



# **BUSINESS CENTRE**

# **Tree PORT**

## **Bestemmingsplan Business Centre Treeport Gemeente Zundert**

## Bestemmingsplan Business Centre Treeport te Zundert

Opdrachtgever : Treeport Europe B.V.

Hofdreef 20

4881 DR Zundert

Projectnummer : 20130540-02

Status rapport / versie nr. : Definitief 06

Datum : 14 februari 2018

Opgesteld door : ing. S. Spapens / ing. M.M. Kooijman-Bons

Gecontroleerd door : mr. ir. H. Wenting

Voor akkoord : ing. R.A.A. van Dessel

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	Dec. 2014	Definitief voorontwerpbestemmingsplan	SSp	MW
D02	Okt. 2015	Definitief voorontwerpbestemmingsplan	SSp	MW
D03	juni2017	Ontwerp bestemmingsplan	SSp	MK
D04	Oktober 2017	Ontwerp bestemmingsplan	MK	RvD
D05	30-10-2017	Ontwerp bestemmingsplan incl. VKA	MK	RvD
D06	14-02-2018	Bestemmingsplan	MK	HW



## INHOUD

	blz.
1 INLEIDING.....	3
1.1 Inleiding .....	3
1.2 Ligging van het plangebied .....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	5
1.4 Bij het plan behorende stukken .....	5
1.5 Leeswijzer .....	5
2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE .....	6
2.1 Historische ontwikkeling .....	6
2.2 Functionele en ruimtelijke beschrijving .....	7
2.3 Transportzone Meer .....	11
3 BELEIDSKADER .....	13
3.1 Rijksbeleid .....	13
3.2 Provinciaal beleid .....	22
3.3 Gemeentelijk beleid .....	41
4 PLANBESCHRIJVING .....	49
4.1 Conceptbeschrijving .....	49
4.2 Ruimtelijke en functionele opzet .....	54
4.3 Fasering .....	59
5 OMGEVINGSASPECTEN .....	60
5.1 Bodemkwaliteit .....	60
5.2 Archeologie en cultuurhistorie .....	61
5.3 Water .....	67
5.4 Natuur .....	79
5.5 Onderzoek stikstofdepositie .....	84
5.6 Externe veiligheid .....	85
5.7 Bedrijven en milieuzonering .....	94
5.8 Akoestiek (wegverkeer) .....	96
5.9 Luchtkwaliteit .....	97
5.10 Kabels en leidingen .....	98
5.11 Geurhinder .....	98
5.12 Radarverstoringgebied .....	100
5.13 Milieueffectrapportage .....	100
6 HET JURIDISCHE PLAN .....	102
6.1 Het juridische plan .....	102
6.2 Toelichting bestemmingen .....	103
6.3 Algemene regels .....	108





7	UITVOERBAARHEID .....	109
7.1	Financiële uitvoerbaarheid .....	109
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	109
7.3	Vooroverleg en inspraak .....	109
7.4	Ter inzage legging en vaststelling .....	109

## SEPARATE BIJLAGEN

1	Locatiestudie AGEL adviseurs, d.d. 18 juni 2013
2	Kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerrein Noord-Brabant, Stec groep, april 2015
3	Marktanalyse Business Centre Treeport, REWIN,
4	Natuurinrichtingsplan, AGEL adviseurs, 11 oktober 2017
5	Inspiratieboek, AGEL adviseurs & Delacourt Van Beek, mei 2015
6	Vooronderzoek bodem, AGEL adviseurs, d.d. 9 mei 2014
7	Verkennd bodemonderzoek Plaatsingslocaties windturbines Business Centre Treeport te Zundert, AGEL adviseurs, d.d. 22 maart 2017
8	Addendum gedempte sloten, AGEL adviseurs, d.d. 10 oktober 2017
9	Archeologisch bureauonderzoek, Transect, d.d. 21 november 2014
10	Cultuurhistorische verkenning, Cuijpers Advies, d.d. 25 april 2014
11	Waterparagraaf, AGEL adviseurs, 11 oktober 2017
12	Quickscan Flora en fauna, AGEL adviseurs, d.d. 25 januari 2018
13	Onderzoek stikstofdepositie, AGEL adviseurs, 13 oktober 2015
14	Onderzoek externe veiligheid, AGEL adviseurs, 14 oktober 2015
15	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, AGEL adviseurs, 12 oktober 2017
16	Onderzoek luchtkwaliteit, AGEL adviseurs, 15 oktober 2015
17	Nota Inspraak en Vooroverleg, AGEL adviseurs
18	Verkeersanalyse Business Centre Trepport, AGEL adviseurs, 11 oktober 2017
19	'Natuurpark Windpark Treeport (Zundert), Bureau Waardenburg bv, d.d. 21 februari 2017'
20	Memo landschappelijke inrichting BCT Treeport, AGEL adviseurs, 1 februari 2018
21	Nota van Zienswijzen 14 februari 2018
22	Brief Waterschap advies wijzigen begrenzing 'behoud en herstel watersystemen'



## 1 INLEIDING

### 1.1 Inleiding

#### 1.1.1 De achtergronden

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. Rond 1840 stimuleerde de gemeente de boomteelt door heidegronden te gaan bebossen. De ontwikkelingen gingen daarna snel. Inwoners begonnen de eerste kwekerijen, vooral gericht op bos- en haagplantsoen. Lang heeft de omgeving dan ook het stempel gekregen als hét bos- en haagplantsoengebied van Nederland. Heden ten dage is dit imago al lang achterhaald. 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. In de regio ligt 42% van het areaal aan bos- en haagplantsoen van heel Nederland.

Ook in België neemt het belang van de boomkwekerij toe. De totale productieraming van boomkwekerijen bedraagt ongeveer 356 miljoen euro. In heel Vlaanderen gaat het om 5.000 hectare productie in open lucht en 80 hectare onder glas. Hiervan is ongeveer 30% gelegen in de provincie Antwerpen. Deze provincie is dan ook de tweede grootste productieregio in Vlaanderen (na Oost-Vlaanderen) en de grootste als het gaat om vaste planten en populieren voor de bosboomkwekerij. Ook de sierboomproductie in container en volle grond is zeer goed vertegenwoordigd met ongeveer één derde van het totale Vlaamse areaal.

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.



*Treeport is een organisatie die initiatieven ontplooit, projecten uitvoert en activiteiten organiseert die bijdragen aan een gezonde en gebalanceerde boomkwekerijsector in de regio West-Brabant en de Noorderkempen. Treeport heeft zich tot doel gesteld om van de regio het meest aantrekkelijke boomteeltgebied van Europa te maken. Aantrekkelijk om te wonen en werken, aantrekkelijk om zaken te doen, aantrekkelijk om te verblijven in een aantrekkelijk en schoon milieu.*



### 1.1.2 De locatiekeuze

Aan de uiteindelijke locatiekeuze voor het Business Centre Treeport (BCT) is een zorgvuldige afweging voorafgegaan. In 2009 zijn de eerste studies verricht en gerapporteerd. De te onderzoeken locaties zijn in de tussenliggende periode gewijzigd. In eerste instantie lag de scope voornamelijk op locaties nabij de kern van Zundert. Naarmate de locatie-eisen concreter werden en het belang van het BCT groter werd, is ook gekeken naar alternatieve locaties nabij de hoofdontsluiting. Het grote voordeel van deze locaties is dat de overlast in de kernen beperkt blijft. Uiteindelijk heeft de zoektocht op 7 november 2013 geresulteerd in een raadsbesluit, waarin de voorkeurslocatie voor het BCT is uitgesproken. Deze voorkeurslocatie staat aan de basis van voorliggend bestemmingsplan. In de volgende paragraaf wordt de locatie kort beschreven. In de bijlage is de volledige locatiestudie opgenomen.

## 1.2 Ligging van het plangebied

De locatie van het toekomstige BCT werd in de diverse locatiestudies aangeduid als 'Oekel'. Op de volgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Het totale gebied is ongeveer 52 hectare groot en zal gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht. De eerste fase omvat circa 20 hectare aan netto uitgeefbare gronden en bevindt zich aan de zijde van de Rijksweg.



Uitsnede luchtfoto met in blauw de landsgrens en in rood het plangebied van het BCT



Het BCT is gelegen ten noorden van de Transportzone Meer. Dit bedrijventerrein bevindt zich op Belgisch grondgebied en wordt deels betrokken bij de planontwikkeling rondom het BCT. Op het meest noordelijk deel zal een revitalisering plaats gaan vinden, omdat dit deel een verouderde uitstraling heeft. Aan de oostzijde wordt het BCT begrensd door de Hogesnelheidslijn (HSL), met parallel daaraan de A16. De noordelijke grens wordt gevormd door de Paandijksestraat. Aan de (noord)westzijde volgt het plangebied de loop van de Hazeldonkse beek.

### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

Voor het plangebied geldt in basis het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert'. Sinds de vaststelling door de gemeenteraad van Zundert heeft de provincie nog een reactieve aanwijzing gegeven, is er een uitspraak gedaan door de Raad van State en heeft de gemeente Zundert een herziening gemaakt. Inmiddels is de tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Zundert het geldende bestemmingsplan. Geen van de geldende plannen en besluiten staan echter de ontwikkeling van een thematisch bedrijventerrein van circa 52 hectare toe. Om de juridische en planologische basis te kunnen bieden voor de beoogde ontwikkeling dient derhalve een nieuwe bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader dat past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt.

### **1.4 Bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivering en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan. 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 plangebied is gelegen aan de bovenloop van de Hazeldonkse Beek, een smal beekje dat uitloopt in de Aa of Weerij. Blijkens de geomorfologische kaart is er niet of nauwelijks sprake van een beekdal ter hoogte van het plangebied. Alleen centraal in het gebied is er een kleine dekzandrug gelegen en een overgang van dekzandrug naar beekdal. Het gebied is van nature vochtig. De veldnaam De Mosten wijst daarop (mos = poel, moerassige grond). In deze vochtige omgeving is veen ontstaan, dat later door de mens deels is weg gegraven (moerwinning), zoals op veel plaatsen in de omgeving gebeurde.



1830



1947



1980



1995

De middeleeuwse ontginning van de gronden was ten behoeve van grasland en de hooiwinning. Ook werden delen beplant met hakhout. Vroeger was er veel brandhout nodig op een boerderij en de mindere stukken grond werden dan ook veelal beplant met geriefhout.





In de middeleeuwen is ook de Leijloop gegraven. Deze waterloop diende oorspronkelijk als turfvaart voor de afvoer van de daar gewonnen turf en later ter ontwatering van het natte gebied in, en ten zuidwesten, van het plangebied. Ook markeerde de waterloop de grens tussen de dorpsgebieden van Meer en Rijsbergen, thans nog steeds de rijksgrens tussen België en Nederland.

Op de topografische kaarten uit diverse jaren is duidelijk zichtbaar dat het plangebied grotendeels onbebouwd is gebleven. Medio 20<sup>e</sup> 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 plangebied 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 binnen de Benelux.

