van minimaal 15 ha is in de regio geen transformatie van cultuurhistorisch waardevol of leegstaand vastgoed beschikbaar.

Ad c:

De ontwikkeling van de 2^e fase van het bedrijventerrein Business Centre Treeport is op 9 juli 2021 tijdens de regionale Ontwikkelstag besproken. Op deze dag heeft de regio aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling van de 2^e fase. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Ad d:

Deze toelichting bevat verder de onderbouwing ten aanzien van de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting, waarbij rekening is gehouden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Behoud en herstel van watersystemen (Natuur en stiltegebieden)

Een deel van het plangebied, grenzend aan de Hazeldonkse beek, is aangewezen als 'Behoud en herstel van watersystemen'. Deze aanduiding is opgenomen ter bescherming van de Hazeldonksebeek. In deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is.

De aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' is opgenomen ter bescherming van de Hazeldonkse beek. De afmeting van de zone bedraagt 100 meter, gemeten uit het hart van de waterloop. Deze structuur overlapt een deel van het plangebied. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van deze wijzigen indien door een ruimtelijke ontwikkeling het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de zone kennelijk niet langer zinvol is.

Hier is in voorliggend wijzigingsplan sprake van. Ter bescherming van de ecologische waarde van de Hazeldonkse beek, is een zone rondom de waterloop in het bestemmingsplan van de 1^e fase bestemd als Natuur. Voor de realisatie is in het geldende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd'. In deze verplichting is opgenomen dat met de realisatie van de bestemming 'Natuur' uiterlijk wordt begonnen in het jaar dat voor bedrijven met een gezamenlijk bouwperceel van ten minste 5 hectare aan omgevingsvergunningen voor bouwen zijn verleend. Deze oppervlakte is in april 2021 overschreden. Derhalve is de voorwaardelijke verplichting van het geldende bestemmingsplan in aangepaste vorm overgenomen. Aanvullend is verder een planregels opgenomen dat de uitvoering van de fysieke compensatie van de NNB binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan/ wijzigingsplan moet zijn afgerond.

In de regels van de bestemming 'Natuur' is verder vastgelegd dat een omgevingsvergunning is vereist voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² en/ of het verzetten en vergraven van gronden met meer dan 40 cm. Binnen de bestemming is uitsluitend het oprichten van bouwwerken ten dienste van de bestemming mogelijk. Deze regels bieden voldoende bescherming voor de aanwezige waarden. De plannen leiden zelfs tot een versterking van de waarden nabij de Hazeldonkse beek ten opzichte van de huidige situatie.

Een deel van de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' valt samen met een deel van de tweede fase. In het ontwerp wijzigingsplan is hiervoor de gebiedsaanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen behoud en herstel van watersystemen' opgenomen. Gedeputeerde Staten heeft ingestemd met het aanpassen van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening, zoals verzocht in het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van dit besluit is de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' bij de vaststelling van dit bestemmingsplan niet meer opgenomen op de verbeelding.

Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone (themakaart natuur en landschap)

Een bestemmingsplan gelegen in Natuur Netwerk Brabant strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het bestemmingsplan stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Een groot deel van de ecologische verbindingszone concentreert zich rondom de Hazeldonkse beek. In de plannen van het bedrijventerrein BCT is ruimte gereserveerd voor een ruime landschappelijke inpassing rondom deze beek. De ecologische verbindingszone blijft ter plaatse gehandhaafd en is bestemd tot Natuur. Hiermee zijn de aanwezige ecologische waarden ook naar de toekomst toe voldoende beschermd.

Centraal in het ontwikkelingsgebied bevindt zich een bosschage van het Natuur Netwerk Brabant. Het is niet mogelijk om deze bosschage in de 2^e fase van het bedrijventerrein te behouden. Dit zou een doelmatig en zorgvuldig gebruik van het bedrijventerrein in de weg staan. In dit wijzigingsplan is rekening met het wijzigen van het Natuur Netwerk Brabant. De compensatie van het verwijderen van deze snipper heeft reeds in het kader van de procedure van het bestemmingsplan Business Centre Treeport plaatsgevonden. De compensatie van deze bosschage maakt reeds onderdeel uit van de bestemming 'Natuur', zoals deze planologisch is vastgelegd in het bestemmingsplan van de 1^e fase. Aangezien dit wijzigingsplan de daadwerkelijke verwijdering van de NNB mogelijk maakt, is in de planregels de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van Natuur:

- a. De uitvoering van de fysieke compensatie van de NNB wordt binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan afgerond;
- b. De gehele bestemming 'Natuur', welke grenst aan de bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd' is verwezenlijkt voor april 2025;

- c. Bij het realiseren van de inrichting van de bestemming 'Natuur' moet worden voldaan aan de in het Natuurinrichtingsplan (Bijlage 2) opgenomen uitgangspunten en voorwaarden en het vlekkenplan Natuurinrichting (Bijlage 1);
- d. Indien niet is voldaan aan de in sub a en sub b bedoelde verplichtingen, worden omgevingsvergunningen voor bouwen voor gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - aan boomteelt gelieerd' geweigerd tot het moment dat de gronden met de bestemming 'Natuur' zijn ingericht conform het Natuurinrichtingsplan (Bijlage 2).

Op grond van artikel 3.17 kan een ontwikkeling op gronden die zijn aangeduid als NNB toelaten onder verschillende voorwaarden. Voor de realisatie van de 2e fase van het bedrijventerrein BCT is de saldobenadering van toepassing (artikel 3.20). De effecten van de ingreep moeten worden gecompenseerd. De voorwaarden voor fysieke compensatie zijn vastgelegd in artikel 3.22 en 3.23. Ten aanzien van de realisatie van de 2e fase van het bedrijventerrein BCT dient bij Gedeputeerde Staten een verzoek te worden ingediend om de begrenzing van het NNB te wijzigen. Hiertoe is een compensatieplan opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

NB: Naar aanleiding van nader overleg met de Provincie is dit compensatieplan aangepast, waarbij de locatie van de fysieke compensatie is gewijzigd. De oppervlakte van de totale natuurinrichting (landschappelijke inpassing en compensatie) is hierbij niet gewijzigd.

In het natuurinrichtingsplan, dat als bijlage aan dit wijzigingsplan is toegevoegd, wordt ingegaan op de wijze waarop de compensatie (1^e en 2^e fase) vorm gegeven wordt, rekening houdend met andere natuurinrichtingsprojecten in het gebied. Hierbij is het van belang dat een robuuste ecologische zone wordt gerealiseerd rondom de Hazeldonkse beek en de Leijloop. Het creëren van samenhang tussen de diverse natuurinrichtingen is gewenst. Vanuit het natuurinrichtingsplan worden langs de Hazeldonkse beek en een deel van de Leijloop inrichtingsmaatregelen getroffen. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt de Hazeldonkse beek robuuster vormgegeven en rondom het oostelijk deel van de Leijloop wordt een strook gerealiseerd van 10 tot 15 meter.

Reservering waterberging (Grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging)

Een bestemmingsplan dient, ter plaatse van de aanduiding 'reservering waterberging', mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. In de toelichting dient een verantwoording opgenomen te worden over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft, indien dat bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling van het BCT gaat samen met een kwaliteitsimpuls rondom de Hazeldonkse beek, zoals reeds is beschreven in het Projectplan Hazeldonkse beek. Een strook rondom de beek wordt ingericht als natuur. In het Projectplan Hazeldonkse beek zijn enkele gebieden aangewezen voor waterberging. Deze bevinden zich buiten het plangebied.

Voorliggend wijzigingsplan doet geen afbreuk aan het reserveringsgebied en biedt voldoende ruimte om een eventuele toekomstige waterbergingsopgave op te vangen langs de Hazeldonkse beek ter plaatse van de bestemming 'Natuur' en ter plaatse van de gronden van het waterschap ten westen van de Hazeldonksebeek. Het waterschap heeft per mail bevestigd dat het niet noodzakelijk is de vervallen oppervlakte elders in het plangebied te compenseren.

In het plangebied is verder voldoende ruimte om het water, ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak, te verwerken.

Groenblauwe mantel (Landelijk gebied)

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De groenblauwe mantel is opgenomen ter bescherming van de Hazeldonkse beek. De afmeting van de groenblauwe mantel bedraagt 100 meter, gemeten uit het hart van de waterloop. Deze structuur overlapt een groot deel van het plangebied.

Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de groenblauwe mantel wijzigen indien door een ruimtelijke ontwikkeling het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de groenblauwe mantel kennelijk niet langer zinvol is. Hier is in voorliggend wijzigingsplan sprake van. Ter bescherming van de ecologische waarde van de Hazeldonkse beek, is een zone rondom de waterloop bestemd en ingericht als Natuur in het bestemmingsplan BCT. Deze maatregelen bieden voldoende bescherming voor de aanwezige waarden

In de toelichting van de Interim omgevingsverordening is voor bovenstaande werkingsgebieden het volgende aangegeven (artikel 3.44):

"Waar het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar samenvalt met NNB, de Groenblauwe mantel of Attentiezone waterhuishouding gelden aanvullende voorwaarden vanwege de waarden die aanwezig zijn. Belangrijke voorwaarde is dat in deze gebieden de stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in samenhang en evenredigheid met de groene kwaliteiten in het gebied en de directe omgeving. Gemeenten geven in de toelichting op het plan aan hoe zij in deze gebieden nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar willen ontwikkelen. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt.

Een andere voorwaarde is dat de stedelijke ontwikkeling geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of uit te breiden zwaar bedrijventerrein. Dit zijn terreinen waar in overwegende mate bedrijven in de milieucategorieën 4 of hoger worden gevestigd. Vanwege de aanwezige waarden is de ontwikkeling van een dergelijk terrein niet gewenst. "

Voor het samenvallen van het plangebied met de NNB en de Groenblauwe mantel is een natuurinrichtingsplan opgesteld als onderbouwing dat de ontwikkeling plaatsvindt in samenhang en evenredigheid met de kwaliteiten van het gebied. Het natuurinrichtingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd en is juridisch reeds geborgd in het bestemmingsplan Business Centre Treeport. Op het bedrijventerrein worden geen bedrijven mogelijk gemaakt die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn met bedrijven in milieucategorie 4 of hoger.

Herbegrenzing

Naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling dient de begrenzing van verschillende werkingsgebieden uit de Interim omgevingsverordening op onderdelen te worden aangepast. De noodzakelijke aanduidingen waren opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan. Gedeputeerde Staten heeft ingestemd met het aanpassen van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening. Naar aanleiding van dit besluit zijn bij de vaststelling van dit bestemmingsplan diverse aanduidingen niet meer opgenomen op de verbeelding. De volgende tabel toont de wijzigingen ten aanzien van de werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening.

Thema	Wijziging nodig	Actie
Behoud en herstel watersystemen	Nee	GS heeft besloten om begrenzing te wijzigen na terinzagelegging ontwerp wijzigingsplan (artikel 5.3 en 6.2). Aanduiding niet meer opgenomen bij vaststelling van wijzigingsplan.
Natuur Netwerk Brabant	Nee	GS heeft besloten om begrenzing te wijzigen na terinzagelegging ontwerp wijzigingsplan (artikel 5.3 en 6.2). Aanduiding niet meer opgenomen bij vaststelling van wijzigingsplan.
Groenblauwe mantel	Nee	GS heeft besloten om begrenzing te wijzigen na terinzagelegging ontwerp wijzigingsplan (artikel 5.3 en 6.2). Aanduiding niet meer opgenomen bij vaststelling van wijzigingsplan.
Gemengd landelijk gebied	Nee	Na vaststelling omzetten in bestaand stedelijk gebied

Verstedelijking afweegbaar	Nee	Na vaststelling omzetten in bestaand stedelijk gebied
Reservering waterberging	Nee	GS heeft besloten om begrenzing te wijzigen na terinzagelegging ontwerp wijzigingsplan (artikel 5.3 en 6.2). Aanduiding niet meer opgenomen bij vaststelling van wijzigingsplan.

Een verzoek vanuit B&W naar Gedeputeerde Staten gaat vergezeld van beschrijving dat dit niet leidt tot verlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de aangewezen gebieden met het oog op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke waarden en kenmerken, en de wijziging nodig is voor een doelmatige uitvoering.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)

Ieder ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied gaat gepaard met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

1. *Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.*
2. *Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:*
 - a. *dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
 - b. *de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*
3. *Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:*
 - a. *de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
 - b. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
 - c. *het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
 - d. *het wegnemen van verharding;*
 - e. *het slopen van bebouwing;*
 - f. *de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;*
 - g. *het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*
4. *Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.*

Ten behoeve van de ontwikkeling is, in overleg met de gemeente, een inpassingsplan voor de landschappelijke inpassing opgesteld. De daarvoor aangewezen en beschikbare gronden zijn in het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' voorzien van de passende bestemming 'Natuur'. De uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is als voorwaarde voor de realisatie van het bedrijventerrein in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Op die manier is aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing planologisch en juridisch geborgd.

De gemeente Zundert is aangesloten bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant. Afspraken over kwaliteitsverbetering zijn gemaakt in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. De ontwikkeling van het bedrijventerrein valt binnen categorie 3 van het afsprakenkader. Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort.

De waarde van de kwaliteitsverbetering, voor een stedelijke uitbreiding, dient minimaal 1% van de totale gronduitgifteprijs te bedragen. Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken en/of door een financiële bijdrage te storten in een gemeentelijk groenfonds.

De kwaliteitsverbetering van het landschap van het BCT bestaat deels uit een fysieke aanleg van groen- en landschapselementen en deels uit een financiële bijdrage in het gemeentelijk groenfonds. De (concept) financiële onderbouwing van de kwaliteitsverbetering is nader toegelicht in bijlage 3 van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening. Er is bij Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend om een aantal aanduidingen te herbegrenzen. Gedeputeerde Staten heeft met dit verzoek ingestemd.

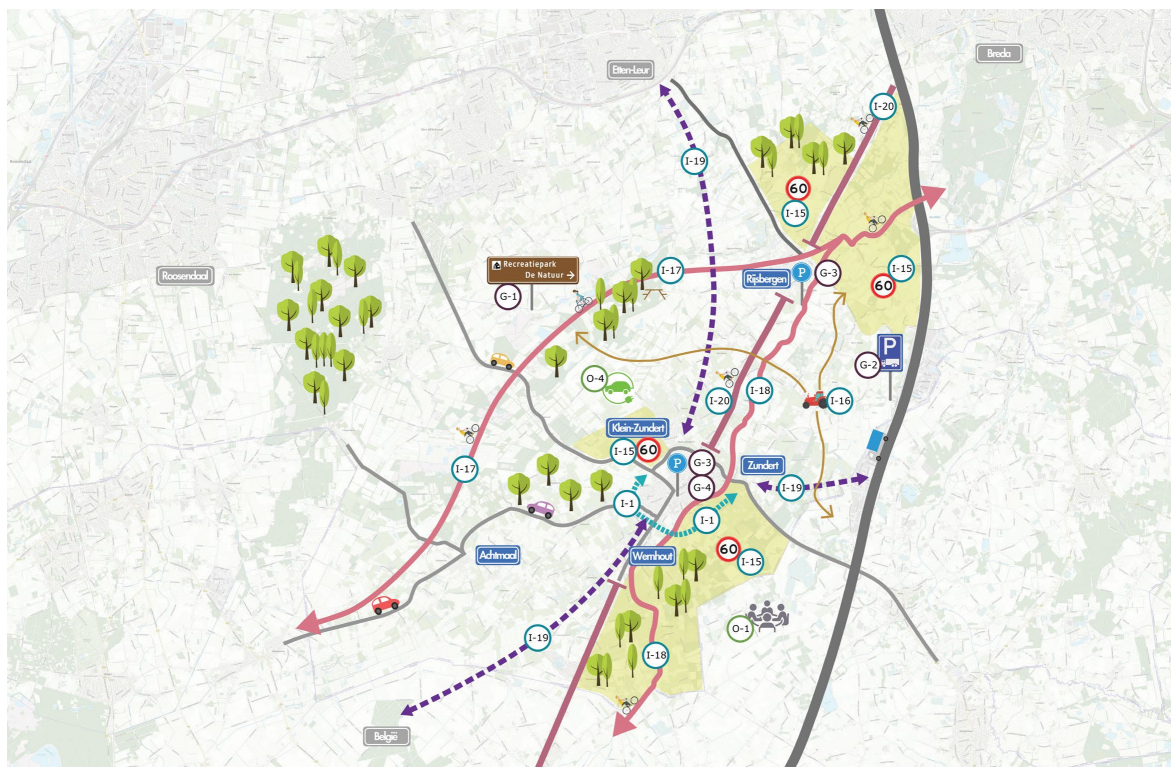
4.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf worden de relevante beleidskaders beschreven.

