

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het wijzigingsplan
"Wijziging Oude Zoek 1"

1. Inleiding

Het gaat om een plan voor het mogelijk maken van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van containervelden ten behoeve van een vollegrond groenteteeltbedrijf. Hiervoor wordt het bestaande bouwvlak en de bestaande bestemming 'Agrarisch bedrijf' vergroot. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waardoor het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Het ontwerpwijzigingsplan "Wijziging Oude Zoek 1" heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 14 februari 2024 ter inzage gelegen. Openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden in het digitaal gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) en in de Zundertse Bode. Gedurende deze periode was het plan online in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en in fysieke vorm op het gemeentehuis in Zundert. Tijdens de terinzagelegging van zes weken is iedereen de mogelijkheid geboden om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn in totaal 2 zienswijze ingediend.

In de voorliggende Nota van Zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de zienswijzen besproken. Corsief zijn de zienswijzen samengevat weergegeven, waarna de gemeentelijke reactie is geformuleerd. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze aanpassing van het wijzigingsplan plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat de reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan opgenomen.

2. Zienswijzen

2.1 Indiener 1

Provincie Noord Brabant (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 31 januari 2024. De zienswijze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk.

Reactie 1.1

Met betrekking tot de Attentiezone waterhuishouding geeft de indiener het volgende aan:

'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.

Op basis van een memo van het waterschap wordt in de plantoelichting geconcludeerd dat met deze ontwikkeling geen invloed is op het nabijgelegen natuurgebied, maar dat is niet juist. Dit is ook nog bevestigd door het waterschap in correspondentie tussen provincie en waterschap. In het memo wordt aangegeven dat plaatselijke maatregelen geen effect hebben als niet ook het landgebruik wordt aangepast. Dat komt omdat 'Het Zoek' een plaatselijke kom is, die lager is dan de omgeving.

Om hier impact te hebben, natuurgebied te herstellen en daadwerkelijk invulling te geven aan Water en Bodem Sturend, staat een heel andere conclusie in de memo, gemakshalve citeren wij deze hierna: "Om hier echt substantieel meer water te kunnen vast houden, dient aangesloten te worden bij de natuurlijke functie/gedrag van het watersysteem en is het nodig dat de functies/gebruik van het gebied aangepast worden zodat er zich in de laagste delen bijvoorbeeld natuur kan ontwikkelen en akkerbouw en agrarische graslanden zich bevinden langs de randen, in de hogere delen van het gebied. "

Uitgaande van deze conclusie zou u kunnen concluderen dat deze intensieve landbouwfunctie niet op de goede plek zit en zou moeten verplaatsen naar een passende locatie. In ieder geval is het volstrekt niet op zijn plaats om hier zo'n uitbreiding van verhard oppervlak (en intensief landgebruik) toe te staan. Als u kan aantonen dat deze functie ook op deze plek kan worden gehandhaafd als het (grond)waterpeil vrijwel jaarrond omhoog gaat, nog steeds voldoende water kan infiltreren en op andere plekken geen wateroverlast wordt veroorzaakt kan dat anders zijn. Daar geeft de plantoelichting echter geen achtergrond over.

Mede op basis van correspondentie met het waterschap constateren wij dat geen opvang wordt gerealiseerd voor het afstromende beregenings- en hemelwater. In het plan wordt aangenomen dat dit niet van toepassing is omdat geen meststoffen of gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Dit klopt niet, omdat het hier gaat om de teelt van een gewas is het wel noodzakelijk om het water op te vangen en te recirculeren op het bedrijf conform het Besluit Activiteiten Leefomgeving. Daarnaast zal een retentievoorziening aanwezig moeten zijn om het water zoveel mogelijk te laten infiltreren en gedoseerd af te laten voeren. Ook voor wat betreft het water van de compostering bestaat nog veel onduidelijkheid. Dit afstromende water mag zeker niet worden geloosd op oppervlaktewater (ook niet via een helofytenfilter).'