## 2.2 Functionele en ruimtelijke beschrijving

### 2.2.1 Agrarische doeleinden

Het plangebied wordt in de huidige situatie grotendeels gebruikt voor agrarische doeleinden. Zundert staat bekend als het boomteeltgebied van West-Brabant. Grote delen van het buitengebied worden dan ook gebruikt voor kweekactiviteiten. Dit drukt een grote stempel op de beleving van het buitengebied. Treeport zorgt er samen met de boomkwekers voor dat het buitengebied aantrekkelijk blijft. Hiertoe is het inspiratieboek voor het Zundertse boomteeltlandschap opgesteld. Dit inspiratieboek wordt omarmd door de sector en biedt handvatten om het boomteeltlandschap verder te ontwikkelen.

Naast boomkwekerijen komen in het buitengebied ook andere agrarische activiteiten voor. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele veehouderijen. Het buitengebied, rondom het plangebied, kan derhalve worden getypeerd als gemengd agrarisch gebied.

Binnen het plangebied komt ook nauwelijks bebouwing voor. De enige bebouwing is gesitueerd in het uiterste noorden van het plangebied aan de Paandijksestraat. De bebouwing bestaat uit een schuur, die wordt gebruikt als opslagvoorziening voor landbouwgerelateerde werktuigen en producten. Daarnaast staat er een klein kapelletje in één van de bosjes rondom de Hazeldonkse beek.

### 2.2.2 Woningen

Bij nagenoeg elke 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).



Met de realisatie van het BCT wordt rekening gehouden met de woningen en bedrijfswoningen in de omgeving. Er moet een ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 5.

### 2.2.3 *Bedrijventerrein*

De meest kenmerkende bebouwing in de omgeving van het plangebied wordt gevormd door de bedrijventerreinen Transportzone Meer en Hazeldonk. Beide terreinen zijn prominent aanwezig op de grens van Nederland en België. Beide bedrijventerreinen zijn speciaal bestemd voor logistieke activiteiten. Er zijn ook diverse voorzieningen, zoals een wasplaats voor vrachtauto's, chauffeursrestaurant en douanefaciliteiten. Op de terreinen zijn bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 4.2. Het toestaan van dergelijke zwaardere bedrijvigheid past ook bij het grensoverstijgende karakter van het terrein.

Op de bedrijventerreinen Hazeldonk en Transportzone Meer is de bebouwingsdichtheid een stuk hoger dan in de omgeving. Op de Transportzone valt het voormalige douaneterrein op. Het terrein is ingericht met parkeervoorzieningen en met rondom enkele kleinere bedrijfsunits in de douanegebouwen. Daaromheen wordt het beeld bepaald door transportbedrijven, opslaggebouwen en tankstations. De bebouwing is sober uitgevoerd en doet, met name op het noordelijk deel van de Transportzone Meer, gedateerd aan. Ook op Hazeldonk komen met name transportbedrijven en opslaggebouwen voor. Hazeldonk is echter minder gedateerd en heeft een moderne uitstraling. De beeldkwaliteit van de bebouwing is daar hoog.

### 2.2.4 *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 binnen de ecologische verbindingszone. Centraal in het plangebied komt een 'bosperceel' voor dat eveneens 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, sporkehout, wilde lijsterbes, zwarte els, ruwe berk en schietwilg.



Groenstructuur

In het oosten van het plangebied is een groene afscherming aanwezig richting de HSL. De beplanting is nog relatief jong.



### 2.2.5 *Wegenstructuur*

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Rietvelden. Het BCT zal ook ontsluiten op deze weg. De Rietvelden vormt een belangrijke verbinding tussen het bedrijventerrein Transportzone Meer en de internationale transportroute A16/E19. De Rietvelden is gelegen buiten de bebouwde kom en is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 80 km/h.



Infrastructuur

Ter hoogte van de grensovergang met België bedraagt het snelheidsregime 70 km/h. 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.



Leijloop



Bebouwing in het plangebied





Hazeldonkse beek met NNB



Impressie gemengd agrarisch gebied



Infrastructuur aan de oostzijde



Impressie noordelijk deel Transportzone

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. Meer over het logistieke concept binnen Treeport is te lezen in hoofdstuk 4.

Op het te revitaliseren bedrijventerrein Transportzone Meer ligt de Amsterdamstraat. De Amsterdamstraat gaat ook een belangrijke rol vervullen bij de ontsluiting van het Business Centre Treeport. De Amsterdamstraat zal doorgetrokken worden op het BCT en als tweede ontsluiting fungeren. De Londenstraat, één van de doodlopende wegen op de Transportzone Meer, zal eveneens worden doorgetrokken en als derde ontsluiting gaan fungeren.



Rietvelden



Paandijksestraat



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 toekomstige calamiteitenroute.

Ook bij calamiteiten dient het BCT bereikbaar te zijn 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 kan ook als calamiteitenontsluiting voor het BCT worden gebruikt. Door gerichte maatregelen zal worden voorkomen dat deze route als sluiproute zal dienen. In de uitgevoerde verkeersstudie, die als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd, wordt nader ingegaan op de toekomstige ontsluitingsstructuur.

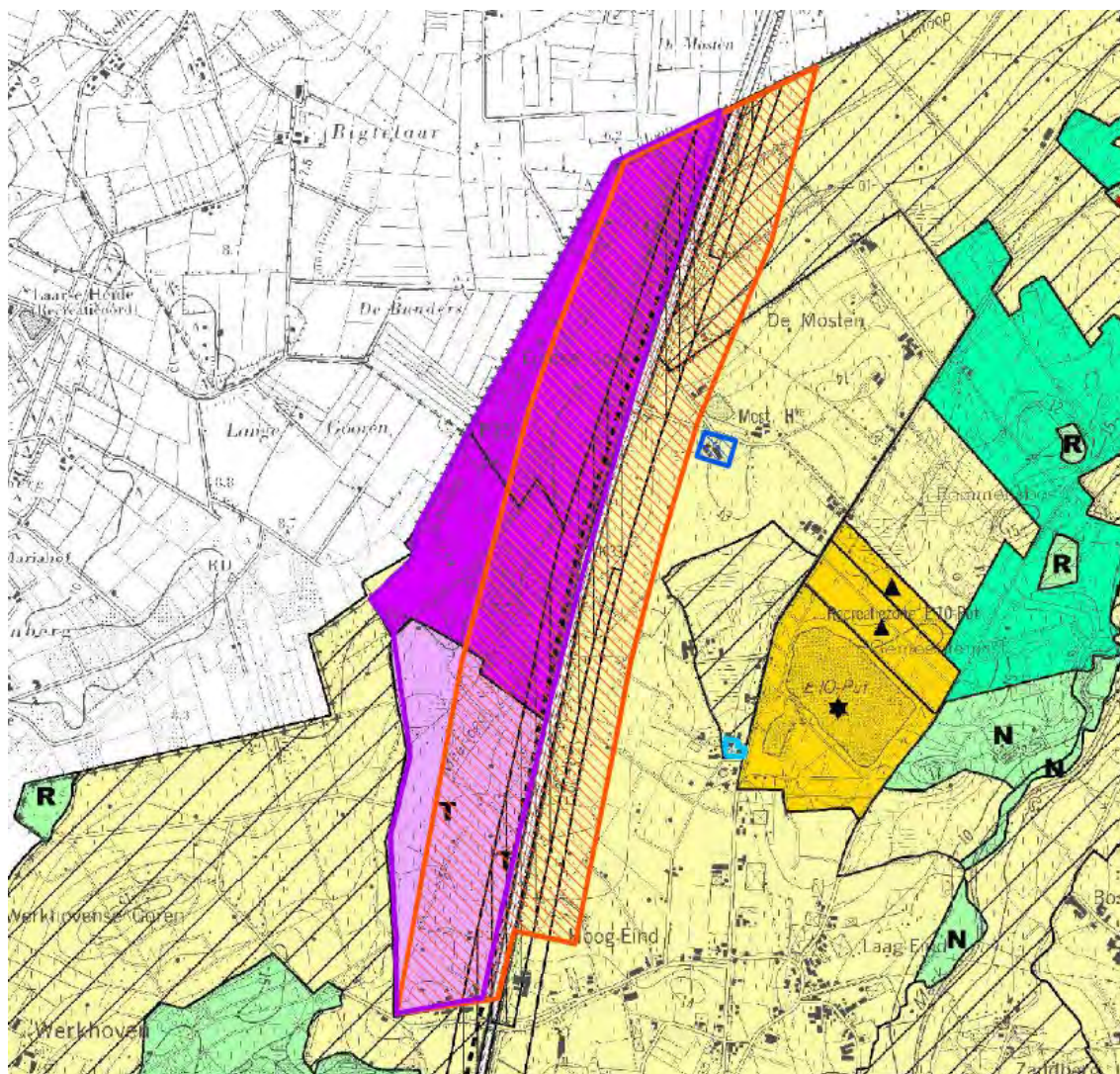
### 2.3 Transportzone Meer





Direct ten zuiden van de plangrens en deel de rijksgrens ligt transportzone Meer van het buurland België. Zoals eerder aangegeven 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 binnen de Benelux. Vanuit Treeport b.v. en de gemeente Zundert is ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Treeport 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 BCT op Nederlands grondgebied. De transportzone/bedrijventerrein Meer kent in de huidige toestand een weinig attractieve uitstraling. Op sommige plaatsen laat het bedrijventerrein zelfs een verloederde indruk na. Om de beeldkwaliteit te verhogen, zijn er in het masterplan duidelijke richtlijnen uitgewerkt om de inrichting van het bedrijventerrein in goede banen te leiden. De mogelijkheden die in de transportzone geboden worden, moeten een kwaliteitsvolle aansluiting mogelijk maken, zowel qua ruimtelijke inrichting als naar functionele invulling van de zone om te komen tot een economische hotspot.

De Vlaamse overheid heeft aan de stad Hoogstraten delegatie van de planningsbevoegdheid verleend voor de opmaak van een Regionaal Uitvoeringsplan (RUP). Het RUP is op 18 december 2017 vastgesteld. Met het RUP wenst de stad Hoogstraten de functionele invulling en de ruimtelijke inrichting van de transportzone te Meer in goede banen te leiden. Het is niet de bedoeling om met dit RUP bijkomende ruimte voor bedrijvigheid te creëren. Doelstellingen van het RUP zijn:

- de toegestane activiteiten eenduidig omschrijven en afstemmen op de huidige situatie in de sector van transport, distributie en logistiek. De invulling van de transportzone wordt door de wijziging van de toegestane bedrijfsactiviteiten (voorheen enigszins gedateerd) aantrekkelijk voor de vestiging van bedrijven, welke als gevolg van de laatste trends binnen de transport / logistiek niet meer volledig pasten binnen de vigerende regels;
- een duurzame en eigentijdse inrichting van de bedrijfsperven mogelijk maken, waarbij ook ruimte wordt geboden voor ruimte-extensieve bedrijven;
- werken aan de beeldkwaliteit en uitstraling van het terrein;
- een verspreide wildgroei aan tankstations en andere complementaire activiteiten tegengaan;
- een (ruimtelijke) afstemming met de geplande ontwikkeling van het Business Centre Treeport aan Nederlandse zijde mogelijk maken.