Verkeersbeleid gemeente Zundert

Gemeente Zundert heeft in haar mobiliteitsvisie vijf ambities geformuleerd om ook in de toekomst een aantrekkelijke gemeente te blijven. De Mobiliteitsvisie wordt beschreven en toegelicht in de 'Mobiliteitsvisie Gemeente Zundert, d.d. 3 maart 2020'. Op deze visie baseert de gemeente Zundert het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan 2020-2030. Het plan maakt de vijf ambities en vijftien speerpunten concreter die in de Mobiliteitsvisie zijn verwoord.

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan 2020-2030 biedt handvatten voor toekomstige ontwikkeling en geeft invulling aan een aantal praktische, dagelijkse onderwerpen. Hierin staat de hoe-vraag centraal. De gemeente heeft de speerpunten vertaald naar concrete doelstellingen en maatregelen voor de komende tien jaar. Het resultaat daarvan is een kaart die laat zien hoe het mobiliteitssysteem van de gemeente Zundert er over tien jaar uitziet.



Toekomstbeeld gemeente Zundert

Bron: GVVP 2020-2030

Bij het prioriteren van de maatregelen heeft de gemeente in de GVVP beoordeeld, in welke mate de maatregel bijdraagt aan het realiseren van deze ambities en speerpunten. In het Meerjaren Uitvoerings Programma (MUP) stelt de gemeente vast welke projecten in welke volgorde uitgevoerd gaat worden, hoeveel geld daarvoor nodig is en wie de gemeente nodig heeft om de projecten uit te kunnen voeren. De maatregelen, die van belang zijn voor het BCT, worden hierna kort benoemd en toegelicht:

Onderzoek parkeerplaatsen grote voertuigen (G-2):

Het komt voor dat er verspreid over de gemeente vrachtauto's geparkeerd worden. Om te kunnen voorzien in de vraag naar parkeerplaatsen voor grote voertuigen gaat de gemeente op zoek naar geschikte locaties nabij de verschillende kernen. Waar mogelijk probeert de gemeente het parkeren van vrachtauto's (in de avond) te combineren met plaatsen waar overdag touringcars kunnen worden geparkeerd.

Onderzoek veilig regionaal fietsnetwerk (I-19)

Mensen gebruiken de fiets weer vaker om naar het werk te gaan of om een bezoek te brengen aan een sportclub, familie of de winkel. En niet alleen de hoeveelheid fietsers neemt toe, ook de snelheid en de omvang van de fietsen wordt groter. Met de komst van de elektrische fiets is het bereik met de fiets fors toegenomen van 7,5 naar 15 kilometer. Hiermee zijn bijvoorbeeld Breda, Etten-Leur en Roosendaal binnen een acceptabele fietsafstand komen te liggen. Dit vraagt om een regionaal fietsnetwerk dat de verschillende kernen en werklocaties in de gemeente Zundert met elkaar verbindt en met de steden in de directe omgeving, op een directe, veilige en comfortabele manier.

Aanvullend op het GVVP heeft de gemeente Zundert de 'Nota Parkeernormen 2020' vastgesteld. Hierin zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen. Voor de parkeernormen voor personenwagens is aansluiting gezocht bij CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018). De kencijfers zijn voor landelijke toepassing geschreven. Zowel grote stedelijke regio's als kleinere gemeenten moeten ermee overweg kunnen.

De parkeernormen in CROW-publicatie 381 bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. De bandbreedte leidt tot discussies omdat niet iedereen het met elkaar eens is over de invloedfactoren. Bij het opstellen van de parkeernormen is daarom gekozen om één hanteerbare norm op te stellen in plaats van een bandbreedte met een minimum en maximum norm. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat de gemeente Zundert uit van het gemiddelde kencijfer.

Om te voorkomen dat er in de toekomst sprake is van een parkeertekort en parkeerplaatsen worden aangelegd ten koste van groen, dient ruimte gereserveerd te worden voor de aanleg van aanvullende parkeerplaatsen. De gereserveerde ruimte wordt in eerste instantie ingericht als groenvoorziening maar kan, zodra er sprake is van een parkeertekort, worden omgezet naar parkeerplaatsen. Wanneer de groenvoorziening is omgezet naar parkeerplaatsen dient de ontwikkeling te voldoen aan de maximale parkeernorm.

De stedelijkheidsgraad van een gebied is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en daarmee ook van invloed op de behoefte aan parkeerplaatsen. De totale gemeente Zundert wordt getypeerd als weinig stedelijk gebied (CBS, 2019).

Naast de mate van stedelijkheid heeft ook de ligging van een bepaalde voorziening invloed op de mate van parkeerbehoefte. In de Nota Parkeernormen zijn twee zones opgenomen; centrum en overig gebied. Het plangebied is gelegen in het overige gebied (conform zone 'rest bebouwde kom').

Gedeeld gebruik van parkeervoorzieningen is mogelijk als de behoefte aan parkeerplaatsen voor een bepaalde functie op bepaalde momenten van de dag of de week laag is, terwijl vanuit een andere functie op dat moment een sterke behoefte aanwezig is. Wanneer twee of meerdere functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorziening(en), worden aanwezigheidspercentages toegepast. In de Nota Parkeernormen zijn aanwezigheidspercentages voor verschillende functies en maatgevende periodes opgenomen, die gebruikt kunnen worden bij de berekening van de parkeerbalans.

Conclusie

Het toekomstige bedrijventerrein (1^e en 2^e fase) ontsluit op de Rietvelden (NL) en de Amsterdamstraat (B). Daarvandaan wordt het verkeer zo snel mogelijk richting de rijksweg geleid, waardoor de hinder in het buitengebied en de kernen van Zundert en Hoogstraten beperkt blijft. Waarschijnlijk neemt de druk in de kernen zelfs af. In de uitgevoerde verkeersanalyse, die als bijlage aan het wijzigingsplan is toegevoegd, is aandacht besteed aan de toekomstige ontsluitingsroute en de noodzakelijke aanpassingen. In voorliggend wijzigingsplan is in de regels een verwijzing opgenomen naar de gemeentelijke parkeernormen.

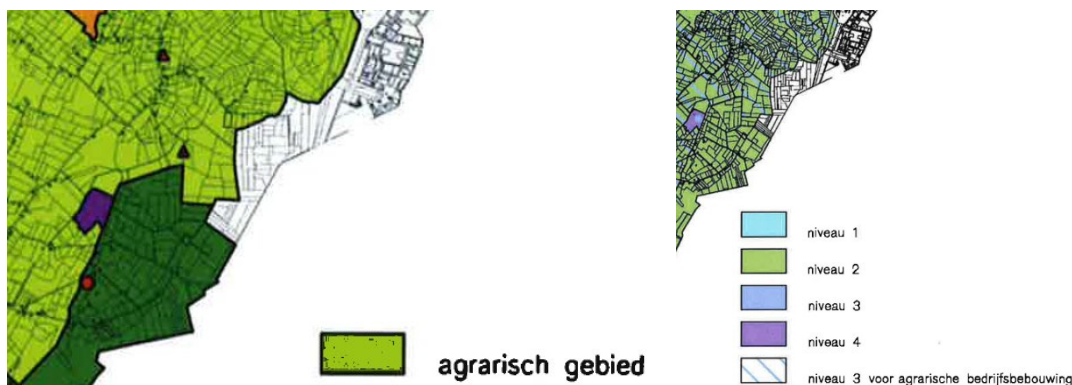
Welstandsnota 2014

Om een gebiedsgericht welstandsbeleid op te stellen, is het van belang om te beschikken over een beleidskader dat zich bezighoudt met de ruimtelijk visuele kwaliteit van het gehele gemeentelijk grondgebied. Bij de ontwikkeling van dit beeldkwaliteitskader wordt de nadruk gelegd op de samenhang in de bestaande en de te ontwikkelen beeld- of belevingswaarde. Daarbij wordt de richting aangegeven hoe de bebouwing en de ruimtelijke structuur waarin deze is opgenomen zich mag of dient te ontwikkelen. Het is van groot belang onderscheid te maken in gebieden die bescherming verdienen en gebieden waar meer ruimte bestaat of waar de opnamecapaciteit groter is voor het toevoegen van nieuwe elementen.

Daarom worden in dit beeldkwaliteitskader welstandsniveaus aangegeven:

- niveau 1: zeer waardevolle welstandsgebieden
- niveau 2: bijzondere welstandsgebieden
- niveau 3: reguliere welstandsgebieden
- niveau 4: welstandvrije gebieden.

Het plangebied behoorde, ten tijde van vaststelling van de welstandsnota, tot het grondgebied van de gemeente Breda. Voor het plangebied zijn derhalve geen welstandscriteria geformuleerd. Het omliggende gebied is aangemerkt als 'agrarisch gebied' en behoort tot welstandsniveau 2. Voor agrarische bedrijfsbebouwing geldt niveau 3.



De welstandsnota van de gemeente Zundert biedt derhalve geen toetsingskaders voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Omdat de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de bebouwing wel in belangrijke mate bijdraagt aan de uitstraling van het bedrijventerrein, is in opdracht van Treeport een inspiratieboek vervaardigd, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

5 Omgevingsaspecten

De ontwikkeling van een bedrijventerrein op de grens met België is een majeur project, dat het toonbeeld is van samenwerking en innovatie. Om deze ontwikkeling te faciliteren is het project aangemeld bij de Crisis- en herstelwet. Hierdoor is het mogelijk om wettelijke grenzen (deels) opzij te zetten om experimenten mogelijk te maken. Eén van deze mogelijkheden heeft betrekking op de onderzoeksverplichting. De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om de 'uitvoerbaarheid van het plan' in het kader van het bestemmingsplan globaler te beschouwen. Dit sluit meer aan bij de organische en gefaseerde ontwikkeling die wordt voorgestaan. De uitvoerbaarheid dient in dat geval pas volledig, en definitief, te worden aangetoond in het kader van de omgevingsvergunning-procedure.

Alle omgevingsaspecten zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' beoordeeld maar op verschillende niveaus uitgewerkt. In de onderzoeken/ beoordelingen is aangegeven op welke wijze te zijner tijd nader onderzoek moet worden uitgevoerd en/of op welke aspecten het onderzoek zich moet richten. Bij de nadere uitwerking van het plan is immers pas de concrete invulling bekend. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat zijn milieukwaliteitseisen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Tijdens de omgevingsvergunningprocedure dient hieraan getoetst te worden.

De 2^e fase van het bedrijventerrein, waarvoor dit wijzigingsplan geldt, is al meegenomen in de onderzoeken en de onderbouwingen in het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport'. Indien aanvullend of actualiserend onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het wijzigingsplan, dan is dat in de volgende paragrafen beschreven. De regels voor de borging van de milieukwaliteitseisen zijn overgenomen in de regels van dit wijzigingsplan.

5.1 Bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' is een bodemonderzoek uitgevoerd waarin is geconcludeerd dat sprake is van een onverdachte locatie. Ter plaatse van de gedempte sloten is mogelijk sprake van een verontreiniging. De haalbaarheid van een eventuele sanering is in het bestemmingsplan aangetoond.

In de regels is vastgelegd dat grond verstorende werkzaamheden pas mogen worden uitgevoerd, nadat er een actueel bodemonderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat de gronden vrij zijn van verontreinigingen die het beoogde gebruik kunnen belemmeren. Voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

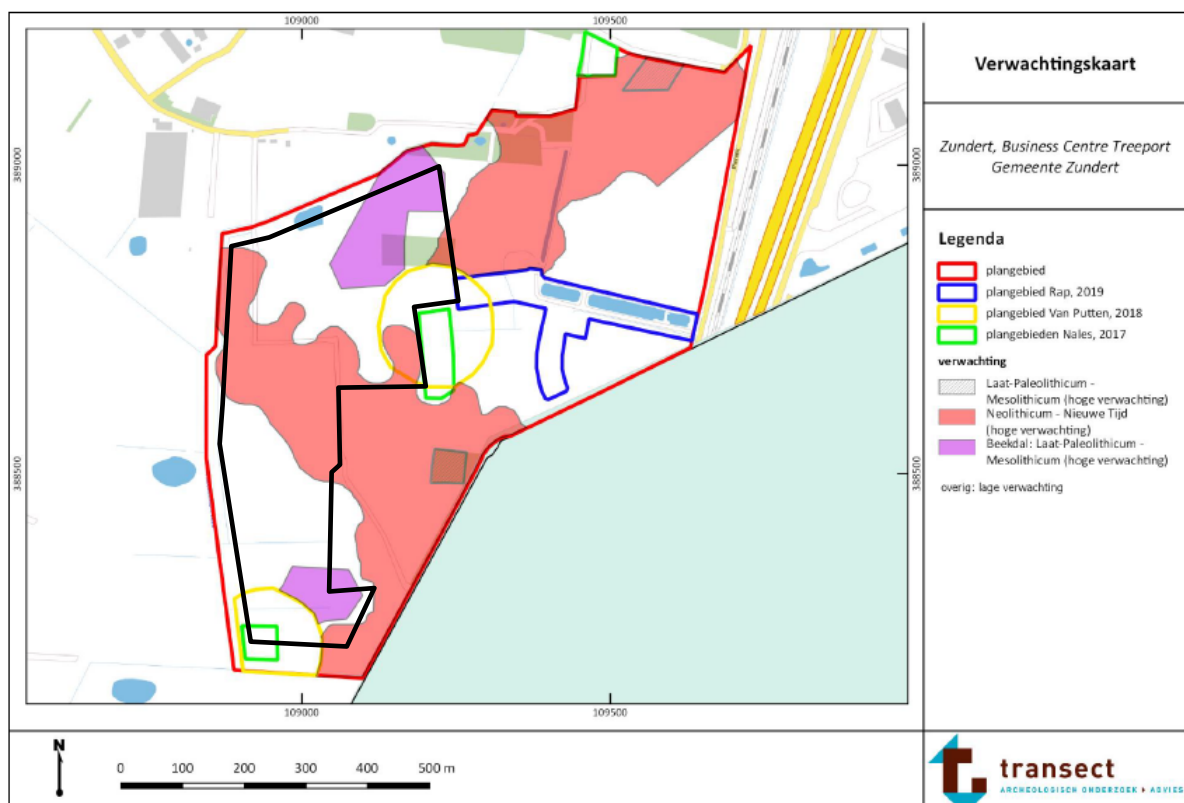
In het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' is het archeologisch beleid voor het plangebied beschreven. Het plangebied voor de 2^e fase is aangeduid als 'archeologisch waardevol gebied 5' (deel oostzijde) en het overig deel is aangeduid als 'archeologisch waardevol gebied 7'. Hiervoor geldt een onderzoeksverplichting.

