

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Oude Zoek 1'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Oude Zoek 1'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-wijzigingsplan voorziet in het toevoegen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op de planlocatie. Door middel van teeltondersteunende voorzieningen wordt gestreefd van open teelten naar gecontroleerde productieomstandigheden. Deze gecontroleerde productieomstandigheden zijn van groot belang om op de markt concurrerend te kunnen blijven. Door de marktontwikkelingen binnen de teelt is de initiatiefnemer voornemens permanente teeltondersteunende voorzieningen te realiseren. Binnen het huidige bestemmings- en bouwvlak is daar momenteel geen ruimte voor. Een vergroting van het bestemmingsvlak uitsluitend ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen is daarom noodzakelijk. Daarnaast bestaat het voornemen om het bouwvlak aan de oost- en westzijde te vergroten, zodat naast de bestaande bedrijfsbebouwing meer manoeuvreerruimte ontstaat.

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2295630/5068600

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Vooroverleg

Dit plan is eerder als voorontwerp aangeboden aan ons. Hierop hebben wij gereageerd op 23 augustus 2018 met kenmerk C2225181/4404861. Deze reactie zag toe op kwaliteitsverbetering landschap. Inmiddels is het provinciaal beleid gewijzigd. Na deze reactie hebben wij geen reactie van u mogen ontvangen.

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2295630/5068600

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Inmiddels hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 vastgesteld. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De Brabantse Omgevingsvisie, de (gewijzigde) Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Inhoudelijk standpunt

In beginsel onderschrijven wij de ontwikkeling van agrarische bedrijven, mits ze op de goede locaties en uitgangspunten plaatsvinden. Wij hebben een aantal opmerkingen die vanuit het provinciaal beleid belangrijk zijn voor het vervolg van deze ontwikkeling. Deze opmerkingen lichten wij hieronder toe.

Pilot Zundert: Oude Buisse Heide

In het plan wordt met geen enkel woord gesproken over het pilotgebied Zundert Oude Buisse Heide. Het bevreemd ons dat in het plan geen verbinding wordt gemaakt met dit pilotgebied terwijl het direct aan dit gebied grenst. Tijdens het ambtelijk (casus)overleg is aangegeven dat het plan al heel lang loopt, al voordat ooit sprake was van een pilot en dat de ontwikkeling toch niet echt in het gebied van de Oude Buisse Heide ligt. Aangezien de ontwikkeling wel tegen het gebied aan ligt lijkt het voor de hand te liggen om het pilotgebied wel in ogenschouw te nemen bij deze ontwikkeling. Dit past immers binnen gebiedsgericht werken.

Stiltegebied

Het bedrijf is gelegen in een stiltegebied. Voor locatie gebonden activiteiten in stiltegebieden gelden richtwaarden die zijn opgenomen in artikel 2.41 van de IOV. Op de gronden buiten de inrichting worden geluidmakende activiteiten beschouwd als omgevingseigen geluiden. Uit de stukken in het bestemmingsplan blijkt slechts dat het bedrijf in een stiltegebied is gelegen. In het plan wordt niet

aangegeven wat dit betekent voor de aanpassing dan wel uitbreiding noch wordt ingegaan op het aspect geluid. Dit maakt het voor ons onduidelijk wat deze ontwikkeling voor invloed heeft op de locatie gebonden activiteiten. Hierdoor is onduidelijk of het bedrijf na de aanpassing kan voldoen aan de regels van het stiltegebied casus quo richtwaarden.

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2295630/5068600

In de toelichting zijn een aantal aanduidingen met uitzondering van de aanduiding stiltegebied nader toegelicht. Wij verzoeken u om de toelichting aan te vullen met betrekking tot het aspect stiltegebied waaruit duidelijk blijkt welk effect de aanpassing dan wel uitbreiding heeft.

Ecologische verbindingszone

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone strekt tot verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Daarnaast stelt het regels, om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone die in ieder geval het oprichten van bebouwing, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken.

In beginsel vinden wij het positief dat de landschapskwaliteitsverbeteringsopgave wordt ingevuld in de aangrenzende ecologische verbindingszone (hierna: evz). Deze evz heeft een bijzondere status omdat deze zone is aangewezen om te functioneren voor de prioritaire soorten Bruine Eikenpage en Gladde slang. Door deze status heeft dit consequenties voor de benodigde inrichting. Voor het toekomstig functioneren van deze evz wordt een breedte nodig geacht van 200 meter. Het gaat om een droge evz waarbij droge habitats ontwikkeld moeten worden met als belangrijkste ecotopen heide, struweel, bos en schraalland. Het opnemen van een poel is dan in eerste instantie niet passend. Het manco is dat voor de inrichting van deze evz geen inrichtingsvisie ligt, waaraan getoetst zou moeten worden. Wij zijn in deze situatie dan ook niet nog niet geneigd mee te gaan in de aanleg van een poel in deze evz, zonder dat hiervoor een degelijke inrichtingsvisie is opgesteld. Wij treden graag in overleg om in gezamenlijkheid te bepalen hoe met de landschapskwaliteitsimpuls het best invulling gegeven kan worden aan de evz.

Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding bevat regels gericht op de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Het valt op dat in de planregels geen attentiezone/attentiegebied is opgenomen. In de plantoelichting wordt wel uitgebreid aan de attentiezone gerefereerd. Wij vinden het een erg forse uitbreiding van de verharding. Voor uitbreidingen van verharding zijn natuurlijk normen om dat te compenseren in de

vorm van een waterberging/retentiebekken, maar zelfs dan blijft het nog steeds een forse toename van verharding. Het nabijgelegen gebied, de natte natuurel (hierna NNP) Turfvaart-Bijloop Zuid, heeft last van verdroging, waarbij de onderbemaling van de Oude Zoek (niet de straat maar de hele 'polder') een van de verdrogende factoren is. Met het oog op meer water vasthouden in de toekomst en het eventueel verhogen van het waterpeil ten behoeve van de NNP, is het de vraag of het toevoegen van de voorgestelde hoeveelheid verharding wenselijk is in dit gebied.

Ter compensatie voor de toename van de verharding wordt een waterberging aangelegd. Uit de stukken blijkt niet hoe diep deze waterberging wordt. Met dit plan wordt enkel het volume van de berging aangegeven. De diepte is een aandachtspunt. Wij vragen ons af of de combinatie waterberging-amfibieënpoel-hergebruik water op bedrijf met het oog op de waterkwaliteit een goed idee is. Dit heeft ook te maken met het plaatsen van compost op de verharding. Zeker omdat er ook compost op de verharding geplaatst gaat worden. In de stukken wordt gesteld dat het waterschap positief tegenover de ontwikkeling staat als aan diverse voorwaarden wordt voldaan. Wij constateren echter ook dat het waterschap zeer kritisch is over deze ontwikkeling. Wij treden hierover graag met u in overleg.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Het plangebied is gesitueerd in de zogenaamde Oude Zoek. Dit was een voormalig ontveend gebied dat tot in de 19e eeuw bekend was als een groot ven. Het huidige Moergat is hier een laatste relict van. In de tweede helft van de 19e eeuw is het als droogmakerij ontgonnen en in gebruik genomen als landbouwgrond, akkerland en weiland. Het oostelijke deel is echter nog tot het in het eerste deel van de 20e eeuw onontgonnen. Dat is het deel dat in de gemeente Zundert ligt. Het overige deel (3/4) ligt in de gemeente Rucphen. Op de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (hierna CHW) wordt de Oude Zoek als cultuurhistorisch waardevol gebied aangeduid. De CHW is verankerd in de IOV middels artikel 3.29 van de IOV.

De thans voorgestelde ontwikkeling voorziet in de bouw van compostbakken, het vergroten van het bouwvlak en het voorzien van permanent teeltondersteunende voorzieningen. Wij zien deze ontwikkeling als een forse ingreep in dit cultuurhistorisch waardevol landschap. Het bestemmingsplan laat teeltondersteunende voorziening toe tot wel drie meter hoog. Dat is fors. Bovendien wordt met deze intensivering in dit deel van de Oude Zoek een precedent geschied binnen dit cultuurhistorisch waardevol gebied. De vraag is of dit wenselijk is. Wat wij ons eveneens afvragen is of voor de teelt van ijsbergsla dergelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn. Lagere voorzieningen hebben namelijk minder invloed op de omgeving. Wij vragen ons in dit kader af of deze plannen een voorloper zijn om op termijn in andere teelten te voorzien. Ook het vergroten van het bouwvlak heeft negatieve ruimtelijke effecten op de cultuurhistorische waarden. De onderbouwing is minimaal, en wij vragen ons daarom af of deze uitbreiding echt nodig is. Een

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2295630/5068600

betere positionering van de gebouwen kan onzes inziens (eveneens in het kader van zuinig ruimtegebruik) ook tot het gewenste doel leiden.

Datum

28 april 2022

Ons kenmerk

C2295630/5068600

Wij constateren dat in het huidige plan de ruimtelijke effecten van de compostbakken groot zijn. We adviseren om deze effecten te verminderen door bijvoorbeeld de bakken te verkleinen, te herpositioneren en beter in te passen. De getroffen maatregelen aangaande landschappelijke inpassing missen een cultuurhistorische component. Vanuit het cultuurhistorisch component adviseren wij om een verdwenen gracht aan de westzijde terug te brengen. In de ontstane driehoek kan dan een poel gecreëerd worden die refereert naar de historische functie van het gebied. In relatie tot het ecologisch advies onder het kopje ecologische verbindingzone adviseren wij u dan ook om ten aanzien van inrichtingsmaatregelen met ons in overleg te treden. Het plan houdt onzes inziens onvoldoende rekening met de cultuurhistorische waarden van de Oude Zoek. Het beleid van de provincie is gericht op behoud, versterking en duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden. In dat opzicht is het plan in strijd met artikel 3.29 van de IOV.

Conclusie

Zoals hiervoor aangegeven hebben wij meerdere vragen en opmerkingen welke van invloed (zouden kunnen) zijn op de uiteindelijke aanvaarbaarheid en vormgeving van het project. Wij verzoeken u om de onderdelen van het wijzigingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening aan te passen en gaan graag met u hierover in overleg. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.