-  contour plangebied
-  BPA
-  GRUP
-  RUP

Uitsnede RUP transportzone Meer, kaart 3 planologische contact - bestemmingen





### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Crisis- en herstelwet

De kern van Crisis- en herstelwet is dat met nieuwe en/of aangepaste procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. De Crisis- en herstelwet omvat twee categorieën maatregelen:

1. Maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden;
2. Wijzigingen van bijzondere wetten voor bijzondere projecten.

In de Chw staan bestuursrechtelijke voorzieningen. Hierdoor kan de gemeente sneller een besluit nemen over een ruimtelijk plan. De plannen waar het om gaat, staan in bijlage 1 en bijlage 2 van de Chw. Ontvangt een rechter een beroepschrift voor 1 van de plannen uit de bijlagen van de Chw dan moet er binnen 6 maanden een uitspraak worden gedaan. Voor andere projecten is dat binnen 12 maanden. Op de ontwikkeling van het Business Centre Treeport de 'Crisis- en herstelwet' van toepassing. Onder bijlage I staan onder andere de volgende projecten/activiteiten genoemd, die zijn geïntegreerd in dit bestemmingsplan:

*'1.2. aanleg of uitbreiding van productie-installaties voor de opwekking van duurzame elektriciteit met behulp van windenergie [....];*

*11.1. aanleg en uitbreiding van overdekte en niet overdekte energielaadpunten voor het opladen van voertuigen voor goederen- en personentransport;*

*11.2. aanleg en uitbreiding van tankstations met installaties voor het afleveren van waterstof aan voertuigen voor goederen en personentransport;*

*11.4. aanleg en uitbreiding van tankstations met installaties voor het afleveren van CNG, LNG, L-CNG en andere alternatieve brandstoffen aan voertuigen voor goederen- en personentransport.*

De belangrijkste voordelen hiervan zijn dat het beroepsrecht is ingeperkt. Bovendien is er een versnelde afhandeling door de bestuursrechter van toepassing. In de publicaties zal de Crisis- en herstelwet van toepassing worden verklaard op voorliggend bestemmingsplan.

Daarnaast is het Business Centre Treeport aangemeld als innovatief experiment, welke valt onder categorie 2. Voor innovatieve experimenten wordt het mogelijk gemaakt wettelijke grenzen opzij te zetten om experimenten mogelijk te maken. Innovaties, crisisbestrijding en bevordering van de duurzaamheid gaan hierbij hand in hand. De experimenten waarmee wordt afgeweken van de, in de Chw genoemde, wetgeving worden vastgesteld via een algemene maatregel van bestuur (het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). In een 'tranche' kunnen overheden projecten aanmelden voor de Crisis- en herstelwet. Het project Business Centre Treeport is opgenomen in het besluit van 8 juli 2016 voor de 11<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet. Opgenomen projecten kunnen experimenteren met een 'verbrede reikwijdte' van het bestemmingsplan. Globaal zijn de 'afwijkingsmogelijkheden' in beeld gebracht.



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.

Per voorwaarde volgt hierna een korte beschrijving:

#### Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Doordat diverse 'aan boomteelt gelieerde bedrijven' geclusterd worden op één thematisch bedrijventerrein ontstaat er kruisbestuiving tussen de ondernemers onderling. Dit leidt uiteindelijk tot nieuwe ideeën en innovatieve concepten. Treeport (de organisatie van boomkwekers in de regio) onderschrijft dit en heeft op dit moment diverse onderwijsinstellingen in binnen- en buitenland uitgenodigd om mee te denken over innovaties in de sector. Om dit te faciliteren zal het BCT ruimte bieden aan een beurs- en congresgebouw waarbinnen de onderwijsinstellingen ruimte krijgen om proefopstellingen/laboratoria in te richten. De ontwikkeling van het BCT is derhalve een voorwaarde om te komen tot nieuwe duurzame en innovatieve oplossingen. Maar de eerste resultaten zijn al geboekt. Zo wordt er in samenwerking reeds nagedacht over de realisatie van biologisch afbreekbare potten en de optimalisatie van de agrologistiek.

#### Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?

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. Meer dan 10% van het nationaal productieoppervlak voor de boomkwekerijsector ligt in Zundert en omgeving. Daarmee is het in oppervlak de grootste 'boomkwekerij-gemeente' van Nederland. De boomkwekerijsector is een belangrijke economische pijler van Nederland en de regio in het bijzonder. Maar liefst 32% van de Zundertse beroepsbevolking is werkzaam in de boomkwekerijsector of bij een toeleverings- of ondersteunend bedrijf daarvan. De economische waarde van de sector is derhalve groot. Om de regio rondom Zundert ook haar leidende positie te kunnen laten behouden zijn investeringen nodig. Met name het proces van toeleverancier naar gebruiker kan een stuk efficiënter worden vorm gegeven. Het BCT, een thematisch bedrijventerrein bestemd voor bedrijven die aan de boomteeltsector gelieerd zijn, is hiervoor cruciaal. Door clustering van deze bedrijven treedt synergie en symbiose op en kunnen innovatieve en duurzame concepten verder worden uitgerold. Voorbeelden zijn Treerun en de ontwikkeling van biologisch afbreekbare potten. Als de regio er in slaagt om verdergaande synergie en symbiose te bewerkstelligen dan krijgt de gehele gemeenschap in de regio een enorme boost.

#### Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

De organisatie Treeport en de gemeente Zundert hebben grote ambities op het gebied van duurzaamheid. Deze partijen hebben zich tot doel gesteld om het BCT energieneutraal te ontwikkelen. Op dit moment is er een intentieovereenkomst getekend met een ondernemer die voornemens is om op het BCT een innovatief en duurzaam tankstation te realiseren. Op het tankstation worden LNG, CNG, Bio-LNG (ontstaat door vergisting van organisch materiaal) en waterstof aangeboden. Ook komen er oplaadpunten voor elektrische voertuigen. Waterstof dient niet alleen als brandstof, maar ook als opslagvoorziening voor de opgewekte zonne- en windenergie. Er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk van de verkeersbewegingen op het BCT en in de sector duurzaam te laten plaats vinden. Daarnaast wordt ook ingezet op het gebruik van duurzame materialen in de gebouwen en in de openbare ruimte, en de realisatie van meerdere zonnecollectoren. Het BCT ademt duurzaamheid.



### Artikel 7c 'Verbrede reikwijdte van bestemmingsplannen'

1. In aanvulling op de Wet ruimtelijke ordening kunnen in het bestemmingsplan ook regels worden gesteld, die strekken ten behoeve van het:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.

2. In afwijking van de Wet ruimtelijke ordening wordt de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, binnen een periode van twintig jaar opnieuw vastgesteld.

3. In afwijking van de Wet ruimtelijke ordening geldt een voorlopige bestemming voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

4. Het bestemmingsplan kan de door het gemeentebestuur gestelde regels als bedoeld in artikel 108 van de Gemeentewet bevatten die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

5. De regels in het bestemmingsplan kunnen voorts inhouden een verbod om zonder voorafgaande melding aan burgemeester en wethouders een daarbij aangewezen activiteit te verrichten.

6. In het bestemmingsplan kunnen regels worden gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders.

7. Als de regels, bedoeld in het zesde lid, betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken en bij de toepassing een interpretatie behoeven, stelt de raad de criteria vast die worden toegepast bij de beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit betrekking heeft. Deze criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheiden bouwwerken.

8. Voor de in het experiment betrokken bestemmingsplannen geldt dat indien daarin onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden worden weg bestemd, de planschade in ieder geval als voorzienbaar wordt aangemerkt, indien:

- a. deze herziening ten minste drie jaar voor de vaststelling van het bestemmingsplan is aangekondigd;
- b. van de voorgenomen herziening kennis is gegeven aan de eigenaren in het gebied, en
- c. gedurende deze termijn de mogelijkheid bestond de bouw- of gebruiksmogelijkheden te realiseren.

9. Bij de voorbereiding, vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van het bestemmingsplan kan worden afgeweken van:

- a. de volgende artikelen van het Besluit ruimtelijke ordening:
  1. 1.2.1, tweede lid, en 1.2.1a, onderdeel a, onder de voorwaarde dat het ontwerp van het bestemmingplan of het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar wordt gesteld en blijft op een door de raad te bepalen internetadres. In dat geval bevat de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, een verwijzing naar dit internetadres;
  2. 3.1.6, eerste lid, onder f, en vijfde lid, onder c;
- b. de bij de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 1.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, gestelde regels of nadere regels.
- c. hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder, met dien verstande dat:
  1. in afwijking van afdeling 1 van dat hoofdstuk een besluit als bedoeld in artikel 110a van die wet deel kan uitmaken van het bestemmingsplan, en dat
  2. in afwijking van afdeling 2 van dat hoofdstuk de mate van detail van de ten behoeve van de vaststelling van de geluidbelasting te verrichten akoestische onderzoeken kan worden afgestemd op het detailniveau en de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan;
- d. artikel 5.4 van het Besluit geluidhinder, met dien verstande dat:
  1. een besluit als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder deel kan uitmaken van het bestemmingsplan en
  2. de mate van detail van de ten behoeve van de vaststelling van de geluidbelasting te verrichten akoestische onderzoeken kan worden afgestemd op het detailniveau en de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan.

10. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de raad besluiten af te wijken van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

11. Artikel 8.42b van de Wet milieubeheer en artikel 2.19 van het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn op het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing.

12. De raad kan de bevoegdheid tot het wijzigen van onderdelen van het bestemmingsplan delegeren aan burgemeester en wethouders.





Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een deel van de mogelijkheden die door de aanmelding van de Crisis- en herstelwet worden geboden<sup>1</sup>. 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 heeft dit bestemmingsplan een looptijd van 20 jaar en zijn er regels gesteld waarvan de uitleg afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. 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 bestemmingsplan aangegeven.

### 3.1.2 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, sinds de inwerkingtreding van de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017, 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.

## Onderbouwing

### **Regionale behoefteberamingen**

De provincie Brabant heeft in 2014 prognoses opgesteld voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen. De prognoses vormen de basis voor bedrijventerreinenafspraken in de Brabantse regio's. De provincie vraagt aan iedere regio ieder jaar nieuwe duurzame verstedelijkingsafspraken te maken rondom bedrijventerreinen in de RRO's. Hiervoor is naast de kwantiteit ook inzicht nodig in de kwaliteit van vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio's. Het door de provincie vervaardigde 'Kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerrein Noord-Brabant' biedt de kwalitatieve bouwsteen voor de RRO's. Een korte samenvatting van dit 'kwalitatief verdiepingsonderzoek' is hierna weergegeven. De totale versie is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

In het kwalitatief verdiepingsonderzoek is specifiek aandacht besteed aan de ontwikkeling van thematerreinen in Brabant.