Archeologisch vooronderzoek

Voor de ontwikkeling van de tweede fase van het bedrijventerrein is door Transect een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de bodemopbouw in het plangebied en de mate van intactheid ervan. Op basis hiervan is een inschatting te maken van de archeologische potentie van het gebied. Het onderzoek is als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

Op basis van het veldonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- In het plangebied is sprake van twee hoger gelegen (dek)zandruggen. Aan weerszijden van de ruggen en flanken ervan is het reliëf bepaald door de aanwezigheid van het beekdal van de Hazeldonkse beek. In de laagste gebieden heeft tevens veengroei plaatsgevonden. De top van het zand vormt het archeologisch relevante niveau in het plangebied. De diepteligging ervan varieert in het plangebied tussen 4,5 en 7,2 m +NAP (tussen 25 en 40 cm -Mv). Hoewel in een deel van het terrein een recent opgebracht puinpakket aanwezig is, is het pakket met name het dikste in de voorheen lage delen van het landschap. Hier bevindt het archeologisch relevante niveau zich op maximaal 120 cm -Mv.
- Op de hoge zandruggen en de flanken ervan is sprake van een verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Voor de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum geldt dat alleen resten worden verwacht indien sprake is van een intacte bodemopbouw, gezien deze zich kenmerken door een strooiing van vondsten. Vindplaatsen die zich met name kenmerken door de aanwezigheid van grondsporen (periode Neolithicum – Nieuwe Tijd) worden eveneens op de hogere zandruggen en de flanken ervan verwacht. Gezien een verwachting op met name grondsporen is de mate van intactheid van de bodemopbouw eveneens relevant. In de verwachtingskaart is aangegeven welke delen als intact genoeg worden beschouwd dat sprake is van een verwachting op aantreffen van resten uit de periode Neolithicum – Nieuwe Tijd.
- In de beekdalen is sprake van een verwachting op het aantreffen van resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum. Gedurende deze periode was sprake van een lagere grondwaterstand. De lagere delen van het landschap zijn toen mogelijk aantrekkelijk geweest voor de mens, bijvoorbeeld voor jacht, visserij en vuursteenbewerkingssites. Dit is alleen het geval wanneer sprake is van een intacte bodemopbouw. Hier worden met name vindplaatsen verwacht die zich kenmerken door een vondststrooiing. Zodoende kunnen alleen intacte vindplaatsen aanwezig zijn, daar waar de bodem als volledig onverstoord te beschouwen is.



Archeologische verwachtingswaardekaart met in zwart het plangebied

Bron: Transect

In het onderzoek wordt geadviseerd om geen nader onderzoek uit te voeren in de gebieden met een lage verwachting. Hier worden op basis van het landschap dan wel mate van intactheid geen archeologische resten verwacht. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke plicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Zundert).

In een deel van het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachting. Het archeologisch relevante niveau bevindt zich doorgaans op een diepte tussen 25 en 40 cm -Mv. De eventuele noodzaak en aard van een vervolgonderzoek is afhankelijk van de toekomstige plannen voor het terrein. Wanneer het archeologisch relevante niveau in deze verwachtingszones wordt verstoord, wordt een vervolgonderzoek geadviseerd om de daadwerkelijke aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied aan te tonen dan wel uit te sluiten (karterende en eventueel waarderende fase).

Behalve het uitvoeren van een vervolgonderzoek zijn er opties mogelijk voor archeologievriendelijk bouwen. Daarbij kan worden gedacht aan het beperken van bodemverstoringen tot de gebieden waar geen archeologische resten worden verwacht. Een andere optie bestaat uit het aanbrengen van een ophoogpakket, die ervoor zorgt dat er een buffer van minimaal 30 cm ontstaat tussen de (graaf)werkzaamheden en het archeologisch relevante niveau.

Het onderzoek is ter beoordeling naar de gemeente Zundert verzonden. Op grond van de resultaten heeft de gemeente Zundert een selectiebesluit genomen. In dit wijzigingsplan is als gevolg van het selectie besluit de dubbelbestemming voor een deel van het plangebied komen te vervallen. Voor het resterende deel was in het ontwerp bestemmingsplan nog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. In het gebied is aanvullend waarderend onderzoek uitgevoerd, zijn twee extra proefsleuven aangelegd en twee boringen gezet. Deze aanvullingen hebben relevante informatie opgeleverd. Er is geconcludeerd dat, met uitzondering van een karrespoor, geen behoudens waardige vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Het gevonden karrespoor is tijdens het vervolg onderzoek afdoende onderzocht. Nog verder aanvullend onderzoek levert naar verwachting geen kenniswinst op. Hiermee kan het archeologisch onderzoek binnen plangebied Zundert-BCT als afgerond worden beschouwd, en is het plangebied worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Het betreffende besluit is als bijlage bij de toelichting gevoegd en is in mei 2022 gepubliceerd.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is naar aanleiding van het besluit komen te vervallen.

Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' is een beschrijving opgenomen van de cultuurhistorische analyse van het gehele bedrijventerrein.

Op basis van de cultuurhistorische analyse zijn enkele waardevolle elementen aangeduid. Een deel van deze elementen zijn gelegen in het plangebied van de 2^e fase van het bedrijventerrein. In onderstaande tabel is aangegeven of integratie in de plannen mogelijk is. Met een 'B' zijn de elementen aangeduid die behouden blijven, met een 'I' zijn de elementen aangeduid die mogelijk geïntegreerd kunnen worden in het ontwerp, maar niet specifiek zijn beschermd en met een 'V' zijn de elementen aangeduid die komen te vervallen.

	Element	Onderbouwing	Waarde	
f	zandweg (f1 en f2)	Zandweg f2 komt met de ontwikkeling van het BCT te vervallen. De cultuurhistorische waarde hiervan is laag, waardoor dit niet tot belemmeringen leidt. Getracht wordt om de zandweg te integreren in het ontwerp. Indien dit niet mogelijk blijkt komt de zandweg te vervallen.	+	I/V
h	Poel 2	Deze poel ligt grotendeel in de ecologische verbindingszone rondom de Hazeldonkse beek en blijft behouden. De poel is in het bestemmingsplan van de 1 ^e fase voorzien van de bestemming Natuur. Een deel van de poel ligt in de tweede fase. De poel heeft een lage cultuurhistorische waarde, waardoor dit niet tot belemmeringen leidt. Getracht wordt om de poel te integreren in het ontwerp. Indien dit niet mogelijk blijkt komt de poel te vervallen.	-	I/V
l	restant perceelsrandbeplanting langs zandweg	Getracht wordt om de lijnelementen te integreren in het ontwerp. Indien dit niet mogelijk blijkt komen de lijnelementen te vervallen. De cultuurhistorische waarde van dit element is na realisatie van het BCT beperkt.	++	I/V
m	restant houtwal/beplanting nabij zandweg		+	I/V
n	restant houtwal/beplanting nabij Leijloop		+	I/V
q	bosje centraal in gebied	Dit bosje behoort tot de ecologische verbindingszone, maar moet verdwijnen. Hiertoe is een compensatieplan opgesteld. De compensatie vindt plaats nabij de Hazeldonkse beek en de Leijloop.	++	V
t	Grote boom langs zandweg	Deze boom ligt op de grens van de ecologische verbindingszone rondom de Hazeldonkse beek en blijft behouden. De boom is voorzien van de bestemming Natuur.	n.v.t.	B
u	Grote boom (grensboom) centraal in gebied	Deze boom ligt centraal op het toekomstig BCT. Getracht wordt om de boom te integreren in het ontwerp. Indien dit niet mogelijk blijkt komt dit element te vervallen. De cultuurhistorische waarde van dit element is na realisatie van het BCT beperkt.	+	I
v	Knotwilgen	Getracht wordt om de knotwilgen te integreren in het ontwerp. Indien dit niet mogelijk blijkt komt dit element te vervallen. De cultuurhistorische waarde van dit element is na realisatie van het BCT beperkt.	+	I

5.3 Water

Beleidskader

Beleid gemeente Zundert

De beleidsregels die de gemeente Zundert hanteert ten aanzien van water zijn opgenomen in het 'Water- en Rioleringsplan Zundert – 2021/2025, het riool: onzichtbaar en onmisbaar'. Het gemeentelijke beleid met betrekking tot het stedelijk waterbeheer is gebaseerd op de drie wettelijke zorgplichten. In de kern komen die zorgplichten op het volgende neer:

- zorgplicht voor inzameling en transport stedelijk afvalwater;
- zorgplicht voor afvloeiend hemelwater;
- zorgplicht voorkomen structureel nadelige gevolgen van grondwater.

Voor de retentiebehoefte is de voorkeursvolgorde opvangen-bergen-infiltreren-langzaam afvoeren. De gemeente Zundert conformeert zich hiermee aan het beleid van waterschap Brabantse Delta qua retentie eis en voorkeurtrits behandeling regenwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Zundert. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken 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.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Onderzoek

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het watertoetsproces is opgenomen in de Waterparagraaf, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Huidige situatie

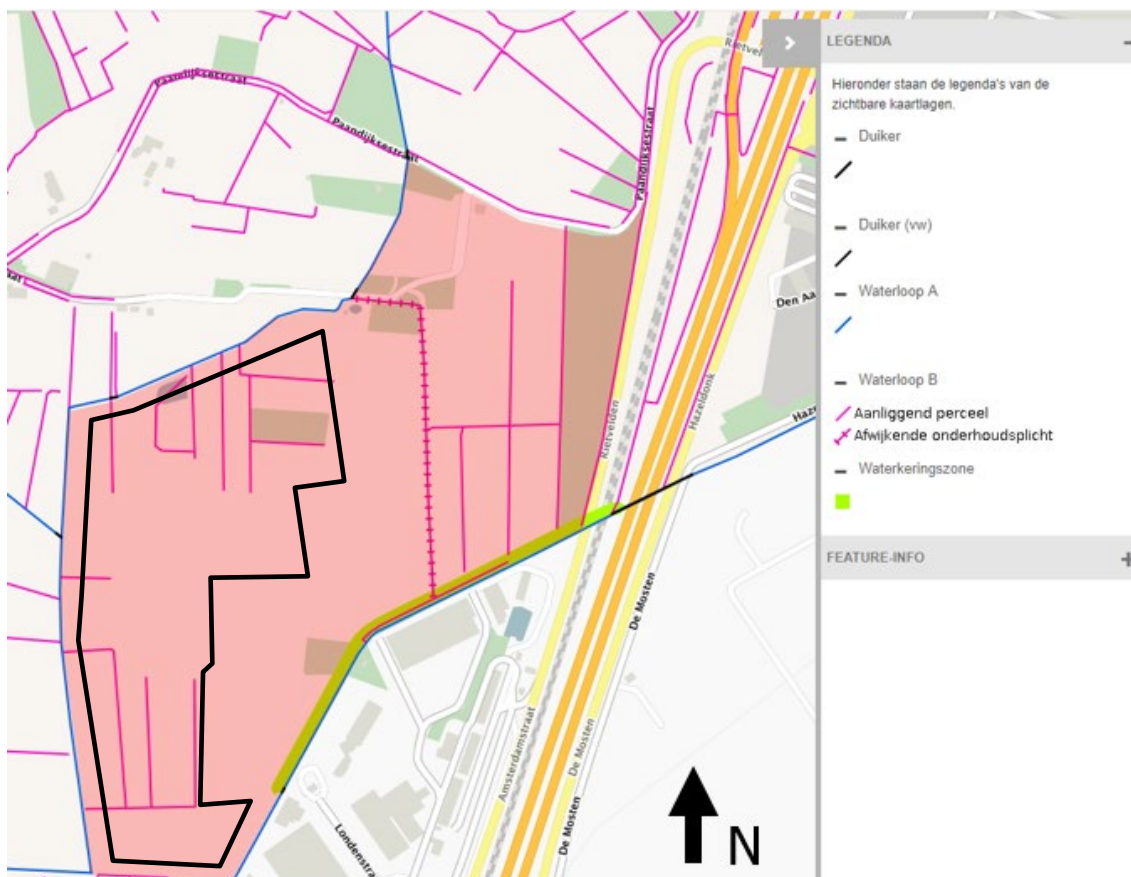
Het plangebied is in gebruik als landbouwgebied met weide, plantenkwekerij, akkers en bospercelen. Het totale gebied is ongeveer 52 hectare groot en wordt in twee fases tot ontwikkeling gebracht waarbij fase 1 in uitvoering is. De bodemkundige hoofdeenheid van het plangebied (1^e en 2^e fase) wordt gekenmerkt als 'Zandgronden, voedselarm, vochtig tot droog' en als 'Beekdallandschap, matig voedselrijk en vochtig tot nat'. Conform de wateratlas Provincie Noord-Brabant varieert de GHG in het plangebied tussen de 0,25 en 0,80 m -mv.

Het toepassen van ondergrondse infiltratievoorzieningen zoals infiltratiekelders, infiltratie units etc. wordt gezien de te verwachten en gemeten hoge GHG niet geadviseerd. De combinatie dient deels gezocht te worden in infiltratie-bergen-afvoeren. Dit is mogelijk door middel van het bovengronds vast houden en gedoseerd lozen van regenwater in de vorm van een retentievijver/ watergang.

Voor het plangebied (2^e fase) wordt een GHG van 5,80 m +N.A.P. als representatief beschouwd. De vloerpeilhoogtes zijn vastgesteld op 7,00 m +N.A.P. en de perceelhoogtes worden afgewerkt op 6,85 m +N.A.P. Hiermee wordt voldaan aan de ontwateringseis van 0,70 m -mv.

Waterschapaspecten

Het volledige bedrijventerrein is gelegen in een vrij afwaterend gebied en kent geen zomer- en winterpeil. Het plangebied ligt tussen de stroomgebieden de Hazeldonkse Beek (westzijde) en de Leijloop (zuidzijde), beide categorie A-waterlopen. Beide waterlopen zijn opgenomen in het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Delen van het plangebied zijn conform de Keur gelegen in een beschermd gebied waterhuishouding. De bescherming heeft betrekking op de aanduiding Natuur Netwerk Brabant (NNB). In het plangebied zijn ook enkele categorie B-waterlopen gelegen. In de volgende afbeelding zijn de aanwezige waterlopen binnen het volledige bedrijventerrein weergegeven.



Waterschap aspecten, bedrijventerrein rood gemarkeerd en het plangebied is zwart omrand
(Bron: Leggers Brabantse Delta 06-03-2019)

De Hazeldonkse Beek en de Leijloop zitten aan hun maximale afvoer- en bergingscapaciteit. Door het waterschap is een kaart met het overstroomd gebied bij een T=100-situatie aangeleverd. De situatie is berekend voor de inrichting van de waterbergingsgebieden langs de Hazeldonkse Beek.