Wij concluderen dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.26 van de IOV.'

Beantwoording 1.1

Het bedrijf aan de Oude Zoek 1 ligt richting de rand van het gebied De Oude Zoek en daarmee op de hoger gelegen gronden van 'Het Zoek'. Het bedrijf is hier al jarenlang actief en heeft diverse gronden binnen de omgeving van 'Het Zoek'. In het verleden is er in een gedeelte van het plangebied een varkenshouderij geëxploiteerd. De gronden zijn dus al jarenlang in gebruik voor intensief agrarisch grondgebruik en zijn daarmee nooit in gebruik geweest als de 'lagere natte extensieve gronden'. Verder zijn de gronden binnen de planlocatie door de jaren heen verder opgehoogd en daarmee ligt ook het een stuk hoger in het landschap dan de omliggende gronden, dit is duidelijk te zien in onderstaande hoogtekaart, zie paragraaf 5.3.2 in de toelichting van het wijzigingsplan. Initiatiefnemer heeft nooit last van natte gronden en er is voldoende infiltratiecapaciteit. De laagste delen van De Oude Zoek liggen aan en richting de Zoeksedijk, dit is op meer dan 500 meter afstand van het plangebied. Ook binnen deze lager gelegen gronden draagt initiatiefnemer bij aan het vasthouden van water in het gebied, door in overleg met het waterschap diverse maatregelen toe te passen, zoals peil gestuurde drainage en het plaatsen van stuwtjes. Initiatiefnemer is dan ook nauw betrokken bij projecten zoals Zicht op Water en Water in Balans. In overleg met het waterschap worden ook nog vernieuwende mogelijkheden onderzocht. Initiatiefnemer is zicht bewust van het belang van water en het landschap en hecht hier dan ook veel waarde aan in zijn bedrijfsvoering.

Op locatie wordt voorzien in natuurlijke hemelwaterberging conform rekenregels van het waterschap en wordt tevens ruimte gecompenseerd die ligt binnen het reservering waterbergingsgebied. Door een natuurlijk ingerichte hemelwaterberging te creëren wordt voorkomen dat hemelwater van het verhard oppervlak snel afstroomt richting omliggende sloten en beken. Het water kan op natuurlijke wijze infiltreren in de bodem en zal daarmee de grondwaterspiegel niet onevenredig aantasten.

Naar aanleiding van deze opmerking, in samenhang met andere gemaakte reacties, is de inrichting van het terrein aangepast waarbij waterbeleid, ecologische waarden, natuurlijke en historische waarden van het gebied en gewenste bedrijfsvoering met elkaar in balans zijn gebracht. De hernieuwde inrichting van het terrein is tot stand gekomen na twee integrale afspraken met het waterschap en de provincie (online en op locatie). Daarna is het besproken binnen het team van Zundert Floreert, waarbij waterschap en provincie ter kennis hebben gegeven akkoord te gaan met de aanpassingen aan het plan voor vaststelling. In navolgende beantwoording komt dit tot uiting.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.2

Met betrekking tot cultuurhistorie geeft indiener het volgende aan:

'Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant én stelt tevens regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Wie zijn van mening dat in het voorliggende ontwerpplan te weinig sprake is van behoud en of versterking van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de CHW (art. 3.29 IOV).

Het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen is een aantasting van de cultuurhistorische waarden, die niet gecompenseerd worden. Met een kleine aanpassing van het bestemmingsplan, namelijk het verleggen van een stukje groenstructuur in het bestemmingsplan en een geringe modelering van het

landschapsinrichtingsplan zou het historisch tracé van de waterloop hersteld kunnen worden. Als dit zou gebeuren zou dit een gedeeltelijk herstel van de cultuurhistorische waarden bewerkstelligen. De bestaande landschapsboom zou eveneens beter ingepast kunnen worden.

Wij constateren voorts dat het plan in strijd is met artikel 3.29 van de IOV.'