*Thematerreinen en campussen zijn onderdeel van de bedrijventerreinenafspraken die op RRO niveau gemaakt worden. Van belang is om regionaal afspraken te maken over de profilering en segmentering van deze locaties en voorkomen moet worden dat deze terreinen en locaties gaan concurreren met de reguliere voorraad. Vanuit de wens van bedrijven en sectoren om fysiek te clusteren of vanwege hele specifieke locatiekwaliteiten kunnen themalocaties toegevoegde waarde hebben. Feit is echter dat de invulling van deze plekken direct effect heeft op andere bedrijventerreinen in de regio, zowel bestaand als nieuw (te ontwikkelen). Zorgvuldigheid bij dergelijke ontwikkelingen en goede regionale afspraken zijn cruciaal.*

<sup>1</sup> De onderdelen waarvan gebruik is gemaakt, zijn in groen weergegeven.



Kwantitatief uitgangspunt is de provinciale prognose bedrijventerreinen, die eens per bestuursperiode wordt opgesteld. Op dit moment zijn in de nota 'Afsprakenkader evenwicht bedrijventerreinenmarkt West-Brabant 2016-2026, versie 24 november 2016' prognoses opgenomen. Binnen de nota zijn bedrijventerreinen opgenomen waarop ruimte wordt geboden aan een specifieke, nauw ingekaderde doelgroep; de zogenaamde 'specials'. De regio geeft de volgende locaties de noemer 'specials' en zet deze op groen:

Harde plannen	Ha netto	Status
AFC Nieuw Prinsenland	46	Hard
BP Aviolanda	5	Hard
BC Treeport	20	Zacht, in totaal 2 fases, fase 1 betreft 20 ha en fase 2 betreft 19 ha
Deppe Airparc	3.3	Hard
Green Chemistry Campus	enkele	Hard
<b>Totaal (afgerond)</b>	<b>74</b>	

Voor de specials zijn vervolgens voor de betreffende gemeenten uitgangspunten opgenomen om het concept te bewaken. Voor het concept Business Centre Treeport (BCT) is aangegeven dat dit bedrijventerrein bedoeld is voor de vestiging van boomteeltgerelateerde bedrijvigheid (boomteelt business). Het BCT faciliteert de volgende doelen:

1. "Synergie en symbiose": het BCT is het samenwerkingsmiddel in de boomteelt business.
2. "Grensverleggend en grensoverschrijdend": het BCT is het middel van de nieuwe economie in de boomteelt business.
3. "Duurzaam en schoon": Het BCT is het middel van de duurzame economie in de boomteelt business.

Het concept van het BCT wordt geborgd middels een thematische filter. Het thematische filter is een ontwikkeld instrument die bepaalt of de bedrijfsactiviteiten bijdragen aan de boomteelt business en/of de bedrijven daadwerkelijk de toegevoegde waarde in de sector inhoud zullen geven. Het omvat een activiteiten- en markttoets om het thematische concept van het BCT te kunnen bewaken. Treeport heeft grote voordelen bij deze toets omdat het de beoogde samenwerking in de ketenbrede sector mogelijk maakt en zal de toets in samenwerking met onafhankelijk deskundigen hanteren. Het thematische filter wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

### Specifieke benadering Business Centre Treeport

Het Business Centre Treeport is bestemd voor een zeer specifieke doelgroep; aan boomteelt gerelateerde bedrijvigheid. Het clusteren van deze bedrijven op één thematisch bedrijventerrein biedt grote synergievoordelen en stimuleert innovatief handelen. Daarnaast staat duurzaamheid hoog op de agenda bij Treeport. Bedrijven die zich op het BCT willen vestigen moeten passen binnen de 'thematische filter' en dienen zich te onderscheiden op het gebied van duurzaamheid. Door deze specifieke eisen te stellen aan toekomstige bedrijven wordt de doelgroep van potentiële vestigers beperkt. Tegelijkertijd voorziet Treeport dat er een grote aanzuigende werking uit gaat van 'aan boomteelt gerelateerde bedrijven' die nu verspreid over het land zijn gevestigd. Om de regionale behoefte te kunnen bepalen is 'maatwerk' dus noodzakelijk. Bestaande 'traditionele benaderingen' en marktanalyses zijn niet geheel bruikbaar voor de ontwikkeling van een themapark met zo'n duidelijk profiel. Deze verplichte thematiek is ook vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan, om te voorkomen dat 'traditionele bedrijven' zich toch zullen vestigen op het BCT.



Van grootschalige concurrentie met andere 'traditionele bedrijventerreinen' in de omgeving is derhalve geen sprake. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de belangrijkste aanbevelingen voor thematerreinen, zoals opgenomen in het kwalitatief verdiepingsonderzoek. Daarnaast faciliteert het BCT in belangrijke mate de groeisectoren in de regio (logistiek en handel), waarmee de ontwikkeling past in de opgestelde provinciale behoefteramingen.

Om inzicht te krijgen in de regionale behoefte is, voorafgaand aan de locatiekeuze, door het REWIN in 2013 een specifieke marktverkenning gedaan. Deze marktverkenning is specifiek verricht voor het Business Centre Treeport en een aanvulling op provinciale studies, zoals hiervoor is toegelicht. Uit deze marktverkenning blijkt dat er een duidelijke marktpotentie bestaat voor een op de boomteelt gericht bedrijventerrein. De belangrijkste conclusies van deze marktverkenning zijn als volgt:

- Op de korte en middellange termijn is de grondvoorraad voor kleinschalige bedrijvigheid in de regio beperkt, zowel aan Nederlandse als Belgische zijde.
- Het grondprijsniveau in alle referentiesteden ligt aanzienlijk hoger dan in het geprognosticeerde model van het BCT.
- Een aantal terreinen sluit niet aan bij de gebruikswensen van de aan de boomteelt gelieerde bedrijvigheid.
- De vraag naar 'thematische' bedrijfsgronden is groot.

Door het REWIN en Treeport zijn daarnaast diverse interviews gehouden bij boomkwekers en aan boomteelt gelieerde bedrijvigheid. De conclusie luidt dat de meerdere bedrijven uit de regio, maar ook uit bijvoorbeeld Boskoop, belangstelling tonen voor een vestiging op het BCT. Het thematische karakter spreekt bedrijven aan en biedt bedrijven ook kansen om te innoveren. Bovendien biedt het Business Centre Treeport, juist door haar thematische karakter en hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, een uithangbord voor alle, aan boomteelt gerelateerde, bedrijven in Nederland.

De behoefte aan een thematisch bedrijventerrein, dat volledig wordt ingevuld met 'aan boomteelt gerelateerde bedrijven', wordt nog eens onderschreven door het grote aantal bedrijven dat interesse heeft getoond voor vestiging op het BCT. Anno 2017 hebben diverse bedrijven zich gemeld bij Treeport. In totaal zijn de ondertekende intentieovereenkomsten goed voor een gegarandeerde uitgifte van circa 15-20 hectare aan netto uitgeefbare gronden. Het betreffen lokale bedrijven uit Zundert en omgeving, maar ook bedrijven elders uit het land hebben hun vergaande interesse kenbaar gemaakt. Deze concrete interesse bevestigt de beschouwde marktvraag die in 2013 is geformuleerd.

De huidige intentieovereenkomsten zorgen er voor dat de beoogde eerste fase van het BCT op korte termijn al volledig kan worden uitgegeven. Het REWIN concludeert dan ook dat, gelet op de grote belangstelling, de krapte aan grondvoorraad (bebouwd en onbebouwd) in oostelijk West-Brabant en de Vlaamse grensstreek, het aanzienlijk lagere prijsniveau en de gunstige ligging van het BCT langs de A16, de marktkansen van dit nieuwe thematisch bedrijventerrein goed zijn.

### **Locatie**

Dat er behoefte bestaat aan een 'thematisch bedrijventerrein', dat zich volledig richt op de boomteeltsector blijkt wel uit de grote belangstelling uit binnen- en buitenland. De toekomstige locatie van het Business Centre Treeport bepaalt echter in belangrijke mate het succes van het concept.





Een locatie dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De locatie biedt ruimte aan een gefaseerde ontwikkeling, waarbij in eerste instantie ruimte moet worden gevonden voor 20 hectare aan netto uitgeefbare gronden. Uitbreiding naar circa 40 hectare moet op termijn mogelijk zijn.
- Er moet sprake zijn van één locatie, waar de volledige ruimtevraag opgevangen kan worden. Een versnippering van 'aan boomteelt gerelateerde' bedrijven biedt onvoldoende mogelijkheden voor synergie, symbiose en onderlinge kruisbestuiving. De meerwaarde voor de boomteeltsector wordt daardoor onnodig beperkt.
- Boomteeltproducten worden voornamelijk over de weg getransporteerd. De ontsluiting van het Business Centre Treeport moet derhalve goed zijn (vracht- en autoverkeer), waarbij de ligging aan de hoofdinfrastructuur van Rijkswegen een pré is.
- Een locatie moet zich op korte afstand bevinden van het hart van de boomteeltsector, dat zich bevindt in Zundert. Nabijheid biedt de beste kansen voor kruisbestuiving onderling en optimalisatie van logistieke stromen.
- Zichtbaarheid en exposure zijn belangrijke factoren om de boomteeltsector voor te bereiden op de toekomst. Een zichtlocatie is gewenst.
- Daarnaast moet het Business Centre Treeport milieukundig inpasbaar zijn en dient er op het BCT ruimte te zijn om het assortiment te tonen.

In eerste instantie is door het REWIN een inventarisatie verricht naar de beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen in de regio. Het REWIN constateert dat de revitaliseringslag in de West-Brabantse steden, met inbegrip van Zundert, reeds heeft plaats gevonden. Uitzonderingen daargelaten kan worden vastgesteld dat met financiële ondersteuning van de Europese Unie, de provincie Noord-Brabant en de West-Brabantse gemeenten erin geslaagd zijn om relatief verouderde en/of verpauperde gebieden nieuw elan te geven. Meer mogelijkheden om de vraag naar nieuwe bedrijfsgronden op te vangen op bestaande bedrijventerreinen zijn er niet. De volledigheid en eerlijkheid gebiedt te zeggen, dat één park in de grensoverschrijdende West-Brabantse-Vlaamse regio als een dissonant geldt, namelijk het Vlaamse, aangrenzende Transportzone Meer. Door dit gebied te betrekken binnen de scope voor het toekomstige Business Centre Treeport wordt een basis voor vernieuwing, revitalisering en verbetering gelegd. Hierdoor treedt het effect op wat de Ladder beoogt, namelijk een kwaliteitsverbetering op bestaande bedrijventerreinen, eventueel in combinatie met een uitbreiding. De uitstraling van dit deel van de Transportzone en het toekomstig BCT wordt uniform.