Omdat de Hazeldonkse Beek en de Leijloop aan hun maximale afvoer- en bergingscapaciteit zitten en de aanwezige kans op inundatie, is er een waterkering aangelegd lang de Leijloop (tegen de Belgische grens). De waterkering voorkomt dat bij hoogwater het achterliggende gebied onderloopt.

Beschrijving toekomstige situatie

Het volledige bedrijventerrein heeft een omvang van ca. 52 hectare. Het bedrijventerrein wordt planologisch mogelijk gemaakt op basis van het reeds onherroepelijk bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' en het voorliggende wijzigingsplan.

Verhardingspercentage uitgeefbaar gebied

Op het bedrijventerrein is ruimte voor een grote diversiteit aan bedrijven. De eerste fase bestaat uit bedrijven vanuit de gehele productieketen binnen de boomteeltsector. Met andere woorden bedrijven met weinig verharding (plantgoed in de vollegrond) en bedrijven met veel verharding. Tevens kunnen er zich bedrijven gaan vestigen, op zowel de eerste als de tweede fase, die al het regenwater zelf zullen benutten voor hun proceswater.

Voor de berekening van het verhardoppervlak wordt uitgegaan van een verhardingspercentage van het uitgeefbaar gebied van 90%. Om dit te waarborgen wordt in de bouwenvelop vastgelegd dat 90% van het uitgeefbare gebied versneld mag afwateren richting openbaar gebied en dat 5% van het uitgeefbare gebied ingericht moet worden als groen.

Waterbezwaar

Voor de berekening van het waterbezwaar wordt uitgegaan van een volledig onverhard plangebied in de huidige situatie. Ten gevolge van de toekomstige situatie worden twee typen verharding mogelijk gemaakt; verharding uitgeefbaar perceel (90% verhard), locaties windmolens en de rijbaan (100% verhard).

Voor het bedrijventerrein geldt voor de toename van het verhard oppervlak als vertrekpunt bij het dimensioneren van de retentie 60 mm per toename verhard oppervlak voor de maximale compensatieplicht. De cumulatieve landelijke afvoer is van de retentie-eis afgetrokken en de 60 mm dient dan ook geborgen te worden. De 60 mm retentie wordt bereikt na 24 uur. Het waterbezwaar voor het bedrijventerrein komt met het beleid van het waterschap uit op:

- Fase II variant 1 = 10.146 m³ (Verhardingstoename 169.103 m² * 60 mm)
- Fase II variant 2 = 9.565 m³ (Verhardingstoename 159.410 m² * 60 mm)

Advies behandeling regenwater (RWA)

Het waterschap en de gemeente hanteren 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 regenwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Deze voorkeursvolgorde dient te worden doorlopen. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Op basis van het doorlatendheidsonderzoek is het volgende geconcludeerd: "*De combinatie van berging kan door middel van het bovengronds vasthouden en gedoseerd lozen van regenwater in de vorm van een retentievijver/watergang.*"

Waterstromen BCT-terrein

In verband met de gewenste representatieve uitstraling van het bedrijventerrein worden twee waterassen van oost naar west gerealiseerd. Deze waterassen worden waterhoudend uitgevoerd door de waterbodem onder de GLG te realiseren. De waterassen dienen een waterdiepte te hebben van minimaal 1,0 meter in verband met onderhoud en om snelle opwarming van het water te voorkomen. De maatgevende GLG van het bedrijventerrein bevindt zich op 4,81 m +N.A.P. Hierdoor dienen de waterassen tot een diepte van 3,81 m +N.A.P. te worden ontgraven.

In verband met de duurzame uitstraling van het bedrijventerrein wordt er geen RWA-stelsel onder de rijbaan aangelegd. Alle rijbanen worden op één oor aangelegd en wateren direct af op de naastgelegen watergang. Hiermee is de afwatering bij extreme regenval vanaf de wegen gegarandeerd. De uitgeefbare percelen lozen eveneens op de watergang naast de rijbaan of de centrale waterassen. De uitgeefbare percelen die grenzen aan één van de centrale waterassen dienen daarop af te wateren.

Vanuit het waterschap Brabantse Delta is aangegeven dat al het water vanuit het bedrijventerrein afgevoerd moet worden op de Hazeldonkse Beek. Het watersysteem van het bedrijventerrein mag niet in directe (open)verbinding komen te staan met de Hazeldonkse Beek of de Leijloop. De waterassen voeren middels een knijpvoorziening (2,00 l/s/ha) het regenwater vertraagd af richting de Hazeldonkse Beek.

Invulling waterbezwaar

De twee waterassen, watergangen langs de rijbanen, en de wadi onder de zonneweide worden ingezet als waterberging. Voor industrieterreinen is er een minimale ontwatering benodigd van 0,70 m –mv. Waterberging dient conform de Keur boven de GHG worden gepositioneerd, waardoor er een theoretische peilstijging van 0,70 m mogelijk is. Geadviseerd wordt om 0,10 m marge aan te houden in verband met overstorten, waardoor een peilstijging van circa 0,60 m mogelijk is.

Daarnaast zijn individuele bedrijven vrij om zelf aanvullende maatregelen te treffen die een positieve invloed hebben op de waterhuishouding. Hierbij kan gedacht worden aan bergingsbassins, vegetatiedaken, hergebruik van hemelwater enzovoorts.

Omvormen bestaand watersysteem

De categorie A-waterlopen Hazeldonkse Beek en de Leijloop verdwijnen door de voorgenomen ontwikkeling niet. De te dempen categorie B-waterlopen binnen het bedrijventerrein hoeven niet gecompenseerd te worden omdat het plangebied is gelegen in een vrij afwaterend gebied. In samenspraak met het waterschap Brabantse Delta is ervoor gekozen om de te dempen categorie B-waterlopen toch te compenseren.

Vervuiling

De planning is dat het bedrijventerrein bestemd is voor (middel)zware bedrijven. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat de kans dat het afstromende terreinwater verontreinigd is, vrij groot kan zijn en dat er een zuivering noodzakelijk is voordat het water geloosd wordt. Afstromend terreinwater dient eerst door een oliebenzineafscheider (OBAS) te worden geleid voordat het geloosd mag worden richting openbaar gebied.

De watergangen en wadi krijgen in ieder geval een water zuiverende functie. Verder is het van belang is dat er bij de bouw in ieder geval gebruik wordt gemaakt van niet-uitloogbare bouwstoffen (koper, lood, zink).

Waterkering

Langs de Leijloop is een waterkering aanwezig, met kenmerk DWK00496, met een beschermde status. De Leijloop is opgenomen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Bij de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein wordt invulling gegeven aan deze natte natuurzone. Voor de realisatie van deze zone is een strook van 10 meter vanaf de insteek waterlijn benodigd. Naast deze natuurzone van 10 meter wordt een onderhoudspad van 5 meter opgenomen.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

Het is van groot belang het systeem zo in te richten dat het beheersbaar blijft. De werking van een beheersbaar systeem is inzichtelijk en overzichtelijk om foutaansluitingen te voorkomen. In een bedrijf kan water meerdere malen gebruikt worden (cascadering), om het waterverbruik en de afvalwaterproductie te verminderen. Voor de te vestigen bedrijven op het bedrijventerrein geldt de verplichting om een eigen (voor)zuivering voor hun afvalwater te plaatsen als deze niet vergelijkbaar is met huishoudelijk afvalwater.

Op het bedrijventerrein treedt meer fluctuatie op in de belasting van het DWA-stelsel in vergelijking met woonwijken. Deze fluctuatie is afhankelijk van de bedrijfsprocessen. Op dit moment is nog niet bekend welke bedrijven zich op het bedrijventerrein gaan bevestigen. De bedrijfsfuncties geven wat de afvalwaterproductie betreft ook geen houvast.

Het aanbod van vuilwater wat geloosd wordt op het DWA-riool ligt gezien het hergebruik van bedrijfswater en de verplichting tot voorzuivering bij verhoogde vervuiling naar verwachting laag. Voor bedrijventerreinen ligt de vuilwaterproductie in het ontwerpstadium op 0,5 tot 2,0 l/s/ha (Leidraad Riolerings B2100). Om de vestigingsmogelijkheid van bedrijven niet bij voorbaat te beperken, wordt er een ruime ontwerpnorm van 1,0 l/s/ha toegepast.

Het bedrijventerrein wordt gefaseerd gerealiseerd, waardoor voor de vuilwaterproductie de volgende rekensom is te maken:

- Fase II BCT, grote bedrijventerrein uitgeefbaar gebied
circa 19 ha * 1 l/s/ha = 19 l/s = 68,4 m³/uur.

Het vuilwater zal worden verpompt door middel van een persleiding. Deze zal vervolgens aansluiten op de bestaande persleiding Hazeldonk - de Risten. Het DWA-stelsel van het nieuwe bedrijventerrein is middels een waterhuishoudkundig rioleringsplan voor de 1e fase gedimensioneerd. Hierbij is rekening gehouden met de gefaseerde uitvoering van het plan. Het DWA-stelsel van de tweede fase wordt aangesloten op het stelsel van de eerste fase.

Advies behandeling (grond)water

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). In de hydraulische randvoorwaarden van het waterschap Brabantse Delta zijn voor verschillende functies in stedelijk gebied de ontwateringsdieptes aangegeven. Voor bebouwing in het buitengebied wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 m -mv. nagestreefd.

Voor fase I van het bedrijventerrein is een representatieve GHG vastgesteld van 5,80 m +N.A.P. De vloerpeilhoogtes zijn vastgesteld op 7,00 m +N.A.P. en de perceelhoogtes worden afgewerkt op 6,85 m +N.A.P. Hiermee wordt voldaan aan de ontwateringseis van 0,70 m -mv. Voor fase twee worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als voor de eerste fase.

Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag ontstaan. Vooral de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld een kelder verdient de aandacht.

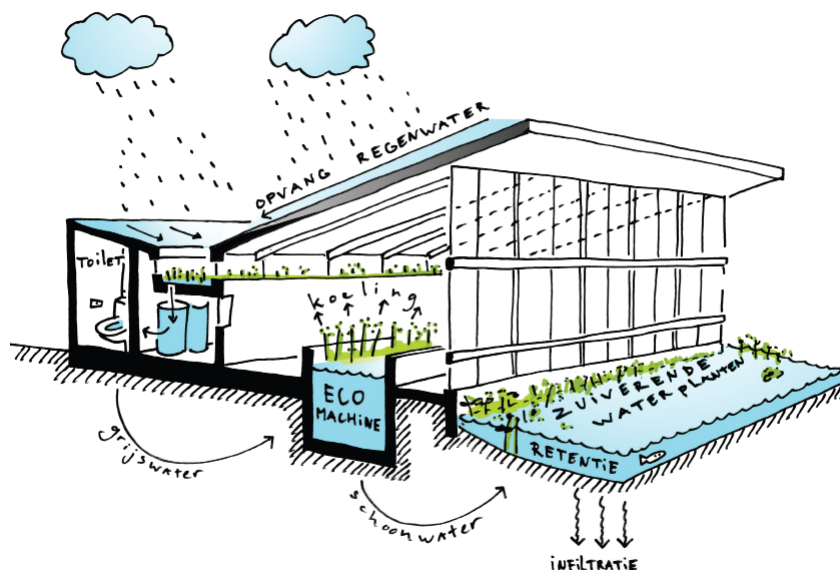


Waterdoorlatende verharding



Duurzaam watersysteem

Het bedrijventerrein heeft de ambitie om te komen tot een duurzaam bedrijventerrein. Doelstelling is dat, zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte, de kansen die zich voordoen worden aangegrepen. Zo worden innovaties, productontwikkeling en procesvernieuwing gestimuleerd. Een belangrijk onderdeel van een duurzaam bedrijventerrein, is het sturen op een duurzame waterhuishouding. Bovenop de wettelijke verplichtingen wordt op het bedrijventerrein gezocht naar kansen om de waterhuishouding te verduurzamen. Als oplossingsrichtingen kan gedacht worden aan het vasthouden van hemelwater en het verminderen van het gebruik van leidingwater en productiewater.



Visualisatie inspiratie alternatief watersysteem

Zoals toegelicht zijn er op het nieuwe bedrijventerrein diverse mogelijkheden aanwezig om een duurzaam watersysteem te realiseren. Bepalend voor de mogelijkheden hierin zijn de soorten bedrijven die zich uiteindelijk op het bedrijventerrein vestigen. Omdat nog niet bekend is welke bedrijven dit zijn, en van welke waterstromen zij in hun bedrijfs-/productieproces gebruikmaken, dient gedurende de ontwikkeling van het bedrijventerrein te worden bekeken welke kansen er liggen. Zo kan een plan worden opgesteld waarin 'het integrale watersysteem' wordt uitgewerkt.

Conclusie

Om te voldoen aan de watertoets is de waterparagraaf formeel ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Het waterschap heeft een positief wateradvies gegeven, die als bijlage bij dit wijzigingsplan is gevoegd.

5.4 Natuur

Quickscan Natuurbescherming

Door Ekoza is een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage is als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen in het kader van de Europese Natura 2000-gebieden ligt op 3,4 km ten oosten op Belgisch grondgebied. Het betreft het Natura 2000-gebied 'Heesbossen'. Het Nederlandse Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' is op 8,6 km ten noordoosten van het plangebied gelegen. Beide Natura 2000-gebieden betreffen een habitatrictlijngebied.

Externe storingsfactoren die plaats kunnen vinden door de werkzaamheden zijn verstoring door licht, trillingen, geluid en stikstofdepositie. Voor de verstoringfactoren licht, trillingen en geluid ligt het projectgebied ver genoeg van beschermde natuurgebieden dat hiervan geen negatief effect verwacht wordt. Daarnaast ligt het projectgebied in de directe omgeving van bestaand industriegebied en de snelweg A16, waardoor externe verstoring grotendeels wegvalt in de achtergrondruis. In Heesbossen en Ulvenhoutse Bos liggen stikstofgevoelige gebieden. Een AERIUS-berekening is nodig om mogelijke negatieve effecten van stikstofdepositie te bepalen. In paragraaf 5.5 wordt hierop ingegaan.

In het plangebied ligt een bosschage die onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Dit betreft vochtig bos met productie. Er zijn drie andere Natuurnetwerkgebieden in de omgeving, namelijk droog bos met productie, beek en bron, kruiden- en faunairijk grasland en dennen-, eiken- en beukenbos. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland mogen plaatsvinden.

In het Natuurnetwerk Nederland heeft de provincie de volgende doelstellingen:

- het herstel en behoud van de rijkdom aan soorten, de biodiversiteit. Hiervoor moeten natuurgebieden worden uitgebreid, verbeterd, en met elkaar worden verbonden, waardoor een netwerk ontstaat. Dit netwerk moet functioneren in ruimte en tijd, waardoor planten en dieren een duurzame, robuuste en klimaatbestendige leefomgeving krijgen;
- het bieden van ruimte aan de groeiende behoefte aan rust en ruimte. Hierdoor kunnen inwoners en bezoekers de natuur beleven en het draagvlak voor natuurbeleid waarborgen.

Een bosschage van 'vochtig bos met productie' Natuurnetwerk Nederland ligt in het projectgebied. Deze bosschage wordt tijdens de werkzaamheden gerood. De effecten van de ingreep op de wezenlijkskenmerken en -waarden van het NNN zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' getoetst.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Zoogdieren

In het projectgebied is geschikt leefgebied van de bunzing aanwezig. Tijdens het nader onderzoek voor marters (Ekoza B.V. 19.192) werd de bunzing regelmatig waargenomen. De steenmarter werd maar twee keer tijdens het nader onderzoek vastgesteld en het projectgebied is minder geschikt voor deze martersoort. Hierdoor wordt het niet verwacht dat het projectgebied als voortplantings- en/of rustplaats door de steenmarter gebruikt wordt.