Beantwoording 1.2

Na overleg met provincie is ervoor gekozen om een aanpassing in het inrichtingsplan door te voeren. Om de historische lijn binnen het plangebied aan te duiden wordt een schuine lijn tussen het vuilwaterbassin en de natuurlijke waterberging aangelegd in de vorm van landschapsbomen, die aansluiten bij de bestaande landschapsboom. Dit is de aanpassing om het oud historisch tracé weer te geven. Daarmee wordt voldaan aan de reactie en is het plan niet in strijd met artikel 3.29 van de IOV.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.3

Met betrekking tot NNB (aantasting en verstoring) geeft indiener het volgende aan:

'Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken.

In het zoekgebied voor de ecologische verbindingszone is een waterberging gepland. Een waterberging past niet in een ecologische verbindingszone die is aangewezen voor de doelsoorten Gladde Slang en Bruine Eikenpassage.

Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.15 van de IOV.'

Beantwoording 1.3

Om het totale terrein nog beter in het landschap op te nemen en daarmee aan te laten sluiten bij de aangrenzende NNB is in de wijziging ten opzichte van het ontwerpplan ook aan zuidzijde van het terrein gekozen voor een brede hakhoutsingel. Door zowel aan de noord- als zuidzijde een horizontale lijn haaks op de aangrenzende EVZ aan te leggen, ontstaat er een beschut gebied voor divers klein en groter wild. De keuze voor beplantingsoorten is afgestemd op de doelsoorten die zijn aangewezen in het aangrenzende EVZ-gebied. Rondom de natuurlijke waterberging en de landschapsbomen wordt kruidenrijk grasland voorzien, wat als ruigte dient voor de doelsoorten. De groenblauwe zone inclusief natuurlijke waterberging voorziet dus in hoge en lage begroeiing, met daarbij een waterelement wat ook bijdraagt aan de hydrologische doelstellingen van het gebied. Al deze elementen zijn vastgelegd middels de bestemming 'Groen – Landschapselement', waardoor aanleg, onderhoud en instandhouding zijn geborgd.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 1.4

Met betrekking tot reservering waterberging geeft indiener het volgende aan:

'Een bestemmingsplan van toepassing op Reservering waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. De toelichting bij

een bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies.

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen de aanduiding reservering waterberging. De berekende compensatie voor de toename aan verharding lijkt alleen betrekking te hebben op basis van de rekenregels vanuit de Keur van het waterschap. Dit is niet de compensatie die benodigd is voor het behoud van het waterbergend vermogen. Als verharding wordt aangelegd kan immers geen oppervlaktewater worden opgevangen. Op basis hiervan zijn wij niet positief over deze ontwikkeling. Daarnaast bestaan ook twijfels of de aangehaalde rekenfactor en gebruikte oppervlakte wel hebben geleid tot de juiste compensatie voor deze ontwikkeling. Uit correspondentie blijkt dat onze vermoedens gegrond zijn en wordt volgens het waterschap uitgegaan van de verkeerde robuustheid. In het plan wordt immers uitgegaan van Vá maar het waterschap gaat ter plaatse uit van 1 waardoor 600 kubieke meter per hectare verhard terrein moet worden aangehouden buiten de compensatie van het reserveringsgebied waterberging. Wij raden u dan ook aan om verder in overleg te gaan met het waterschap.

Wij constateren dat het plan in strijd is met artikel 3.36 van de IOV.'

Beantwoording 1.4

Om voldoende hemelwaterberging te creëren is er een natuurlijke wateropvang ingericht, waarbij enerzijds de normen van toename verhard oppervlak zijn verwerkt en anderzijds ook is gekeken naar de compensatie ten aanzien van het 'reservering waterbergingsgebied'. De rekenfactor binnen de berekening tot benodigde retentiecapaciteit is aangepast conform opmerking van het waterschap.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

2.2 Indiener 2

Waterschap Brabantse Delta (hierna 'indiener') heeft een zienswijze ingediend bij brief van 22 februari 2024. De zienswijze is hiermee ontvankelijk.