Binnen de regio zijn wel nog enkele bedrijventerreinen in ontwikkeling. Doordat een thematisch bedrijventerrein wordt beoogd, waar clustering van gelieerde bedrijven leidt tot synergie en symbiose is het ongewenst om deze bedrijven 'versnipperd' te huisvesten op één van de bedrijventerreinen in de regio. De clustering van deze aan boomteelt gelieerde bedrijven is juist de kracht van het concept. Derhalve is gezocht naar een locatie waar deze bedrijven samen kunnen worden gehuisvest. Binnen het bestaand stedelijk gebied is hier onvoldoende ruimte voor aanwezig.

In de uitgevoerde locatiestudie<sup>2</sup> zijn meerdere locaties afgewogen voor het BCT. Enkele van deze locaties bevonden zich ook binnen het bestaande stedelijk gebied of grensde hier aan. Door de locatie-eisen dat het toekomstige bedrijventerrein goed ontsloten dient te zijn en een bepaalde omvang dient te hebben om de diverse strategische bedrijven uit de productieketen te kunnen huisvesten vielen de potentiële locaties binnen het bestaand stedelijk gebied af.

---

<sup>2</sup> De locatiestudie dateert uit 2013. Destijds was sprake van beperktere ruimtebehoefte dan hiervoor geschetst. Na aanwijzing van de definitieve locatie, die voortkwam uit de locatiestudie, is de interesse voor het BCT enorm toegenomen, in dit bestemmingsplan wordt voorgesorteerd op een eventuele toekomstige uitbreiding tot maximaal 40 hectare. De overwegingen die ten grondslag liggen aan de locatiekeuze zijn echter nog steeds van kracht.



De fysieke ruimte ontbreekt, de ontsluiting is ontoereikend en er zou een milieuhygiënisch knelpunt kunnen ontstaan richting de omliggende woningen. Om deze reden is gekozen voor een locatie die grenst aan bestaande bedrijventerreinen en één van de belangrijkste internationale transportassen van de Benelux (A16/E19 en de HSL). Meer over deze afwegingen is te lezen in de als bijlage toegevoegde locatiestudie.

Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of in de nabije toekomst wordt ontsloten. Hier gaat het om de regionale schaal. Het gaat voor personenvervoer vooral om auto en openbaar vervoer en bij goederenvervoer om vrachtauto (weg), trein (rail), en (binnenvaart)schip (water). De wijze van ontsluiting heeft een zodanig kwaliteit dat deze effectief en efficiënt is zowel uit het oogpunt van het vervoer als uit het oogpunt van gebruik van de locatie. Het transport van boomteeltproducten vindt hoofdzakelijk plaats per vrachtwagen. Het BCT is voor deze vervoerswijze zeer goed ontsloten. Aansluiting op andere vervoerswijzen is niet doelmatig en effectief. Vaarwegen zijn niet in, en om Zundert, aanwezig en de aanwezige spoorweg wordt niet gebruikt voor goederenvervoer. Voor personenvervoer is er een goede aansluiting op het rijkswegennet en de mogelijkheden voor openbaar vervoer worden nog bekeken.

De locatie is goed ontsloten door de ligging langs de A16/E19. Bovendien kan gebruik gemaakt worden van bestaande infrastructuur, waardoor de ruimtelijke en verkeerskundige impact beperkt blijft. In overleg met zowel Nederlandse als Belgische openbaar vervoersbedrijven wordt op dit moment gesproken over een nieuwe halteplaats op het toekomstige BCT, zodat het terrein ook door het openbaar vervoer wordt ontsloten. De locatie voldoet derhalve aan alle eisen die worden gesteld in de Ladder.

#### Conclusie

In voorgaande alinea's is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden die worden gesteld in het Bor. De marktpotentie is aanwezig, zoals aangetoond is in diverse inventarisaties en kan niet worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkellocatie voldoet het best aan de opgestelde locatie-eisen, waaronder de eis van een goede bereikbaarheid. Deze geschiktheid wordt bevestigd door de provincie Noord-Brabant in het uitgevoerde 'kwalitatief verdiepingsonderzoek' van de Stec groep. In de locatiestudie, die als bijlage is opgenomen, is meer te vinden over de afwegingen die zijn gemaakt.

De kans van slagen van het concept wordt in belangrijke mate bepaald door de ligging van het Business Centre Treeport op de grens van Nederland en België. De export is immers van groot belang voor de gehele boomteeltsector. Circa 65% van de totale Nederlandse productie wordt geëxporteerd, waarvan 90% naar landen binnen Europa. Voor België geldt een percentage van ruim 40% en, daarvan gaat ruim 90% naar landen binnen Europa. Greenport Venlo richt zich hierbij met name op de Duitse afzetmarkt. De Franse en Belgische markt is een belangrijke markt voor de boomteeltsector en wordt het beste bereikt door en/of via de Belgische tussenhandel. Treeport heeft nadrukkelijk de ambitie om de Franse markt met Belgische allianties en coalities te versterken. De ligging nabij de grens met België maakt de regio tot ideale uitvalsbasis voor de Belgische, Franse, Engelse en Zuid-Europese markt. Het BCT vormt hierdoor de 'poort naar Europa'.



### 3.1.3 *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. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. 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 thematisch 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.



## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling van de SVRO in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. De wijzigingen hebben overigens geen gevolgen voor voorliggend bestemmingsplan.

De SVRO bevat nog steeds 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 binnen 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).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

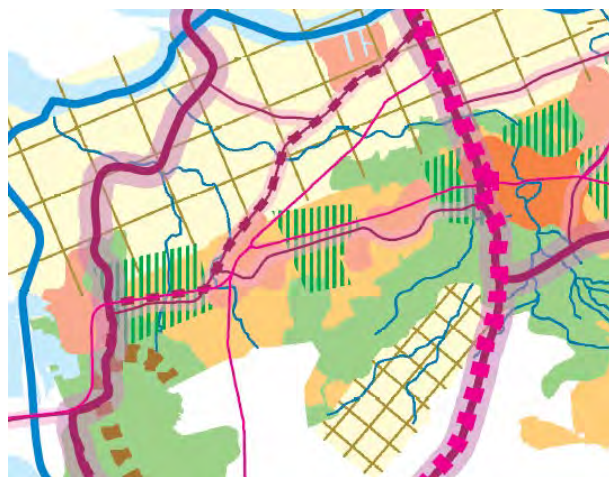
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft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





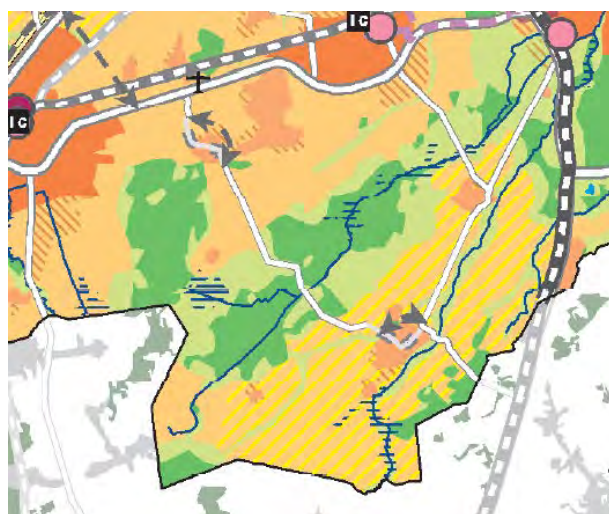
Op de visiekaart is de omgeving van het plangebied aangemerkt als 'Zundert e.o.'. Hierover staat concreet het volgende:

*"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

-  Beken en beekdalen
-  Zundert e.o.
-  Internationale economische as
-  Internationale wegverbinding
-  Internationale spoorverbinding



Structurenkaart

-  Kerngebied groenblauw
-  Groenblauwe mantel
-  Gemengd landelijk gebied
-  Accentgebied agrarische ontwikkeling



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 oost-west 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 het 'kerngebied groenblauw'. De zone daaromheen behoort tot de groenblauwe mantel. Het grootste deel van het plangebied behoort echter tot het 'gemengd landelijk gebied' en het 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. Met name het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' is relevant, omdat deze concreet ingaat op de boomteeltsector in de regio. De overige aanduidingen zijn één op één overgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Hier wordt in de volgende paragraaf op in gegaan. Over het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' wordt concreet het volgende gezegd.

*"In Brabant is de boomteeltsector sterk vertegenwoordigd en neemt een steeds belangrijker 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 het BCT op een locatie nabij de A16 sluit aan bij deze provinciale ambities. Het BCT versterkt enerzijds een belangrijke economische drager en anderzijds is de locatie zo gekozen dat de economische as verder wordt versterkt.

#### *3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant*

De Verordening ruimte 2014 is met ingang van 15 juli 2015 in werking getreden. Nadien zijn nog enkele (ondergeschikte) wijzigingen aangebracht. In dit bestemmingsplan is de meest actuele versie als uitgangspunt genomen. Met de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de Verordening toepassen.

De Verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die gebiedsdekkend zijn voor Noord-Brabant. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden.



Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerder structuren heen liggen.



Themakaart natuur en landschap



Themakaart water



Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines



Zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Voorgaande afbeeldingen laten zien dat voor het plangebied de volgende structuren en aanduidingen gelden. Daarna worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten per structuur/aanduiding genoemd.

#### *Structuren*

- Ecologische verbingszone (themakaart natuur en landschap)
- Groenblauwe mantel (themakaart natuur en landschap)
- Gemengd landelijk gebied (themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines)

#### *Aanduidingen*

- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (themakaart stedelijke ontwikkeling)
- Regionaal bedrijventerrein (themakaart stedelijke ontwikkeling)
- Ecologische verbingszone (themakaart natuur en landschap)
- Reservering waterberging (themakaart water)
- Behoud en herstel van watersystemen (themakaart natuur en landschap)
- Teeltgebied Zundert (themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines)
- Zoekgebied voor windturbines (themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines)





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

Een bestemmingsplan gelegen binnen 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. Zolang een ecologische verbindingszone niet is gerealiseerd, zijn de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit toegelaten.