Vleermuizen

Het projectgebied biedt geschikte mogelijkheden voor verblijfplaatsen voor vleermuizen, namelijk holtes in de bomen van het bosschage. In een nader onderzoek van Ekoza B.V. (19.066) is hier een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis gevonden. De werkzaamheden zullen een negatief effect op deze verblijfplaats hebben. Buiten het projectgebied zijn vier tijdelijke vleermuiskasten als mitigatie maatregelen opgehangen. Het bosschage waar deze tijdelijke vleermuiskasten zijn opgehangen wordt niet gekapt. Essentieel foerageergebied is niet aanwezig in het projectgebied, omdat er in de omgeving voldoende bosschages aanwezig blijven. Ook de toekomstige groencompensatie zal door vleermuizen gebruikt kunnen worden als foerageergebied. Essentiële lijnvormige landschapselementen zijn niet aanwezig in het projectgebied, waardoor een negatief effect op een essentiële vliegroute van vleermuizen is uitgesloten.

Vogels

Jaarrond beschermde nesten van gebouwbewonende soorten kunnen worden uitgesloten. De bebouwing is te laag en er is een gebrek aan geschikte gaten. In de bomen van het bosschage is een jaarrond beschermde nest van een buizerd aangetroffen. Een negatief effect op de buizerd met het kappen van het bosschage wordt verwacht. Ook mogelijk aanwezige algemene broedvogels kunnen tijdens het broedseizoen door de bomenkap worden verstoord.

N.B.: Uit nader onderzoek is gebleken dat dit nest niet meer in gebruik is.

Amfibieën, vissen en reptielen

Zwaar beschermde vissen, reptielen en amfibieënsoorten stellen kritische eisen aan hun leefomgeving. Geschikt habitat om te rusten, zich voort te planten of te overwinteren is voor beschermde vissen en reptielen in het projectgebied niet aanwezig. Het bassin is geschikt als voortplantingswater voor de poelkikker omdat het water onbeschaduwd is en de oeverzone goed begroeid is. Het dempen van het bassin kan negatieve effecten op de poelkikker hebben.

Flora

De beschermde plant drijvende waterweegbree kan in het bassin in het projectgebied voorkomen. Aangezien het bassin wordt gedempt, wordt er een negatief effect op mogelijk aanwezige waterweegbree verwacht.

Ongewervelden

Het projectgebied is mogelijk geschikt als habitat voor de teunisbloempijlstaart, mits de waardplanten van deze soort voorkomt.

Conclusies en aanbevelingen

Bij de verdere planuitwerking dienen er met betrekking tot de Wet natuurbescherming de volgende punten in acht te worden genomen:

- Natura 2000: Er zijn mogelijke negatieve effecten, dan wel significant negatieve effecten door stikstofdepositie van het project op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Een AERIUS-berekening is nodig om de effecten van de werkzaamheden te bepalen. De stikstofdepositie is nader uitgewerkt en toegelicht in de paragraaf Stikstofdepositie van de toelichting van dit wijzigingsplan.
- Natuurnetwerk Nederland: Een bosschage van de Natuurnetwerk Nederland ligt binnen de grenzen van het projectgebied. De effecten van de ingreep op de wezenlijkheidskenmerken en -waarden van het NNN moeten worden getoetst. Het afwegingskader EHS moet worden doorlopen.
- Soortbescherming: De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijde dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Volgende tabel geeft een overzicht van de maatregelen per soortgroep.

Soortgroep:	Soort:	Maatregelen:
Grondgebonden zoogdieren	bunzing	Ontheffing voor de bunzing is aangevraagd en verleend. De genoemde maatregelen en eisen van de provincie moeten uitgevoerd worden.
Vleermuizen	gewone dwergvleermuis	Ontheffing voor de gewone dwergvleermuis is aangevraagd ² . De genoemde maatregelen en eisen van de provincie moeten uitgevoerd worden.
Vogels	buizerd	Na nader onderzoek blijkt het nest niet in gebruik. N.v.t.
Reptielen	n.v.t.	n.v.t.
Amfibieën	poelkikker	Naderonderzoek voor poelkikkers; twee ronden.
Vissen	n.v.t.	n.v.t.
Flora	drijvende waterweegbree	Naderonderzoek voor drijvende waterweegbree; één ronde.
Ongewervelden	teunisbloempijlstaart	Eén controle naar waardplanten. Mogelijk 2 nader onderzoek ronden naar de soort zelf.

² De ontheffing is op 11 oktober 2021 verleend.

Nader onderzoek Ecologie

Naar aanleiding van de resultaten van de Quicksan Flora en fauna is door Ekoza nader onderzoek verricht naar de drijvende waterweegbree, teunisbloempijlstaart, poelkikker, vinpootsalamander en alpenwatersalamander. De rapportage is als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Amfibieën

Er zijn geen beschermde amfibieën binnen het projectgebied of in de omgeving van het projectgebied waargenomen, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op beschermde amfibieën is uitgesloten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Teunisbloempijlstaart

De teunisbloempijlstaart is in het gebied niet aangetroffen, waardoor een negatief effect op deze soort uitgesloten is. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Drijvende waterweegbree

Drijvende waterweegbree is in het gebied niet aangetroffen, waardoor een negatief effect op deze soort uitgesloten is. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Ontheffing Wet natuurbescherming

Een aanvraag voor een ontheffing ingevolge artikel 3.3, eerste lid, artikel 3.8, eerste lid, en artikel 3.10, tweede lid, van de Wet natuurbescherming is aangevraagd. De aanvraag heeft betrekking op de volgende beschermde soorten:

- Vleermuizen, gewone dwergvleermuis; zomerverblijfplaats;
- Bunzing; mogelijk verblijfsplaats;

Voor de aanleg van het bedrijventerrein worden bosschages gekapt en sloten gedempt. Het is niet te voorkomen dat door het rooien van de bomen en het dempen van de sloten (tijdelijk) negatieve effecten optreden voor de bunzing en de gewone dwergvleermuis. In de ontheffingsaanvraag is het volgende aangegeven:

De uitvoering van de werkzaamheden wordt afgestemd op de minst kwetsbare periode van deze soorten. Ten behoeve van de gewone dwergvleermuis zijn reeds nieuwe (kunstmatige) verblijfsplaatsen gerealiseerd. Op 11 oktober 2021 is de ontheffing verleend. Aan deze ontheffing zijn voorschriften verbonden, die de ontheffingshouder bij de uitvoering van de werkzaamheden in acht dient te nemen.

5.5 Onderzoek stikstofdepositie

Door AGEL adviseurs zijn twee onderzoeken naar stikstofdepositie uitgevoerd, een onderzoek naar de gebruiksfase en een onderzoek naar de aanlegfase. Doel van de onderzoeken betreft het bepalen van de bijdrage aan de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling alsmede het bepalen of mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. De onderzoeken stikstofdepositie zijn als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied bevindt zich in België. Uit het overleg met België over de wijze van beoordeling van de effecten van Nederlandse activiteiten op buitenlandse Natura 2000-gebieden is een toetsingskader bepaald waarin wordt gesteld dat er geen toestemming hoeft te worden gevraagd aan het Vlaamse bevoegd gezag indien de toename van stikstofdepositie op een Belgisch Natura 2000-gebied als gevolg van een activiteit nergens de 3% van de KDW van een voor stikstof gevoelig habitat overschrijdt. Uit de resultaten blijkt dat een toename is berekend van maximaal 0,02 mol/ha/jr hetgeen ruim onder de 3% van (de laagste) KDW waarde ligt. Om deze reden hoeft geen toestemming te worden gevraagd aan het Vlaamse bevoegd gezag.

De depositieberekeningen zijn uitgevoerd met de Aerius calculator, versie oktober 2020. Uit de rekenresultaten blijkt dat ten gevolge van de ontwikkeling van fase II sprake is van een afname van de stikstofdepositie op Nederlandse Natura 2000-gebieden in vergelijking met de autonome situatie. De oorzaak van de afname is onder andere gelegen in het feit dat in de plansituatie de aanwendingsemissie (NH₃) van landbouwgrond binnen het plangebied verval.

Conclusie

De ontwikkeling van het Business Centre Treeport fase II leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast.

Onderzoek stikstofdepositie tgv aanlegfase infrastructuur en opbouw

Vanwege de inwerkingtreding per 1 juli 2021 van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering zijn geen stikstofberekeningen meer nodig voor de aanlegfase (bouw en sloop) van projecten.

5.6 Externe veiligheid

Wettelijk en beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat op 27 oktober 2004 van kracht is geworden.

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van oktober 2016. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek.

Verantwoordingsplicht

Het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. In de eerdergenoemde wetgeving is de verantwoordingsplicht opgenomen. Daarbij geldt volgens deze circulaire dat bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied onder de oriëntatiewaarde verantwoording moet worden afgelegd door het bevoegd gezag.

De verantwoording van het groepsrisico houdt in dat, naast de rekenkundige hoogte van het GR, tevens rekening dient te worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. Indien van toepassing kan hiermee ook rekening worden gehouden met de kans op gewonden en andere effecten van een eventuele ramp. Bij de verantwoording dient de regionale brandweer om advies gevraagd te worden.

Beleid Externe Veiligheid gemeente Zundert

De gemeente Zundert heeft op 16 december 2010 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld waarin zij aangeeft welke risico's de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen. Met de beleidsvisie externe veiligheid geeft de gemeente Zundert haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen.

Door antwoord te geven op de vraag hoe veilig het in de gemeente moet zijn, wordt een ambitieniveau vastgelegd. Op basis van de visie wordt de beleidsvrijheid voor externe veiligheid ingevuld.

De gemeente Zundert wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving. De acceptatie van risico's wordt gestuurd door:

- de ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners;
- de ambitie om vanuit een economisch en sociaal perspectief bedrijven voldoende kansen te bieden om zich in Zundert te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.

Om die reden wordt onderscheid gemaakt tussen enkele gebiedstypen, te weten:

- Woonwijken;
- Buitengebied;
- Bedrijventerreinen;
- Bijzonder gebied: Natuur en recreatie.

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype "Buitengebied". In aanvulling op de landelijke wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype buitengebied het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico.

Inrichtingen/Objecten	Beleid PR
Bestaande BEVI bedrijven	Toestaan, met voorwaarden
Nieuwe BEVI bedrijven	Toestaan, met voorwaarden
Bestaande overige risicovolle bedrijven	Toestaan
Nieuwe overige risicovolle bedrijven	Toestaan, eventueel met voorwaarden
Bestaande kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen $PR=10^{-6}$ -contour
Nieuwe kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen $PR=10^{-6}$ -contour
Bestaande beperkt kwetsbare objecten	N.v.t.
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen $PR=10^{-6}$ -contour, tenzij gewichtige redenen

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype "buitengebied" het volgende ambitieniveau voor het groepsrisico:

- Overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR wordt niet geaccepteerd;
- Binnen het invloedsgebied mogen geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen worden opgericht. In de bestaande situatie wordt bij objecten met verminderd zelfredzame personen in het invloedsgebied extra aandacht besteed aan risicocommunicatie.

Het plangebied wordt getransformeerd naar bedrijventerrein. In aanvulling op de landelijke wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype bedrijventerrein het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico.

Inrichtingen/Objecten	Beleid PR
Bestaande BEVI bedrijven	Toestaan onder voorwaarde: geen groei PR=10 ⁻⁶ -contour.
Nieuwe BEVI bedrijven	Toestaan onder voorwaarde: PR=10 ⁻⁶ - contour niet buiten inrichtingsgrens
Bestaande overige risicovolle bedrijven	Toestaan onder voorwaarde: geen groei PR=10 ⁻⁶ -contour.
Nieuwe overige risicovolle bedrijven	Toestaan, met voorwaarden
Bestaande kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour
Nieuwe kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour
Bestaande beperkt kwetsbare objecten	Toestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour, ten- zij zwaarwegende belangen
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten	Wettelijk niet toegestaan binnen PR=10 ⁻⁶ -contour, tenzij gewichtige re- denen

In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente voor het gebiedstype bedrijventerrein het volgende ambitieniveau voor het groepsrisico:

- Er wordt naar gestreefd om het invloedsgebied over woonwijken te verkleinen.
- De oriëntatiewaarde van het GR is richtinggevend. De gemeente kan hier gemotiveerd van afwijken. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten staat de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR toe, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.
- Binnen het invloedsgebied mogen geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen worden opgericht.

De gemeente Zundert beschikt over het Standaardadvies 2020 van de Brandweer Midden- en West-Brabant. Daarnaast beschikt de gemeente Zundert over een Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019. Beide adviezen zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Onderzoek

Dit wijzigingsplan maakt een nieuw bedrijventerrein mogelijk. Bedrijven zijn op basis van artikel 1 van het Bevi in principe beperkt kwetsbaar. Indien bij de bedrijven grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, gaat het echter om kwetsbare objecten. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele risicobronnen. Het gaat om:

- P.J.C. Mutsers;
- Rijksweg A16;
- Windpark Treeport.

P.J.C. Mutsers

Op het perceel van de Gelderdonksestraat 8 te Rijsbergen zijn twee bovengrondse propaantanks aanwezig. Beide propaantanks hebben een inhoud van 8 m³. De beide tanks liggen op het noordoostelijke deel van het terrein, direct langs de Gelderdonksestraat. Het plangebied is op circa 200 meter gelegen. De propaantank valt onder de vigueur van het Activiteitenbesluit.

In tabel 3.28 van het Activiteitenbesluit worden veiligheidsafstanden ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten genoemd voor dergelijke situaties.

Tabel 3.28 veiligheidsafstanden

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

Voor een opslagtank met propaan tot en met 13 kubieke meter geldt een afstand van maximaal 25 meter. Daarmee zijn er geen belemmeringen vanuit het Activiteitenbesluit voor het plan. De propaantank heeft een invloedsgebied van circa 235 meter. Een klein deel van dit invloedsgebied overlapt het noordwestelijke deel van het plangebied. In dit gebied worden (beperkt) kwetsbare objecten niet uitgesloten in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Een verantwoording van het groepsrisico is niet benodigd, omdat de propaantank geen Bevi-inrichting is. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een motivering omtrent de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te worden opgesteld.

▪ Maatgevend scenario

Het maatgevende scenario voor een propaantank en voor de tankwagen, die deze propaantanks komt vullen, is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank.

Rijksweg A16

De A16 is een transportroute van gevaarlijke stoffen. In het volgende overzicht is weergegeven welke jaarintensiteiten op de A16 gelden.³

Stofgroep	Omschrijving	Invloedsgebied	Jaarintensiteit
LF1	Brandbare vloeistoffen	45 meter	13.780
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	45 meter	14.538
LT1	Toxische stoffen	730 meter	964
LT2	Zeer toxische stoffen	880 meter	3.817
GF2	Zeer brandbare gassen	280 meter	192
GF3	Zeer brandbare gassen	355 meter	4.000
GT3	Zeer toxische gassen	560 meter	215
GT4	Zeer toxische gassen	> 4.000 meter	99

Jaarintensiteiten gevaarlijke stoffen Rijksweg A16

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 365 meter vanuit het hart van de Rijksweg A16, waardoor het buiten de veiligheidszone (8 meter vanuit het hart van de weg) en het plasbrandaandachtsgebied (30 meter vanuit de rand van de weg) is gelegen. Aangezien de afstand tot de Rijksweg A16 groter is dan 200 meter, is het uitvoeren van een onderzoek naar de hoogte en toename van het groepsrisico niet benodigd.