Reactie 2.1

Indiener geeft aan in het kader van het wettelijk vooroverleg een positief advies afgegeven te hebben met het voorbehoud dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de omgeving (waterkwaliteit en waterkwantiteit). In het ontwerpwijzigingsplan wordt volgens indiener echter niet ingegaan op invloed van de activiteiten op het omliggend gebied.

Beantwoording 2.1

Deze reactie heeft dezelfde strekking als de reactie onder 1.1 van de NvZ. Derhalve wordt voor de beantwoording verwezen naar beantwoording 1.1.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.2

Indiener wijst erop dat in de berekening van de retentie is uitgegaan van een verkeerde gevoeligheidsfactor, namelijk 1/4, terwijl hier een gevoeligheidsfactor van 1 geldt.

Beantwoording 2.2

In het plan is de gevoeligheidsfactor aangepast naar 1, waarmee de berekening voor de benodigde retentiecapaciteit is aangepast. De inrichting van de natuurlijke hemelwaterberging is daarop aangepast.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.3

Indiener merkt op dat er geen opvang wordt gerealiseerd voor het afstromende beregenings- en hemelwater. Er wordt aangenomen dat dit niet van toepassing is omdat er geen meststoffen of gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Maar aangezien het hier gaat om de teelt van een gewas is het volgens indiener wel noodzakelijk om het water op te vangen en te recirculeren op het bedrijf conform het Besluit Activiteiten Leefomgeving.

Beantwoording 2.3

De werking van een helofytenfilter binnen de beoogde bedrijfsvoering is ter discussie gesteld. Om te voldoen aan het beleid van het waterschap wat betreft afvoer van hemelwater en drainwater (tevens Bal) is ervoor gekozen een vuilwaterbassin in te richten waarbij rekening wordt gehouden met een hogere norm van 1000 m³/ha dan dat de huidige norm van 500 m³/ha voorschrijft. Daarmee wordt een duurzaam systeem ingericht waarbij met zekerheid voldoende vuilwater kan worden opgeslagen, zodat het omliggende watersysteem geen onevenredige hinder ervaart.

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

Reactie 2.4

Indiener geeft aan dat er een retentievoorziening aanwezig moet zijn om het water zoveel mogelijk te laten infiltreren en gedoseerd af te laten voeren. Deze retentievoorziening mag niet worden gesitueerd binnen het reserveringsgebied waterberging.

Beantwoording 2.4

In overeenstemming met andere reacties is een natuurlijke retentievijver ingericht. Deze retentievijver ligt niet binnen het gebied met de aanduiding 'reserveringsgebied waterberging'.

Het wijzigingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

3. Wijzigingen van het wijzigingsplan

Wijzigingen van het wijzigingsplan

De volgende wijzigingen worden bij de vaststelling aan het wijzigingsplan aangebracht ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.

Toelichting:

- Het teeltoppervlak en daarmee het oppervlak teeltondersteunende voorziening is fors verkleind van circa 22.894 m² naar 14.823 m². Het terrein wordt op afschot gelegd, zodat via goten het water wat van deze klinkers afloopt opgevangen kan worden conform regels van het waterschap en het Bal;
- De verharde compostering is komen te vervallen. Om te voorkomen dat er sprake is van groot aantal vierkante meters verhard oppervlak zal er een onverhard stuk agrarische grond worden gebruikt voor eigen compostering op basis van ingrediënten zoals bladresten van sla en groenbemesters. Deze compostering vindt plaats conform de regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving, denk hierbij aan het afdekken in de winterperiode;
- De werking van een helofytenfilter binnen de beoogde bedrijfsvoering is ter discussie gesteld. Om te voldoen aan het beleid van het waterschap wat betreft afvoer van hemelwater en drainwater (tevens Bal) is ervoor gekozen een vuilwaterbassin in te richten waarbij rekening wordt gehouden met een hogere norm van 1000 m³/ha dan dat de huidige norm van 500 m³/ha voorschrijft. Daarmee wordt een duurzaam systeem ingericht waarbij met zekerheid voldoende vuilwater kan worden opgeslagen, zodat het omliggende watersysteem geen onevenredige hinder ervaart. Dit waterbassin wordt met een hoogte van 75 cm boven maaiveld aangelegd, zodat het geen optische hinder creëert binnen het landschap;
- Om voldoende hemelwaterberging te creëren is er een natuurlijke wateropvang ingericht, waarbij enerzijds de normen van toename verhard oppervlak zijn verwerkt en anderzijds ook is gekeken naar de compensatie ten aanzien van het 'reservering waterbergingsgebied';
- Om de historische lijn binnen het plangebied aan te duiden wordt een schuine lijn tussen het vuilwaterbassin en de natuurlijke waterberging aangelegd in de vorm van landschapsbomen, die aansluiten bij de bestaande landschapsboom. Dit is de aanpassing om het oud historisch tracé weer te geven;
- Om het totale terrein nog beter in het landschap op te nemen is wijziging ten opzichte van het ontwerpplan ook aan zuidzijde van het terrein gekozen voor een brede hakhoutsingel. Door zowel aan de noord- als zuidzijde een horizontale lijn haaks op de aangrenzende EVZ aan te leggen, ontstaat er een beschut gebied voor divers klein en groter wild. De keuze voor beplantingsoorten is afgestemd op de doelsoorten die zijn aangewezen in het aangrenzende EVZ-gebied. Rondom de waterberging en de landschapsbomen wordt kruidenrijk grasland voorzien, wat als ruigte dient voor de doelsoorten. De groenblauwe zone inclusief natuurlijke waterberging voorziet dus in hoge en lage begroeiing, met daarbij een waterelement wat ook bijdraagt aan de hydrologische doelstellingen van het gebied. Al deze elementen zijn vastgelegd middels de bestemming 'Groen – Landschapselement', waardoor aanleg, onderhoud en instandhouding zijn geborgd.

Met bovenstaande wijzigingen zijn de reacties ten aanzien van de attentiezone waterhuishouding, de cultuurhistorische waarde, met betrekking tot het aangrenzende NNB gebied, het zoekgebied reservering waterberging en de opmerkingen van het waterschap ten aanzien van opslag retentievoorziening en opslag beregeningwater verwerkt in de vernieuwde inrichting van het terrein. Deze aanpassingen komen op meerdere plaatsen terug in de toelichting, met name binnen Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie, Hoofdstuk 4 paragraaf 4.2 toetsing provinciaal beleid en Hoofdstuk 5 paragraaf 5.3 en paragraaf 5.4.

Regels:

- In de regels wordt een aanduiding opgenomen om binnen de 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' bestemming het waterbassin te borgen en daarmee vast te leggen dat ander agrarisch gebruik niet is toegestaan.
- In de regels onder 'Groen – Landschapselement' wordt opgenomen dat het aanleggen en instandhouding van waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' is toegestaan en dat ter plaatse artikel 12.3 van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' niet geldt
- Het landschappelijk inpassingsplan als bijlage bij de regels wordt aangepast.

Verbeelding:

- Bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf en 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' wordt verkleind. Tevens aanduidingen 'kas uitgesloten' en bouwvlak conform deze aanduiding;
- Op resterende onverharde agrarische gronden de bestemming 'Groen – Groenblauwe mantel' opgenomen;
- Bestemming 'Groen – Landschapselement' uitgebreid;
- Ter plaatse van de bestemming 'Groen – Landschapselement' een aanduiding voor specifieke 'waterberging' opgenomen;
- Ter plaatse van het waterbassin, bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met specifieke vorm van agrarisch – waterbassin';