*Een groot deel van de ecologische verbindingszone concentreert zich rondom de Hazeldonkse beek. Binnen de plannen voor het BCT (zie hoofdstuk 'Planbeschrijving') 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 binnen het ontwikkelingsgebied bevindt zich een 'snipper' van het Natuur Netwerk Brabant. Deze snippet is geen onderdeel van de 1<sup>e</sup> fase van de ontwikkeling van het Business Centre Treeport. Directe aantasting is derhalve niet voorzien. Het is echter niet mogelijk om deze 'snipper' te behouden indien de 2<sup>e</sup> fase gerealiseerd wordt.*

*Dit zou een doelmatig en zorgvuldig gebruik van het thematisch bedrijventerrein in de weg staan. Bij de uitwerking van de 2<sup>e</sup> fase dient rekening te worden gehouden met het wijzigen van het natuur Netwerk Brabant. De Verordening ruimte biedt hiertoe mogelijkheden. In de plannen is reeds ruimte gereserveerd om deze toekomstige opgave binnen het plangebied te kunnen realiseren.*

*In het natuurinrichtingsplan, dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd, wordt ingegaan op de wijze waarop de compensatie vorm gegeven kan worden, 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, ondanks dat de formele compensatieplicht pas geldt als de 2<sup>e</sup> fase ontwikkeld wordt. Vanuit het natuurinrichtingsplan worden langs de Hazeldonkse beek en een deel van de Leijloop inrichtingsmaatregelen getroffen.*

*Met de ontwikkeling van het BCT-terrein wordt de Hazeldonkse beek robuuster vorm gegeven en rondom het oostelijk deel van de Leijloop wordt een strook gerealiseerd van 10 tot 15 meter. In het natuurinrichtingsplan wordt aangegeven op welke wijze de aanleg gefaseerd wordt.*









*Aanvullend op het natuurinrichtingsplan is een 'Memo landschappelijke inrichting BCT Treeport' vervaardigd. In deze memo wordt de keuze met betrekking tot de gekozen breedte van de EVZ nader toegelicht. De memo is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.*

*Binnen de memo is tevens een korte toelichting opgenomen ten aanzien van de compensatie van het zogenaamde HSL-bosje. Dit bosje en de bijbehorende poelen worden als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein verwijderd.*





## LEGENDA

Algemeen	Fase 1	Fase 2
 NNB te behouden	20.097 m <sup>2</sup>	
 NNB te verwijderen		5.952 m <sup>2</sup>
 Compensatie NNB		9.940 m <sup>2</sup>
 Kwaliteitsverbetering Hazeltonse Beek (Nieuwe natuur)	10.876 m <sup>2</sup>	
 Kwaliteitsverbetering Hazeltonse Beek (opwaarderen inrichting)		19.475 m <sup>2</sup>
 Kwaliteitsverbetering Leijloop (nieuwe natuur)	11.269 m <sup>2</sup>	
 Kwaliteitsverbetering Leijloop (opwaarderen inrichting)	10.794 m <sup>2</sup>	
 Kwaliteitsverbetering Paandijksestraat (nieuwe natuur)	1.317 m <sup>2</sup>	

*Vlekkenplan Natuur*



Groenblauwe mantel (themakaart natuur en landschap)

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 toelichting dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

*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 echter 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 bestemmingsplan sprake van, ondanks dat een groot gedeelte van de groenblauwe mantel zich bevindt op gronden die pas in fase 2 in uitvoering worden genomen. Ter bescherming van de ecologische waarde van de Hazeldonkse beek, wordt een zone rondom de waterloop bestemd en ingericht als Natuur. Deze maatregelen 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.*

Gemengd landelijk gebied (themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines)

Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, en een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

*De ontwikkeling van een thematisch bedrijventerrein past niet binnen de beleidsuitgangspunten van het 'gemengd landelijk gebied'. Door de opname van de aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking' is al geanticipeerd op de komst van een thematisch bedrijventerrein. Onder het betreffende kopje is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden, waardoor er vanuit de Verordening ruimte geen bezwaren bestaan om het BCT te ontwikkelen. Nadat de planologische procedure is doorlopen zal het BCT worden ondergebracht bij het bestaand stedelijk gebied.*

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (themakaart stedelijke ontwikkeling)

Een bestemmingsplan kan, ter plaatse van de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Daarnaast dient bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Ook dient rekening gehouden te worden met de regels die gelden voor de uitbreiding van bedrijventerreinen (zie artikel 4.4).

*Het plangebied grenst aan de Transportzone Meer. Ten oosten van de rijksweg A16 en de HSL bevindt zich het bedrijventerrein Hazeldonk, dat is aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Door de ontwikkeling van het BCT wordt het grensoverschrijdend bedrijventerrein uitgebreid.*

*Bovendien zal gelijktijdig met de ontwikkeling van het BCT ook een deel van de Transportzone Meer worden gerevitaliseerd. De ontwikkeling van het BCT sluit daarmee aan op het bestaand stedelijk gebied en versterkt het bedrijvencluster op de landsgrens. Uit de Verordening ruimte en de uitgevoerde cultuurhistorische analyse blijkt dat er diverse waardevolle elementen aanwezig zijn in en rondom het plangebied. Bij de uitvoering worden zoveel mogelijk van deze elementen behouden, dit is ook opgenomen in de planregels.*



*Daarnaast wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de aanwezige ecologische verbindingzones. De ecologische verbindingzones worden ingericht. Hier is ook budget voor gereserveerd. Ook de noodzakelijke compensatie (2<sup>e</sup> fase) wordt in deze zone vormgegeven. Hierdoor ontstaat een robuuste en natuurlijke zone met landschappelijke en ecologische kwaliteiten die als buffer dient tussen het thematisch bedrijventerrein en het buitengebied van Zundert.*

*In voorgaande alinea's is aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen die de provincie Noord-Brabant stelt aan stedelijke ontwikkelingen in de zoekgebieden voor verstedelijking. De exacte uitwerking van de plannen wordt vormgegeven in het natuurinrichtingsplan. In de volgende alinea's wordt ingegaan op de regels die generiek gelden voor de uitbreiding van bedrijventerreinen.*

#### 4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
  - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
  - c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.
2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:
  - a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
  - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.
3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:
  - a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
  - b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
  - c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
  - d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
  - e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.
4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in het derde lid, onder e, wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
  - a. bedrijfswoningen;
  - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
  - c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf met een omvang van meer dan 5000 m<sup>2</sup>.

*Ad 1 a/b) Bij de voorbereiding van de plannen is een projectgroep gevormd, waarin diverse vertegenwoordigers zaten van stakeholders, waaronder die van omliggende gemeenten in de regio. Ook de Regio West Brabant is bij de voorbereiding van de plannen betrokken. Daarnaast is zeer intensief overleg gevoerd met Stad Hoogstraten, de gemeente Breda en de provincie Noord-Brabant. Tijdens deze overleggen is de ontwikkeling van het BCT uitgebreid besproken.*



*Geconcludeerd is dat de ontwikkeling van het BCT noodzakelijk is om de boomteeltsector in de regio West-Brabant te kunnen laten concurreren met andere centra in Europa. De ontwikkeling wordt derhalve door de regio gedragen.*

*Daarnaast is het BCT besproken in het 'Regionaal Agenda Werklocaties' (RAW), welke zijn vastgesteld in de stuurgroepvergadering van RRO West-Brabant d.d. 21 juni 2017. De RAW geeft inzicht in de analyse (vraag en aanbod), de regionale visie en de afspraken die in regionaal verband worden gemaakt om tot 2020 te kunnen voorzien in de (boven-) regionale ruimtebehoefte binnen de regio West-Brabant. In deze visie is rekening gehouden zowel met de (verwachte) vraag vanuit het bedrijfsleven als met mogelijkheden in de regio om hierin op korte en middenlange termijn te voorzien. De RAW is opgesteld om, met oog voor de regionale ambities, uiteindelijk samen met de Provincie (plannings)afspraken te maken over de wijze waarop in de regio wordt omgegaan met bedrijfsterreinen.*

*Op basis van het RAW dient het BCT de volgende doelen te faciliteren:*

- 1. "Synergie en symbiose": het BCT is het samenwerkingsmiddel in de boomteelt business.*
- 2. "Grensverleggend en grensoverschrijdend": het BCT is het middel van de nieuwe economie in de boomteelt business.*
- 3. "Duurzaam en schoon": Het BCT is het middel van de duurzame economie in de boomteelt business.*

*Verder geeft het RAW aan dat het concept van het BCT dient te worden geborgd middels een thematische filter. Een thematische filter is een ontwikkeld instrument die bepaalt of de bedrijfsactiviteiten bijdragen aan de boomteelt business en/of de bedrijven daadwerkelijk de toegevoegde waarde in de sector inhoud zullen geven. Het omvat een activiteiten- en markttoets om het thematische concept van het BCT te kunnen bewaken. Treeport heeft grote voordelen bij deze toets omdat het de beoogde samenwerking in de ketenbrede sector mogelijk maakt en zal de toets in samenwerking met onafhankelijk deskundigen hanteren. Het thematische filter maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en daarnaast zijn in de regels aspecten van dit thematische filter opgenomen om zo het concept van het BCT te bewaken.*

*Binnen deze toelichting wordt het thematische filter nader toegelicht in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan. Verder is het thematisch filter geborgd binnen de planregels, waarbij tevens een verwijzing naar het thematisch filter, welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de planregels, is opgenomen. Om te kunnen voldoen aan de voorwaarde vanuit het RAW ten aanzien van het toetsen van het thematische filter door onafhankelijke deskundigen, is in de planregels van het bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat de Commissie Vestiging om advies wordt gevraagd of bedrijfsactiviteiten passen binnen de voorwaarden van aan boomteelt gelieerde bedrijven, zoals omschreven in de beslisboom van de planregels.*

*Als beleidsuitgangspunt wordt in de RAW een tweesporenbeleid voorgestaan, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bedrijventerreinenstrategie van de Provincie Noord-Brabant. Het gaat hier om enerzijds het generieke bedrijventerreinenbeleid en anderzijds het faciliteren van de topsectoren (Logistiek, Maintenance en Biobased Economy). Om deze 3 topsectoren voldoende ruimte en kwaliteit te bieden is extra ruimte in de regio noodzakelijk. Daarbij wordt in ieder geval gestreefd naar clustering van bedrijvigheid en het aanhaken bij reeds bestaande initiatieven.*





*De ontwikkeling van het BCT in Zundert, is opgenomen onder de (specifieke) logistieke ruimtebehoefte.*

*Daarnaast heeft ook de afstemming over omvang en programma plaatsgevonden op provinciaal niveau. Op dat niveau zijn afspraken gemaakt over een gefaseerde uitvoering van circa 52 hectare aan bedrijventerrein, overeenkomstig het toegekende 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. In regionaal verband is goedkeuring gegeven om de eerste fase van het Business Centre Treeport te gaan realiseren met een omvang van maximaal 20 hectare aan netto uitgeefbaar bedrijventerrein. In dit bestemmingsplan is een directe bouwtitel opgenomen voor de ontwikkeling van circa 20 hectare netto bedrijventerrein. De ontwikkeling van de rest van het toekomstige thematische bedrijventerrein (ook circa 20 hectare) is mogelijk via een opgenomen wijzigingsbevoegdheid.*

*Middels de wijzigingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag onder voorwaarden de bestemming wijzigen naar onder andere de bestemming 'Bedrijventerrein-aan boomteelt gerelateerd'. Eén van de voorwaarden die hieraan gesteld wordt, is dat er in regionaal verband afspraken gemaakt dienen te zijn over de beoogde uitbreiding.*