Uit de vorige tabel blijkt dat het invloedsgebied van toxische stoffen over het plangebied is gelegen. Daardoor is een motivering omtrent de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid benodigd.

³ Ministerie van Infrastructuur en Milieu, referentieaantallen op basis van tellingen uit 2013

▪ Maatgevend scenario

Voor toxische stoffen is een toxisch scenario maatgevend. Door een incident op de transportroute met een tankwagen met toxische stoffen kan de tankwand scheuren. Een groot deel van de toxische stoffen lekt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind.

Bereikbaarheid plangebied

In het plangebied dient een goede bereikbaarheid aanwezig te zijn voor hulpdiensten. Het plangebied is via meerdere onafhankelijke aanrijdroutes bereikbaar. Brandweerpost Rijsbergen kan het plangebied bereiken via de nog te realiseren calamiteitenroute tussen de Paandijksestraat en de Rietvelden. Brandweerpost Zundert kan het plangebied bereiken via de Belgische Rijksweg E19, De Mosten en de Amsterdamstraat. Brandweerposten Ulvenhout en Breda kunnen het plangebied bereiken via de Nederlandse Rijksweg A16 en de Rietvelden. Tot aan het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de bereikbaarheid.

Voor wat betreft de aanrijdroutes en de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen wordt door de brandweer eisen gesteld aan de benodigde afmetingen, de te dragen gewichten, aslasten en stempeldruk. In de volgende tabel zijn deze aangegeven.

	<i>Aanrijdroute</i>	<i>Opstelplaats tankautospuut</i>	<i>Opstelplaats redvoertuig</i>
<i>Vrije hoogte</i>	4,20 meter	4,20 meter	4,20 meter
<i>Vrije breedte</i>	3,50 meter	-	-
<i>Binnenbochtstraal</i>	5,50 meter	-	-
<i>Buitenbochtstraal</i>	10,00 meter	-	-
<i>Breedte verharding</i>	3,25 meter	4,50 meter	5,00 meter
<i>Lengte verharding</i>	-	10,00 meter	10,00 meter
<i>Asbelasting</i>	11,5 ton	11,5 ton	11,5 ton
<i>Totaalgewicht</i>	30 ton	15 ton	25 ton
<i>Stempeldruk</i>	-	-	50 ton/m ²

Voor de bereikbaarheid in het plangebied gelden de volgende aanbevelingen:

- De wegenstructuur in het plangebied dient te worden uitgevoerd met een minimale wegbreedte van 5,0 meter.
- Doodlopende wegen dienen niet te worden toegepast.
- De bochten van de wegen dienen te voldoen aan de eisen voor de bochtstralen, zoals in voorgaande tabel aangegeven.
- De wegen in het plangebied dienen te worden voorzien van een verharding die geschikt is voor de aslasten, totaalgewichten en stempeldruk, zoals in voorgaande tabel aangegeven. Deze verhardingseisen zijn ook van toepassing voor de opstelplaatsen.

In deze toelichting zijn twee mogelijke stedenbouwkundige varianten beschreven. Beide varianten neigen naar een doodlopende wegenstructuur, maar bieden ter plaatse van de meest westelijke waterpartij (variant 1) en de meest zuidelijke waterpartij (variant 2) de mogelijkheid terug te rijden naar de aansluiting met de Rietvelden.

Voor wat betreft de eenzijdige bereikbaarheid van variant 1 levert dit een beperking op voor het te bebouwen oppervlak van het perceel. Indien variant 1 wordt gekozen dient bij de uitwerking voldoende keer en manoeuvreerruimte voor brandweervoertuigen aanwezig te zijn op het perceel zelf. Het realiseren van een tweezijdige bereikbaarheid is op voorhand niet eenvoudig te realiseren, aangezien hiervoor de medewerking van de Gemeente Hoogstraten (België) benodigd is.

Ten opzichte van variant 1 kent variant 2 deze beperkingen niet. Met de dubbele wegenstructuur is de bereikbaarheid voldoende. De verbindingsweg in oostelijke richting naar Transportzone Meer is voor variant 2 wenselijk, maar niet noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat, bij het realiseren van bouwwerken waar milieubelastende activiteiten plaatsvinden, de verbindingsweg in oostelijke richting naar Transportzone Meer een noodzaak is voor beide varianten.

De opkomsttijd voor de brandweer is vastgelegd in het beleidsdocument 'Dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant. Gelet op de toegestane gebruiksfuncties geldt een maximale opkomsttijd van 12 minuten. Door de Brandweer is aangegeven dat op basis van een theoretische berekening de brandweer niet binnen 12 minuten ter plaatse kan zijn. Om deze reden wordt geadviseerd dat door de uiteindelijke gebruikers aanvullende voorzieningen en/of maatregelen die de brandveiligheid vergroten. Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een sprinklerinstallatie.

Bluswatervoorziening plangebied

In het plangebied dient voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn, zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012. Er is behoefte aan de volgende bluswatervoorzieningen, mits geen grootschalige opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- Een bluswatervoorziening A-water, beschikbaar binnen 3 minuten, met een capaciteit van 60 m³/uur en gelegen op een afstand van maximaal 40 meter.
- Een bluswatervoorziening B-water, beschikbaar binnen 15 minuten, met een capaciteit van 120 m³/uur en gelegen op een afstand van maximaal 200 meter.
- Een bluswatervoorziening C-water, beschikbaar binnen 60 minuten, met een capaciteit van 240 m³/uur en gelegen op een afstand van maximaal 1.000 meter.

Hierbij worden de afstanden gemeten over de openbare weg en niet in vogelvlucht. Aanvullend geldt dat alle gebouwen worden voorzien van een sprinklerinstallatie.

Rondom een bluswatervoorziening dient minimaal een vrije ruimte aanwezig te zijn van 0,90 meter, gemeten vanaf het hart van de bluswatervoorziening. Bij de civiele uitwerking van het plangebied dienen alle aspecten ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen te worden meegenomen. Deze uitwerking dient te zijner tijd ter beoordeling te worden gedeeld met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Bluswatervoorziening nabij inrichting P.J.C. Mutserts

In de nabijheid van de inrichting P.J.C. Mutserts zijn op 100 tot 200 meter ondergrondse brandkranen aanwezig. De brandkranen zijn aangesloten op een waterleiding met een diameter van 160 mm. De genodigde capaciteit van tenminste 60 m³/uur wordt hiermee gegarandeerd.

Advies Veiligheidsregio

Zoals eerder aangegeven beschikt de gemeente Zundert over een Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 (zie bijlage 13). In dit document is aangegeven op welke wijze het groepsrisico verantwoord dient te worden.

Het wijzigingsplan is niet conserverend van aard. Gelet op de kaart 'Zone indeling standaard verantwoording groepsrisico, zoals opgenomen in bijlage 2 in de Standaard verantwoording is het plangebied gelegen in de zogenoemde 'grijze zone'. In bijlage 1 van de Standaard verantwoording is een stroomschema Standaard verantwoording opgenomen. Vanwege de ligging van het plangebied in de 'grijze zone' is voor het plangebied de Standaard verantwoording van toepassing.

Gebruiksoppervlakte industriefuncties

Voor wat betreft de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment van een industriefunctie zijn de volgende punten met de brandweer besproken:

1. De grenswaarde van 2.500 m² geldt voor de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment van een industriefunctie, op het niveau nieuwbouw. Deze grenswaarde wordt gesteld in artikel 2.83 lid 1 van het huidige Bouwbesluit 2012. Een industriefunctie voldoet regelgericht aan dit artikel als de gebruiksoppervlakte van ieder brandcompartiment niet groter is dan die grenswaarde. Ter illustratie: een industriefunctie van bijvoorbeeld 5.000 m² voldoet ook aan deze eis, mits deze is onderverdeeld in twee brandcompartimenten met een gebruiksoppervlakte van maximaal 2.500 m².

2. Wanneer de gebruiksoppervlakte van een brandcompartiment van een industriefunctie groter is dan 2.500 m², dan geldt de gelijkwaardigheidsbepaling op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. In veel gevallen wordt er dan een sprinklerinstallatie toegepast als gelijkwaardigheid.

Wanneer er in de industriefunctie milieu gerelateerde activiteiten plaatsvinden, bijvoorbeeld opslag van gevaarlijke stoffen, dan is het toepassen van een sprinklerinstallatie noodzakelijk. Daar voorziet bovenstaande regelgeving in.

Voor de standaard industriefunctie, die voldoet aan het Bouwbesluit 2012 (zie punt 1 hierboven), is het aannemelijk dat een afbrandscenario kan plaatsvinden of tenminste grote schade kan ontstaan aan het bouwwerk. De toepassing van een sprinklerinstallatie kan dat tegengaan, omdat hiermee een beginnende brand relatief klein wordt gehouden en de brand beter te bestrijden is door de brandweer. Het is aan het bevoegd gezag en uiteindelijk ook aan de gebruiker van een bouwwerk of men dit risico accepteert.

Windpark Treeport

In het kader van het PIP 'Windenergie A16' is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid van de windturbines. In het PIP wordt geconcludeerd dat de opstelling van de windturbines voldoen aan de veiligheidsnormen voor bebouwing, infrastructuur, industrie en buisleidingen.

Direct naast het plangebied is de realisatie van twee windturbines mogelijk. Deze windturbines maken geen onderdeel uit van het plangebied, maar de bijbehorende veiligheidszones liggen wel ter plaatse van het plangebied en zijn op de verbeelding aangeduid. In de regels zijn nadere voorwaarden opgenomen ten aanzien van het oprichten van bebouwing en de toegestane functies binnen deze zones.

Nieuwe risicovolle bedrijven

Binnen het bestemmingsplan worden nieuwe risicovolle bedrijven (bevi-inrichtingen) niet rechtstreeks toegelaten. Middels een binnenplanse afwijking worden dergelijk bedrijven wel toegelaten, mits de PR 10-6 contour gelegen is binnen de inrichtingsgrenzen.

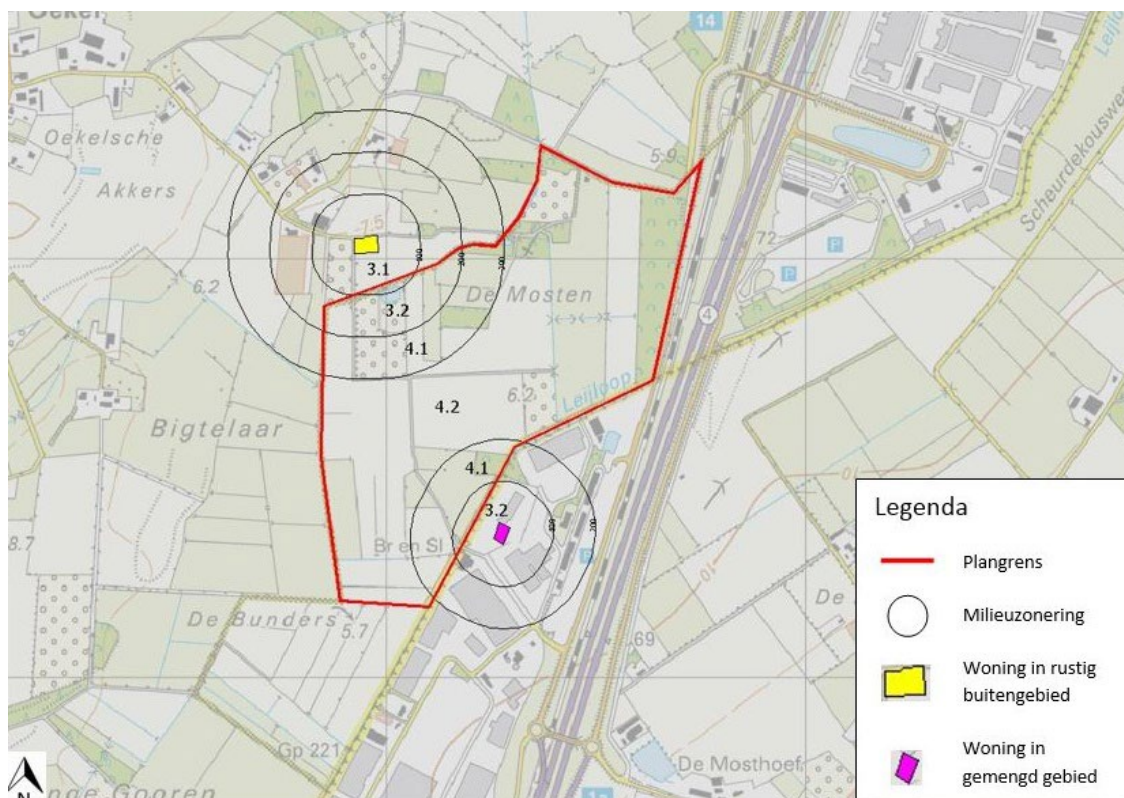
Conclusie

In de omgeving van het plangebied komen diverse risicobronnen voor. Het invloedsgebied van de Rijksweg A16 en propaantanks op het adres Gelderdonksestraat 8 overlapt het plangebied. Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobronnen is de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van de gemeente Zundert van toepassing. Het wijzigingsplan voldoet daarmee aan het landelijke en gemeentelijk beleid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

In het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' is het beleid ten aanzien van 'Bedrijven en Milieuzonering' voor het plangebied beschreven.

Het bestemmingsplan staat diverse bedrijven toe, zonder dat daarbij milieucategorieën zijn vastgelegd. Dit is overeenkomstig de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport'. De opgenomen milieukwaliteitseisen dienen als bescherming van voor omwonenden. Aangezien de afstand tussen de dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten en de gronden met een bedrijfsbestemming groot is, is een invulling met diverse bedrijven mogelijk. De volgende afbeelding laat zien welke bedrijven mogelijk zouden zijn, uitgaande van de traditionele benadering. Volgens het Besluit Crisis- en Herstelwet is hiermee de haalbaarheid van de ontwikkeling, op basis van voorgaande, in voldoende mate vastgesteld.



Ligging milieugevoelige functies ten opzichte van bedrijventerrein

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming. Ter bescherming van de belangen van omwonenden zijn diverse milieukwaliteitseisen in dit plan opgenomen. Tijdens de vergunningverlening worden specifieke maatregelen afgewogen om de hinder te beperken. Vast staat dat de ontwikkeling, binnen de regels uit het Activiteitenbesluit (of Besluit activiteiten leefomgeving), haalbaar zijn.

5.8 Akoestiek

Wegverkeer

In het plangebied worden enkele gezoneerde wegen gerealiseerd. Om de hinder van deze wegen op de omliggende woningen te onderzoeken is door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen of het wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij dienen de geluidbelastingen op geluidgevoelige objecten in beeld te worden gebracht en getoetst aan de Wgh. Tevens dient te worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Dit onderzoek is als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Omdat alleen de woning Gelderdonksestraat 10 in een zone van een te realiseren weg is gelegen, is de geluidbelasting van alle wegen op BCT samen ter plaatse van deze woning inzichtelijk gemaakt en getoetst. Hierbij zijn 2 varianten in de beoordeling meegenomen. Voor beide varianten geldt dat ruim voldaan wordt aan de grenswaarde van de 48 dB uit de Wgh. De Wgh vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is uitgegaan van een toetsing van de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegverkeersbronnen aan de Milieukwaliteitsmaat MKM Lden. Uit de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelastingen blijkt dat de MKM Lden bij de onderzochte woning in de autonome situatie 2030 als "zeer goed" en in de plansituatie 2031 als "goed" tot "zeer goed" kan worden aangemerkt.