*Ad 1c/3) Bij de planvorming is gestreefd naar een uitgeefbaarheidspercentage van 75% voor het gehele bedrijventerrein. Dit houdt in dat van de 52 hectare, circa 39 hectare kan worden uitgegeven. Een groot deel van de niet uitgeefbare gronden (circa 3 hectare, fase I) bevinden zich aan de rand van het plangebied om een zorgvuldige landschappelijke inpassing te kunnen realiseren. Deze gronden zijn bestemd tot Groen en/of Natuur. De overige 'niet uitgeefbare ruimte' is gereserveerd voor wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor de bestemmingen 'Bedrijventerrein' resteert derhalve een uitgeefbaarheidspercentage van circa 73%.*

*Een verdere verhoging van dit percentage doet afbreuk aan de gewenste uitstraling van het terrein. Gestreefd wordt naar een groen en goed landschappelijk ingepast thematisch bedrijventerrein gericht op de boomteeltsector. Het BCT wordt het uithangbord van de sector in de regio en dient voldoende ruimte te bieden om het assortiment te tonen.*

*Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is een ruimtelijke scheiding aangebracht tussen de milieugevoelige functies, zoals kantoren, en milieubelastende functies, zoals risicovolle inrichtingen.*

*Daarnaast zijn door middel van milieukwaliteitseisen regels opgenomen ter bescherming van de belangen van derden. Deze eisen zijn afgeleid van de normen die aan de basis staan voor de indeling in milieucategorieën, zoals is opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering, 2009'. Door het gebruik maken van milieukwaliteitseisen is niet vastgelegd waar, welke milieucategorie is toegestaan. Deze 'traditionele' systematiek werkt vaak te rigide, omdat de milieucategorisering is afstemming op 'normale bedrijven'. Op het Business Centre Treeport wordt echter gestreefd naar duurzame en 'aan boomteelt gerelateerde' ondernemingen. Het gebruik maken van de standaard 'milieuzonering', met standaard bedrijfsactiviteiten staat derhalve een zorgvuldige inrichting van het terrein in de weg. De opgenomen milieukwaliteitseisen zorgen voor voldoende bescherming voor omwonenden. Dat was immers ook het doel van de 'traditionele' indeling van bedrijven in standaard milieucategorieën. Meer informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 5.*



*Ook is een minimale omvang van bedrijfspercelen vastgelegd, teneinde zuinig ruimtegebruik te bevorderen. Hierdoor wordt voorkomen dat bedrijven van een te kleine omvang, die thuis horen op een lokaal bedrijventerrein, zich op het BCT kunnen vestigen. Tot slot bieden de bestemmingsregels, qua bebouwingspercentage en bouwhoogte, voldoende mogelijkheden om de diverse percelen zorgvuldig in te richten. Het bieden van deze ruime mogelijkheden is ook in het belang van de toekomstige afnemers van de gronden.*

- Ad 4) *Om oneigenlijk gebruik zoveel mogelijk tegen te gaan zijn bedrijfswoningen op het hele bedrijventerrein uitgesloten. Daarnaast zijn zelfstandige kantoor- en detailhandelsfuncties niet toegestaan. Er wordt, naast aan boomteelt gelieerde bedrijvigheid, wel ruimte geboden aan kennis- en onderzoekinstellingen, aan de hoofdactiviteit ondergeschikte kantoorfuncties en productiegebonden detailhandel. Tevens vormt een Excellence en Experience Centre (beurs- en congresgebouw) met daaraan ondergeschikt een klein hotel (max. 50 kamers) een belangrijk onderdeel van de plannen. Deze mix aan functies is noodzakelijk om de gewenste synergie en symbiose te bereiken. Aangetoond dient te worden dat de afzonderlijke functies een duidelijke relatie hebben met de boomteeltsector. Hierdoor wordt het thematische karakter gewaarborgd. In voorliggend bestemmingsplan wordt het gebruik van milieucategorieën los gelaten, waardoor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 niet expliciet zijn uitgesloten. Het belang van het faciliteren van 'aan boomteelt gerelateerde' en duurzame bedrijven weegt in dit geval zwaarder. Juist de minder milieubelastende bedrijven dragen bij aan de gewenste synergie en symbiose en zijn dus een onmisbare schakel op het Business Centre Treeport.*

*Het voorgenomen Excellence en Experience Centre met bijbehorend (ondergeschikt) hotel betreft geen bedrijf, zoals bedoeld in de Verordening ruimte. Het betreft hier een zodanige specifieke functie dat deze niet specifiek is benoemd als toegestaan, maar ook niet als niet toegestaan. De betreffende functie kan echter wel worden aangeduid als een functie, welke direct verband houdt met één of meer op het bedrijventerrein gelegen bedrijven en dat deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd. In het bestemmingsplan is een gebiedsaanduiding opgenomen waarbinnen het Excellence en Experience Centre dient te worden gesitueerd, waarmee aan de voorwaarde van clustering wordt voldaan. Ten aanzien van de aantoonbare behoefte zijn in de planregels nadere voorwaarden opgenomen.*

#### Regionaal bedrijventerrein (themakaart stedelijke ontwikkeling)

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'regionaal bedrijventerrein' kan ook voorzien in bedrijfspercelen met een omvang groter dan 5.000 m<sup>2</sup>.

*In voorliggend bestemmingsplan wordt de ruimte geboden aan bedrijven met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. De maximale omvang van een bedrijfsperceel is niet beperkt.*

#### **Kwaliteitsverbeterende maatregelen**

De wijze waarop wordt omgegaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Verordening, mogen de gemeenten zelf bepalen. De provincie Noord-Brabant heeft, om gemeenten hierin te begeleiden, wel een 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. De handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader. In de handreiking worden diverse categorieën onderscheiden. Afhankelijk van de categorie is de noodzakelijke inspanning (bijdrage aan kwaliteitsverbetering) bepaald.



#### Basisinspanning

Stedelijke uitbreiding	1% uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming	20% waardevermeerdering grond
Uitbreiding bebouwing	20% waardevermeerdering object
Hergebruik VAB woning	20% waardevermeerdering object
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen	Maatwerk

Voor een stedelijke ontwikkeling (de realisatie van een bedrijventerrein) dient 1% van de uitgifteprijs gehanteerd te worden. De wijze waarop hiermee wordt omgegaan is beschreven in het bijgevoegde Natuurinrichtingsplan. Bij de exacte invulling van deze kwaliteitsverbetering wordt overleg gepleegd met Dienst Landelijk Gebied en het Waterschap, die als onderdeel van de ruilverkaveling rondom de Weerij Zuid een projectplan hebben vervaardigd. Treeport streeft naar een verdere versterking van de natuurwaarden, met name rondom de Hazeldonkse beek en de Leijloop.



Ecologische verbingszone grens



Hazeldonkse beek



'Snipper' ecologische verbingszone



Ecologische verbingszone Hazeldonkse beek



*Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone (themakaart natuur en landschap)*

Een bestemmingsplan strekt ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, en ten minste 25 meter in alle overige gebieden. In het bestemmingsplan worden ter plaatse van de ecologische verbindingszone in ieder geval beperkingen gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing. Daarnaast worden regels opgenomen ten voorkoming van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> anders dan een bouwwerk.

*De zone rondom de Hazeldonkse beek wordt natuurlijk en landschappelijk ingericht als onderdeel van de ontwikkelingsplannen. In voorliggend bestemmingsplan zijn de gronden die worden ingericht als onderdeel van het projectplan Hazeldonkse beek (Weerij Zuid) ten zuiden en ten oosten van de Hazeldonkse beek bestemd tot Natuur. Hiermee worden de ecologische waarden ook voor de toekomst voldoende beschermd.*

*Daarnaast heeft de provincie ook op de grens van Nederland en België, ingesloten tussen de Transportzone Meer en het toekomstige BCT, een ecologische verbindingszone aangewezen. Deze zone is niet als zodanig ingericht en wordt in de huidige situatie reeds doorkruist door de rijksweg A16 en de HSL. De ecologische waarde van deze verbindingszone is om die reden beperkt. Door de toekomstige ligging, ingesloten tussen twee bedrijventerreinen, is ook de toekomstwaarde beperkt.*

*Het is derhalve ongewenst en ondoelmatig om een strook van 25 of 50 meter in te richten als ecologische verbindingszone. Indien het niet mogelijk is om een strook in te richten, kan ook gekozen worden voor het model Nat Kralensnoer (handboek "Groene Schakels"). Het Nat Kralensnoer is opgebouwd uit een corridor met stapstenen. In voorliggend bestemmingsplan is er voor gekozen om een zone, overeenkomstig het opgestelde projectplan van de Bestuurscommissie Weerij Zuid opgenomen, te bestemmen tot 'Natuur'. De waterloop is voorzien van een bestemming 'Water'. Om de kralensnoer vorm te geven is het bosgebied grenzend aan deze waterloop (tevens onderdeel van de ecologische verbindingszone) bestemd tot Natuur. Dit bosje wordt ingericht en uitgebreid als stapsteen. Voorliggend bestemmingsplan houdt derhalve rekening met de aanwezige waarden. Ook de Verordening ruimte laat ruimte voor een dergelijke benadering.*

*In de toelichting staat hierover het volgende:*

*"Een gerealiseerde ecologische verbindingszone zal in de praktijk niet altijd over de volle lengte een breedte hebben van 25 meter. Sommige onderdelen kunnen smaller zijn, zeker als met stapstenen wordt gewerkt. Dit is binnen de gestelde regels mogelijk mits in het bestemmingsplan de concrete begrenzing van de gerealiseerde ecologische verbindingszone wordt opgenomen met een daarbij horend beschermingsregime." (bron: toelichting Verordening ruimte)*

In het bijgevoegde natuurinrichtingsplan is meer aandacht besteed aan de inrichting van deze zone.





*Reservering waterberging (themakaart water)*

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. Meer hierover is te lezen in de volgende paragrafen. Voorliggend bestemmingsplan doet geen afbreuk aan het reserveringsgebied en biedt voldoende ruimte om een eventuele toekomstige waterbergingsopgave op te vangen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om het water, ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak, te verwerken.*

*Behoud en herstel van watersystemen (themakaart natuur en landschap)*

Een bestemmingsplan strekt ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop; in dit geval de Hazeldonkse beek. In het bestemmingsplan worden regels gesteld om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Hieronder wordt verstaan het beperken van stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk en het ophogen van gronden.

*De aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' valt samen met de begrenzing van de groenblauwe mantel. Onder het kopje 'groenblauwe mantel' is aangegeven hoe met de bescherming hiervan wordt omgegaan. Een strook rondom de Hazeldonkse beek wordt ingericht en bestemd als natuur.*

In de gebieden met de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' is het beleid gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Aan de zijde van het plangebied is ter bescherming van het watersysteem de bestemming 'Natuur' opgenomen over een breedte van 25 meter evenwijdig aan de waterloop. Dit is in overeenstemming met het opgestelde projectplan van de Bestuurscommissie Weerij Zuid. Binnen deze bestemming is de realisatie van bebouwing en het aanbrengen van verhardingen in principe niet mogelijk is. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de Verordening met betrekking tot het 'behoud en herstel van watersystemen'.