Conclusie

De toename van de gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van de realisatie van BCT wordt als aanvaardbaar beschouwd. Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï is er in de eindsituatie van het plan geen sprake van een onaanvaardbaar negatief effect op het woon- en leefklimaat, zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Industrielawaai

In dit wijzigingsplan is (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan) niet aangesloten bij de 'standaard' wijze van bestemmen middels een interne zonering. Een strikte toepassing van de 'standaard' milieucategorieën en activiteiten zou een doelmatige invulling van het terrein in de weg kunnen staan. Daarom is, ter bescherming van de milieubelangen, gekozen voor een systematiek die uit gaat van 'regels omgevingskwaliteit'. In dit artikel zijn regels opgenomen die ertoe strekken om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen en waardevolle elementen te behouden.

Ten aanzien van industrielawaai is in dit wijzigingsplan de maximale geluidsbelasting vastgelegd, die gelijk is aan de normen uit het Activiteitenbesluit, terwijl 'reguliere' bestemmingsplannen uitgaan van de VNG-brochure. Hierin zijn richtafstanden opgenomen, uitgaande van 'gemiddelde bedrijven.

In de regels zijn ten aanzien van het onderdeel industrielawaai de volgende regels opgenomen:

- e. De geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten van een individueel bedrijf op de gevel van een milieugevoelige functie mag de volgende waarden niet overschrijden
 1. 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
 2. 65/ 60/ 55 dB(A) maximaal geluidniveau voor respectievelijk de dag- avond- en nachtperiode;
 3. 50 dB(A) etmaalwaarde vanwege verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder);

Conclusie

Door het opnemen van regels in het bestemmingsplan wordt voorkomen dat een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ontstaat.

5.9 Luchtkwaliteit

Op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' dient bij ruimtelijke ontwikkelingen te worden nagegaan of de luchtkwaliteit door de gewenste plannen niet negatief wordt beïnvloed. Door AGEL adviseurs is een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit voor de 2^e fase van het bedrijventerrein opgesteld. Het rapport is als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven. Doel van het onderzoek is het bepalen van het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving en het toetsen van de concentraties aan de luchtkwaliteitseisen.

Het plan omvat de realisatie van een bedrijventerrein op een agrarisch terrein. Als gevolg hiervan is sprake van nieuwe wegen en extra verkeersaantrekkende werking. De kantoren en bedrijfsloodsen worden gasloos. Het intern transport vindt plaats middels elektrische voertuigen of andere voertuigen, waarbij geen sprake is van emissie van NO₂ of fijnstof.

De planontwikkeling valt buiten de in de Regeling NIBM genoemde categorieën van projecten. Voor de onderhavige ontwikkeling is projectsaldering niet van toepassing. De ontwikkeling is niet in het NSL opgenomen. De bepaling van de concentraties is uitgevoerd met het programma Geomilieu V2020.2 waarin de wettelijke voorgeschreven standaard rekenmethoden met het verspreidingsmodel STACKS+ zijn geïmplementeerd. Als berekeningsjaar wordt 2031 gehanteerd. In het onderzoek zijn 2 varianten meegenomen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat zowel ten aanzien van NO₂ als PM₁₀ de planbijdrage als NIBM wordt aangemerkt. Daarnaast blijkt dat de totale concentratie voldoet aan de wettelijke grenswaarde, zodat voor beide aspecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Deze conclusies gelden voor beide varianten.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, ongeacht welke variant uiteindelijk ten uitvoer komt.

5.10 Kabels en leidingen

In het kader van de locatiestudie is een KLIC (KLIP in België) melding gedaan. Uit de gegevens van de KLIC en KLIP melding blijkt dat er nutsvoorzieningen in het plangebied aanwezig zijn. De nutsvoorzieningen liggen langs of nabij de bestaande infrastructuur. Deze nutsvoorzieningen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein. In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

5.11 Geurhinder

In het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport' is het beleid ten aanzien van de geurhinder voor het plangebied beschreven. Bedrijven zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de uitvoering van het onderzoek is als uitgangspunt genomen dat veehouderijbedrijven alleen relevant kunnen zijn, indien zij gelegen zijn binnen een straal van 2.000 meter rondom het plangebied. In de beoordeling van de geurhinder is onderscheid gemaakt tussen de veehouderijen in Nederland en de veehouderijen in België.

Veehouderijen in Nederland

Binnen een straal van 2.000 meter komen op basis van de gegevens van de website van Provincie Noord-Brabant, Web-BVB (Bestand Veehouderijbedrijven van de Provincie Noord-Brabant gedownload op 6 april 2021, de site wordt dagelijks ge-update) meerdere veehouderijen voor. Deze bedrijven kunnen uitgesplitst worden in veehouderijen met dieren met emissiefactoren en veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden. De bedrijven met emissiefactoren in een straal van 2.000 meter zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Adres veehouderij	Geuremissie (OU _E /s)
Oekelsebaan 24	1602
Gelderdonksestraat 2	118
Oekelsestraat 29	1424
Oekelsestraat 13	1950
Schriekenweg 11	390
Gelderdonksestraat 9	534
Paandijksestraat 14	2136
Breedschotsestraat 33	60080
Breedschotsestraat 27	462
Gelderdonksestraat 11	3106
Gelderdonksestraat 13	712
Paandijksestraat 12	1744
Paandijksestraat 2	284

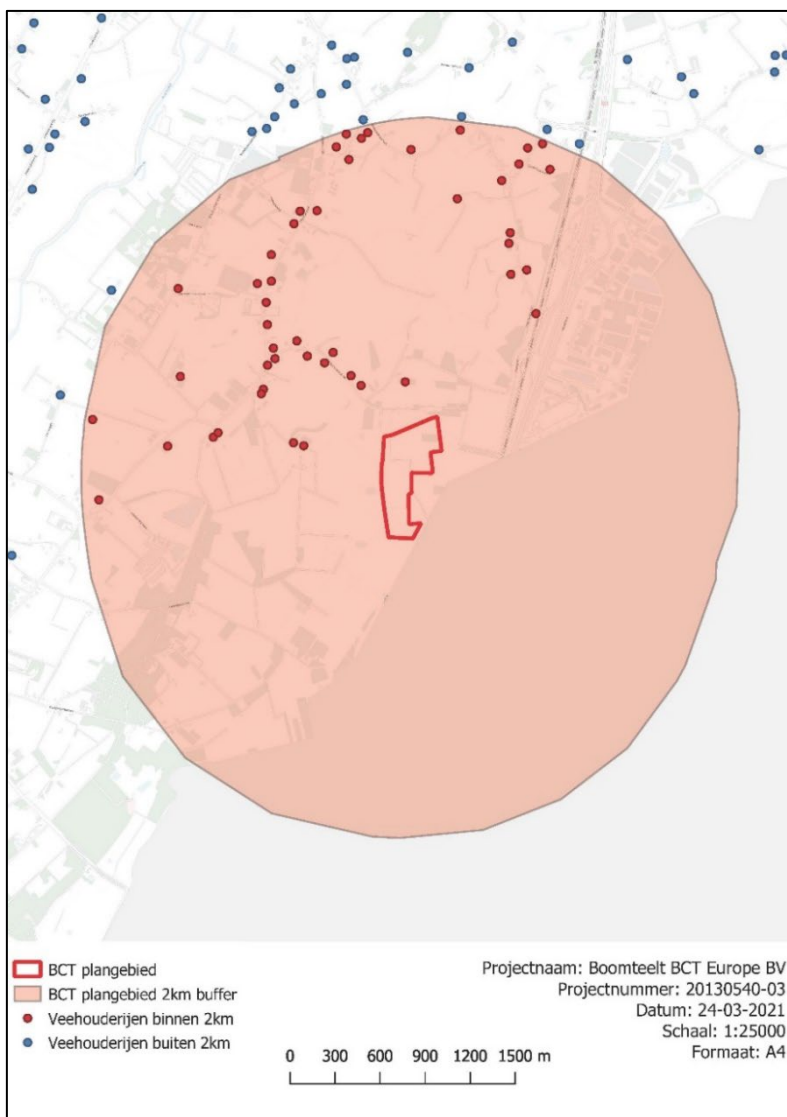
Om de geurbelasting ter plaatse van het plangebied te bepalen is een geurberekening uitgevoerd. In onderstaande afbeelding is de positie van de dertien rekenpunten weergegeven:



De rekenresultaten ter plaatse van de dertien rekenpunten zijn in onderstaande afbeelding opgenomen:

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	109019.0	388175.0	3.000	0.650
2	108897.0	388185.0	3.000	0.704
3	108875.0	388289.0	3.000	0.750
4	108851.0	388473.0	3.000	0.813
5	108844.0	388638.0	3.000	0.900
6	108851.0	388773.0	3.000	0.963
7	108858.0	388886.0	3.000	1.009
8	109026.0	388945.0	3.000	0.951
9	109208.0	389036.0	3.000	0.908
10	109332.0	389126.0	3.000	0.840
11	109371.0	389266.0	3.000	0.828
12	109536.0	389182.0	3.000	0.187
13	109719.0	389145.0	3.000	0.155

Uit de berekeningen blijkt dat de geurbelasting ten gevolge van alle intensieve veehouderijen binnen een straal van 2 km rond het plangebied maximaal 1 OU_E/m^3 bedraagt. Dit resulteert in een zeer goed woon- en leefklimaat.



De veehouderijen met vaste afstanden in een straal van 2.000 meter rondom het plangebied worden hierna opgesomd:

- Bigtelaar 1b te Rijsbergen
- Gelderdonksestraat 5 te Rijsbergen
- Hazeldonksestraat 11 te Rijsbergen
- Oekelsestraat 23 en 33, te Rijsbergen
- Oekelsebaan 47 en 55 te Zundert
- Paandijksestraat 9 te Rijsbergen
- Schriekenweg 13 te Rijsbergen

De veehouderijen met vaste afstanden zijn gelegen op ten minste 250 meter van het plangebied. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal aan te houden afstand.

Veehouderijen in België

Binnen een straal van 2.000 meter bevinden zich op basis van de website www.geopunt.be 4 intensieve veehouderijen, te weten:

- Oude Tramweg 3 te Hoogstraten
- Scheurdekousweg 2A te Hoogstraten
- De Mosten 12 te Hoogstraten
- Bieshof 9 te Hoogstraten

Voor ieder van de veehouderijen is onderzocht of de realisatie van de 2^e fase van het bedrijventerrein BCT een (aanvullende) beperking is voor de bedrijfsvoering. Verder is beoordeeld of de geurbelasting ten gevolge van de veehouderijen voldoet aan de Nederlandse wet- en regelgeving terzake.

De veehouderijen worden niet (aanvullend) beperkt in hun mogelijkheden, indien zich tussen de veehouderij en de nieuwe geurgevoelige bestemming (in dit geval de 2^e fase van het bedrijventerrein BCT) reeds 1 of meer geurgevoelige bestemmingen aanwezig zijn. Voor de veehouderij aan de Oude Tramweg 3 geldt dat o.a. de woning aan de Scheurdekousweg 6 zich tussen de veehouderij en het bedrijventerrein bevindt. Voor de veehouderij aan de Scheurdekousweg 12 geldt dat bedrijventerrein Hazeldonk (Nederland) eerder beperkend is. De veehouderij aan de De Mosten 12 wordt eerder beperkt door de woningen aan De Mosten 7,8 en 9 en de veehouderij aan de Bieshof 9 wordt beperkt door bedrijventerrein De Meer (België).

De geurbelasting ten gevolge van de 4 veehouderijen is berekend. Voor de geuremissie van de veehouderijen is uitgegaan van de gegevens uit de milieuvergunning. In drie van de vergunningen is een waarde voor de geuremissie opgenomen. In de vergunning voor Scheurdekousweg 2A is geen geuremissie gegeven. In de vergunning staat dat sprake is van 2.583 varkens. Uitgaande van een emissiearme huisvesting (worst-case) bedraagt de emissie 5,4 OU_E/s/dierplaats. Dit resulteert in een emissie van 13.948 OU_E/s. Samengevat bedraagt de emissie van de 4 veehouderijen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| ▪ Oude Tramweg 3 te Hoogstraten | 87.308 OU _E /s |
| ▪ Scheurdekousweg 2A te Hoogstraten | 13.948 OU _E /s |
| ▪ De Mosten 12 te Hoogstraten | 74.787 OU _E /s |
| ▪ Bieshof 9 te Hoogstraten | 26.400 OU _E /s |

De berekeningen zijn uitgevoerd met V-Stacks-gebied. De positie van de (dertien) rekenpunten is overeenkomstig de berekeningen voor de Nederlandse veehouderijen. De cumulatieve geurbelasting ten gevolge van de genoemde veehouderijen is berekend. De rekenresultaten zijn in onderstaande afbeelding opgenomen.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
1	109019.0	388175.0	3.000	0.445
2	108897.0	388185.0	3.000	0.437
3	108875.0	388289.0	3.000	0.394
4	108851.0	388473.0	3.000	0.332
5	108844.0	388638.0	3.000	0.282
6	108851.0	388773.0	3.000	0.248
7	108858.0	388886.0	3.000	0.000
8	109026.0	388945.0	3.000	0.000
9	109208.0	389036.0	3.000	0.610
10	109332.0	389126.0	3.000	0.625
11	109371.0	389266.0	3.000	0.644
12	109536.0	389182.0	3.000	1.481
13	109719.0	389145.0	3.000	1.829

Uit de berekeningen blijkt dat de cumulatieve geurbelasting maximaal 1,8 OUE/m³ bedraagt ter plaatse van de 2^e fase van het bedrijventerrein BCT.

De gemeente Zundert bevindt zich in een concentratiegebied, zodat volgens de Nederlandse wetgeving per veehouderij sprake is van een eis van 3 OUE/m³ voor locaties binnen de bebouwde kom en 14 OUE/m³ voor locaties buiten de bebouwde kom. Met een cumulatieve geurbelasting van maximaal 1,8 OUE/m³ wordt hier ruim voldaan aan de eis voor 1 veehouderij.

Cumulatie veehouderijen Nederland en België

Aangetoond is dat de geurbelasting ten gevolge van de veehouderijen in Nederland en België afzonderlijk voldoet aan de eisen uit de Nederlandse wetgeving. Voor de volledigheid is tevens de geurbelasting ten gevolge van de veehouderijen in de beide landen samen bepaald.

De berekeningen zijn uitgevoerd met V-Stacks-gebied. De positie van de (dertien) rekenpunten is overeenkomstig de berekeningen voor de Nederlandse veehouderijen. De cumulatieve geurbelasting ten gevolge van de genoemde veehouderijen is berekend. De rekenresultaten zijn in onderstaande afbeelding opgenomen.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	109019.0	388175.0	3.000	0.762
2	108897.0	388185.0	3.000	0.809
3	108875.0	388289.0	3.000	0.829
4	108851.0	388473.0	3.000	0.868
5	108844.0	388638.0	3.000	0.928
6	108851.0	388773.0	3.000	0.980
7	108858.0	388886.0	3.000	1.009
8	109026.0	388945.0	3.000	0.951
9	109208.0	389036.0	3.000	1.144
10	109332.0	389126.0	3.000	1.114
11	109371.0	389266.0	3.000	1.143
12	109536.0	389182.0	3.000	1.481
13	109719.0	389145.0	3.000	1.839

Uit de berekeningen blijkt dat de cumulatieve geurbelasting maximaal 1,8 OUE/m³ bedraagt ter plaatse van de 2^e fase van het bedrijventerrein BCT als gevolg van de cumulatieve veehouderijen in Nederland en België. Dit is lager dan de grenswaarde uit de Nederlandse wetgeving voor de geurbelasting ten gevolge van één veehouderij.

Conclusie

Bedrijven zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wgv. Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat zijn de omliggende veehouderijen beschouwd. Voor het plangebied geldt dat een goed verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden, omdat de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen lager is dan de grenswaarde uit de Nederlandse wetgeving voor de geurbelasting ten gevolge van één veehouderij.

Daarnaast geldt dat de omliggende veehouderijen niet beperkt worden door de komst van de 2^e fase van het bedrijventerrein BCT. Reeds andere geurgevoelige objecten in de omgeving van de veehouderijen zijn bepalend voor de milieuruimte.

Derhalve gelden er vanuit agrarische geurhinder geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

5.12 Radarverstoringsgebied

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten

opzichte van NAP bij Woensdrecht ligt op 48 meter, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf deze radarantenne.

De bouw mogelijkheden in het voorliggende wijzigingsplan overschrijden de maximale hoogte van bouwwerken niet. In dit wijzigingsplan is het radarverstoring gebied met de behorende hoogtebeperking als de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen. Voor het bouwen van bouwwerken met een hoogte die hoger is dan 90 meter boven NAP, dient een Verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd bij het Ministerie van Defensie.

5.13 Milieueffectrapportage

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is als deze de daarin genoemde grenswaarde overschrijden.

Voor activiteiten beneden de grenswaarde geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht is van toepassing zodra:

1. De activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage valt, ongeacht de omvang van de activiteit en
2. Sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van onderdeel D

De voorgenomen ontwikkeling wordt aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein zoals vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.3. Doordat het project ruim onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D11.3 (oppervlakte van >75 hectare) blijft, geldt geen verplichting voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

Wel is een mer-aanmeldingsnotitie opgesteld, waarin is aangetoond dat vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling, geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen en een verdere MER-beoordeling niet aan de orde is. De mer-aanmeldingsnotitie is door het bevoegd gezag goedgekeurd. In mei 2022 is dit besluit gepubliceerd in het staatsblad. De notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

6 Het juridische plan

6.1 Het juridische plan

Een bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit wijzigingsplan sluiten aan bij de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Business Centre Treeport', bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen), IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012) en bij het vigerende bestemmingsplan 'Business Centre Treeport'.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (algemene regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksregels, een procedureregeling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregel, een strafregel en de slotregel.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. In een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Bij de inhoud van dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt. Voor het BCT zijn de mogelijkheden die zijn geboden in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing. Van deze mogelijkheden is gebruik gemaakt. Zo zijn 'regels omgevingskwaliteit' opgenomen, is gebruik gemaakt van beleidsregels en is de looptijd van het plan vastgesteld op 20 jaar. Daarnaast is op onderdelen de uitvoerbaarheidstoets globaler uitgevoerd, passend bij het abstractieniveau van het wijzigingsplan. Een gedetailleerde haalbaarheidstoets wordt uitgevoerd ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag. Hierbij gelden de regels die zijn opgenomen in dit wijzigingsplan.

6.2 Toelichting bestemmingen

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd' is het uitsluitend mogelijk bedrijven te realiseren die binnen de opgestelde thematische filter passen. Expliciet zijn in de regels de volgende activiteiten opgesomd:

- a. agrologistieke bedrijven en handelsbedrijven aan boomteelt gelieerd;
- b. kennis- en onderzoeksvoorzieningen, waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het vergaren van kennis en het ontwikkelen van nieuwe producten/processen met betrekking tot de boomteeltsector;
- c. toeleveranciers aan de boomteeltsector en dienstverlenende bedrijven, waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het leveren en verlenen van diensten aan de boomteeltsector;
- d. overige aan boomteelt gelieerde bedrijven.

Voor de 'overige aan boomteelt gelieerde bedrijven' is in de planregels een verdere detaillering opgenomen van dit begrip. Opgenomen is dat de betreffende bedrijven voor hun bedrijfsvoering afhankelijk zijn van de boomteeltsector en dat zij zich bevinden in de boomteeltketen of diensten, producten of grondstoffen leveren aan de bedrijven die zich in de keten bevinden. De bedrijven die zich vestigen op het BCT moeten zich daarnaast onderscheiden in duurzaamheid. Ook hiervoor zijn regels opgenomen in het wijzigingsplan.

Ten behoeve van de afweging van de bedrijfsfuncties of deze daadwerkelijk passen binnen het voorgestane thematische filter is een 'beslisboom' vervaardigd. Een speciale op te richten Commissie Vestiging wordt om advies gevraagd of een betreffende bedrijfsfuncties valt binnen de voorwaarden van aan boomteelt gelieerde bedrijven. Deze voorwaarden zijn nader vertaald in een toetsingskader 'Beslisboom thematische filter'. Beide onderdelen zijn geborgd in de planregels van het wijzigingsplan.

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.

Naast de bedrijven die gelieerd zijn aan de boomteeltsector zijn ook ondergeschikte kantoorfuncties toegestaan, waarbij de oppervlakte van het bedrijf maximaal 20% uit kantoren mag bestaan met een maximum van 1.200 m² bij percelen tot 12.000 m² en tot een maximum van 2.200 m² bij percelen groter dan 12.000 m². Verder is productie gebonden detailhandel toegestaan tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1.500 m².

Bijbehorende nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en parkeervoorzieningen zijn in de gehele bestemming toegestaan. De locatie van bijvoorbeeld wegen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen is niet vastgelegd om zoveel mogelijk flexibiliteit te behouden tijdens de uitvoering.

Het is immers op voorhand niet bekend welke bedrijven zich gaan vestigen op het BCT en welke ruimtevrage deze bedrijven hebben. De fijnmazigheid van de infrastructuur is hiervan wel afhankelijk.

Regels omgevingskwaliteit

In dit wijzigingsplan is niet aangesloten bij de 'standaard' wijze van bestemmen middels een interne zoning. Een strikte toepassing van de 'standaard' milieucategorieën en activiteiten zou een doelmatige invulling van het terrein in de weg kunnen staan. Daarom is, ter bescherming van de milieubelangen, gekozen voor een systematiek die uit gaat van 'regels omgevingskwaliteit'. In dit artikel zijn regels opgenomen die ertoe strekken om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen en waardevolle elementen te behouden.

Door het opnemen van deze regels blijft de flexibiliteit behouden, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. Tijdens de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de betreffende regels, waardoor de toetsing van de relevante milieuaspecten is geborgd. Op dat moment is immers pas de exacte invulling bekend.

Door deze wijze van bestemmen worden uitgebreide, onnodige en kostbare onderzoeken in het kader van het wijzigingsplan voorkomen. Bovendien biedt deze wijze van bestemmen meer rechtszekerheid aan omwonenden.

In het wijzigingsplan is immers de maximale geluidsbelasting vastgelegd, terwijl 'reguliere' bestemmingsplannen uitgaan van de VNG-brochure. Hierin zijn richtafstanden opgenomen, uitgaande van 'gemiddelde bedrijven'. Bedrijven met een bovengemiddelde milieubelasting (binnen een toegelaten branche) zouden zich op basis van die regels toch in nabijheid van woningen kunnen vestigen. De wijze van bestemmen, die is opgenomen in dit wijzigingsplan, voorkomt dit. De volgende regels omgevingskwaliteit zijn in het wijzigingsplan opgenomen:

- a. De geurbelasting ten gevolge van de activiteiten van een individueel bedrijf op de gevel van een milieugevoelige functie mag niet meer bedragen dan 1 ge/m^3 als 98 percentiel en/of een hedonische waarde van $H = -0,5$;
- b. De geluidbelasting ten gevolge van de activiteiten van een individueel bedrijf op de bestemmingsgrens van een milieugevoelige functie mag de volgende waarden niet overschrijden
 1. 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
 2. 65 dB(A) maximaal geluidniveau;
 3. 50 dB(A) indirecte hinder.
- c. Het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle installaties en/of inrichtingen is slecht toegestaan indien is aangetoond dat wordt voldaan aan het geldende externe veiligheidsbeleid.

Afwijken van deze 'regels omgevingskwaliteit' is mogelijk indien voldaan kan worden aan de dan geldende milieu(normen) en/of overschrijdingen van de normen niet leiden tot onevenredige milieugevolgen, dan wel tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen en overkappingen

Ook qua bouwmogelijkheden is er veel flexibiliteit. Er is uitsluitend een ruim bouwvlak en een bebouwingspercentage opgenomen en er geldt hoofdzakelijk een bouwhoogte van 20 meter. De maximale hoogte van 20 meter op het bedrijventerrein is noodzakelijk voor de opslag van gekweekte bomen. Deze bomen worden deels inpandig opgeslagen en middels een kraanbaan verplaatst. Deze inpandige kraanbanen dienen een minimale hoogte te hebben om de bomen te kunnen verplaatsen. Een hoogte van 20 meter wordt door de huidige handelsskewers als wens aangegeven. Hier is middels dit wijzigingsplan (en het bestemmingsplan voor de 1^e fase) gehoor aan gegeven.

Vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit is een minimale afstand tot de voorste perceelsgrens aan gehouden van 5 meter. Ten behoeve van brandveiligheid is tevens een minimale afstand van gebouwen tot overige perceelsgrenzen opgenomen van 3 meter. Binnen deze kaders is veel mogelijk. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is tevens vastgelegd dat de minimale omvang van bedrijfskavels 1.500 m² moet bedragen. Om te zorgen dat percelen uitgegeven kunnen worden waar de meeste vraag naar is en te voorkomen dat één bedrijf alle ruimte inneemt, is ervoor gekozen om voor de 2e fase een maximale oppervlakte op te nemen van 10 ha voor een bedrijfsperceel.

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ook voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn een beperkt aantal regels opgenomen. Erf- en perceelsafscheidings zijn gemaximeerd op 1 meter voor de voorgevel en 2 meter achter de voorgevelijn. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kraanbanen, geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter.

Voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de bouwregels

Om de uitgangspunten van het toekomstig bedrijventerrein te kunnen waarborgen is met betrekking tot de uitstraling van gebouwen en/of de inrichting van een bouwperceel, en de wijze waarop het aspect duurzaamheid gewaarborgd dient te worden, een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Verder zijn enkele voorwaarden opgenomen ten aanzien van het gebruik van werktuigen en een torenkraan. Om te kunnen voldoen aan de huidige eisen van het Stikstofbeleid geldt voor werktuigen dat deze van een bouwjaar dienen te zijn vanaf 2014 (stage IV). Inzake de bouwphase dient tevens de torenkraan elektrisch te zijn. Hier kan vanaf worden geweken als ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning door middel van een berekening wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de op dat moment geldende regels voor stikstof.

Nadere eisen

In het wijzigingsplan is een nadere eisen regeling opgesteld. Blijkens deze regeling is het bevoegd gezag bevoegd om nadere eisen te stellen aan onder andere:

- a. de inrichting en het gebruik van parkeervoorzieningen;
- b. de wijze waarop de waterberging wordt gerealiseerd;
- c. de wijze waarop de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Afwijkingsmogelijkheden bouw

In het wijzigingsplan zijn enkele flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Zo is het mogelijk om een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen toe te staan. Dit kan voorkomen als er een zogenaamde twee-onder-één kap bedrijfshal wordt gerealiseerd. Deze bouwmethode is goedkoper en derhalve aantrekkelijk voor potentiële vestigers. Om gebruik te maken van deze afwijkingsmogelijkheid is altijd een positief advies van de brandweer noodzakelijk.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om bedrijven die kleiner zijn dan 1.500 m² een plek te geven op het BCT. De bijdrage die geleverd wordt aan de boomteeltsector is immers belangrijker dat het streven om uitsluitende grotere bedrijven toe te staan. Om een wildgroei aan kleinere bedrijven op een regionaal bedrijventerrein te voorkomen is dit uitsluitend via afwijking toegestaan. Hierbij dient aangetoond te worden dat het bedrijf niet beter passend is op één van de lokale bedrijventerreinen.

Gebruiksmogelijkheden

De gebruiksmogelijkheden zijn grotendeel vastgelegd in de bestemmingsomschrijving. Wel zijn er enkele specifieke gebruiksregels opgenomen. Zo is opgenomen dat buitenopslag uitsluitend is toegestaan tot een maximale hoogte van 5 meter. Voor kwekerijproducten is een maximale hoogte toegestaan van 10 meter. Deze producten versterken immers het groene karakter van het bedrijventerrein.

Tot slot zijn ook enkele voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van gebruik opgenomen. Het is niet toegestaan om de gronden/gebouwen te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten indien de benodigde waterberging en de investering in het landschap niet is gerealiseerd. De wijze waarop deze waterberging gerealiseerd wordt is vrijgelaten. In de waterparagraaf is een eerste richting geschetst. Door de ontwikkelende partijen wordt een collectieve voorziening aangelegd die voor voldoende retentie zorgt.

In het natuurinrichtingsplan en het bijbehorende vlekkenplan wordt beschreven c.q. in beeld gebracht op welke wijze de kwaliteitsverbetering van het landschap vormgegeven dient te worden. Deze kwaliteitsverbetering is nader geborgd in de gebruiksregels van de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Het natuurinrichtingsplan en het vlekkenplan natuurinrichting zijn als bijlage bij de planregels opgenomen.

In de planregels zijn voor de volledigheid enkele gebruiksfuncties opgenomen, die als strijdig gebruik worden aangeduid. Naast de reguleren (niet toegestane) gebruiksfuncties is voor de volledigheid ook het gebruik van de gronden/ gebouwen voor een biomassa vergistingsinstallatie opgenomen.

Afwijkingsmogelijkheden gebruik

In het bestemmingsplan is getracht om voor risicovolle-inrichtingen ruimte te reserveren op het BCT mits deze bedrijven een duidelijke relatie hebben met de boomteeltsector. Hierbij kan gedacht worden aan opslagvoorzieningen voor bestrijdingsmiddelen en/of meststoffen.

6.3 Algemene regels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen en in de algemene aanduidingsregels is aandacht besteed aan de aanduidingen die op de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening verwijderd dienen te worden, aan de aanduidingen behorende bij de windturbines en aan de aanduiding vrijwaringszone – radar. Voor het overige is aangesloten op de standaardregels van de gemeente Zundert. Gedeputeerde Staten heeft ingestemd met het aanpassen van de kaart behorende bij de Interim omgevingsverordening. Naar aanleiding van dit besluit zijn de aanduidingen, zoals deze waren opgenomen op de verbeelding van het ontwerp, bij de vaststelling van dit bestemmingsplan verwijderd.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelingsmaatschappij en de gemeente Zundert. Het plan is voor de gemeente derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

7.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp wijzigingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. De resultaten van het vooroverleg zijn als bijlage in dit wijzigingsplan opgenomen.

7.3 Ter inzage legging en vaststelling

Het wijzigingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage is gelegd. De resultaten hiervan zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.



samen onze omgeving creëren