*Een deel van de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' valt ter plaatse van de eerste fase samen met bestemming Bedrijvigheid – aan boomteelt gelieerd. In het ontwerp bestemmingsplan was hiervoor de gebiedsaanduiding 'overige zone - in verordening ruimte te verwijderen' opgenomen. Op deze wijze werd aangesloten bij artikel 18.2 van de Verordening ruimte. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is contact opgenomen met het waterschap, waarin is verzocht aan te geven of zij in kunnen stemmen met de wijziging. Het waterschap heeft per brief aangegeven dat het aangegeven gebied niet meer noodzakelijk is voor 'behoud en herstel watersystemen' en dat zij derhalve in kunnen stemmen met de wijziging van de begrenzing. Deze brief is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.*



*Teeltgebied Zundert (themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines)*

Een bestemmingsplan kan ter plaatse voorzien in de bouw van kassen tot een omvang van ten hoogste drie hectare netto en kan buiten een bouwperceel voorzien in permanent teeltondersteunende voorzieningen, mits deze voorzieningen worden geconcentreerd en aansluiten op een bouwperceel.

*Deze aanduiding toont het belang van de boomteeltsector voor de regio, maar heeft geen directe consequenties voor de beoogde ontwikkeling.*

*Zoekgebied voor windturbines (themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines)*

Een bestemmingsplan kan ter plaatse van de aanduiding zoekgebied voor windturbines voorzien in de bouw van windturbines met een bouwhoogte van ten minste 25 meter, gemeten van de bovenkant van de fundering tot aan de wiekenas, mits deze zijn gesitueerd buiten de ecologische verbindingzone, in een cluster of een lijnopstelling van ten minste 8 windturbines en is verzekerd dat de windturbines na afloop van het daadwerkelijke gebruik worden gesloopt. Bovendien moeten de windturbines inpasbaar zijn in de omgeving.

Daarnaast kan worden voorzien in de bouw van meerdere afzonderlijke clusters of lijnopstellingen van minimaal 3 windturbines, mits:

- er sprake is van een ligging langs een grootschalige infrastructuurlijn;
- de gemeenten die het aangaat hebben vastgelegd deze infrastructuurlijn te willen gebruiken als ontwikkelas voor windturbines;
- uit onderzoek blijkt dat er langs deze infrastructuurlijn reële ruimtelijke mogelijkheden zijn voor windturbines;
- de windturbines in de nabijheid en evenwijdig aan of in clusterverband langs de infrastructuurlijn worden gebouwd.

*Treeport hecht grote waarde aan duurzaamheid en heeft de ambitie om het bedrijventerrein zelfvoorzienend te laten zijn. Ook de toepassing van windenergie past hierbinnen. In het ontwerpbestemmingsplan was derhalve rekening gehouden met de realisatie van drie windturbines op het BCT, in een lijnopstelling parallel aan de A16/E19. Hierover zijn ook in regionaal verband reeds afspraken gemaakt. Deze drie windturbines maken onderdeel uit van het provinciale plan Windenergie A16.*

*Vooruitlopend op de vaststelling van het Provinciale Inpassingsplan (PIP) ten aanzien van alle windturbines langs de A16, is het niet mogelijk om separaat in een bestemmingsplan de realisatie van drie windturbines mogelijk te maken. In eerste instantie was de verwachting dat het PIP gereed zou zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Helaas is de planning van het project Windenergie A16 gewijzigd, waarbij de vaststelling van het PIP verder in de tijd is geplaatst. Derhalve zijn de drie windturbines uit het bestemmingsplan verwijderd.*

Conclusie

Naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling dient de Verordening ruimte op onderdelen te worden aangepast. Vooruitlopend hierop zijn de noodzakelijke aanduidingen opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.



De volgende tabel toont de belangrijkste conclusies ten aanzien van de Verordening ruimte.

Thema	Wijziging nodig	Actie
Ecologische verbindingszone	Ja	B&W ex procedure artikel 36.5
Natuur Netwerk Brabant	Ja	Tijdens realisatie 2 <sup>e</sup> fase conform provinciale compensatieregels
Groenblauwe mantel	Ja	GS of B&W ex procedure artikel 36.5
Gemengd landelijk gebied	Nee	Na vaststelling omzetten in bestaand stedelijk gebied
Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling	Nee	Na vaststelling omzetten in bestaand stedelijk gebied
Regionaal bedrijventerrein	Nee	Na vaststelling omzetten in bestaand stedelijk gebied
Ecologische verbindingszone	Nee	Wordt deels bestemd tot Natuur
Reservering waterberging	Nee	Geen
Behoud en herstel van watersystemen	Ja	GS of B&W
Teeltgebied Zundert	Nee	Na vaststelling omzetten in bestaand stedelijk gebied, waardoor aanduiding teeltgebied Zundert vervalt

### 3.2.3 Inrichtingsplan Weerij-Zuid

Ingevolge de Wet inrichting landelijk gebied is in opdracht van de bestuurscommissie Weerij-Zuid een inrichtingsplan Weerij-Zuid opgesteld. Het inrichtingsplan is op 12 oktober 2010 vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten (GS).

Het plan is op 6 november 2013 onherroepelijk geworden na beroepsprocedures die aanhangig zijn gemaakt bij de Raad van State. Het doel van het inrichtingsplan is om in beeld te brengen welke maatregelen er de komende jaren worden uitgevoerd om de gebiedsdoelen te realiseren. Het plan beschrijft, na een grondige analyse, per thema de doelstellingen en de maatregelen die in het plan zijn genomen om de geschetste knelpunten op te lossen. Hierna worden de meest relevante maatregelen aangehaald, waarbij met name de maatregelen rondom de Hazeldonkse beek relevant zijn.



### Relevante maatregelen op diverse thema's

MAATREGELEN PER STROOMGEBIED	HOEEVEELHEID	DOEL	WEERGAVE OP KAART 1 A
<b>Stroomgebied Hazeldonkse Beek</b>			
<b>Hazeldonkse Beek</b>			
Aanpassen beekprofiel	5 ha (5.000 meter lang en 10 meter breed)	Waterberging	
Inrichten Waterbergingsgebieden (Bigtelaar en gebied ten noorden van de Gelderdonkse straat)	45,8 ha	Waterberging	
<b>Stroomgebied Hazeldonkse beek</b>			
<b>Breedbroeken</b>			
Inrichten EHS		48,6 ha	
Aanleg faunapassage nat		1 stuk	
<b>Hazeldonkse beek</b>			
Inrichten natte EVZ (2-zijdig)		12,5 ha	
Aanleg faunapassage nat		1 stuks	
<b>Schriekenloop</b>			
Inrichten natte EVZ (2-zijdig)		3,8 ha	
<b>Leijloop</b>			
Inrichten natte EVZ Leijloop (1-zijdig)		3 ha	

<b>Stroomgebied Hazeldonkse beek</b>			
<b>Hazeldonkse Beek</b>			
Inpassing A16/HSL	2.4 ha		n.v.t.

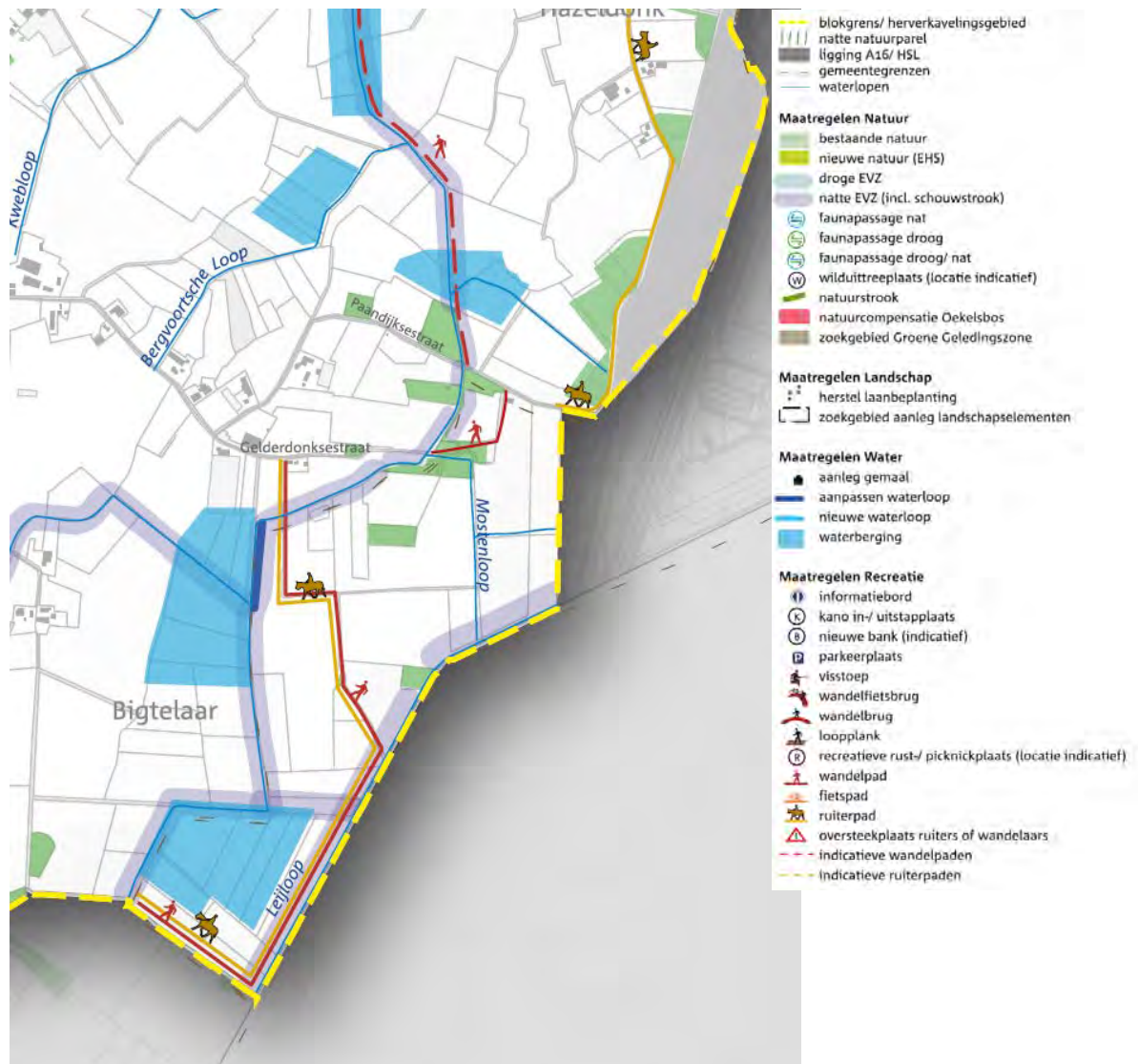
<b>Stroomgebied Hazeldonkse beek</b>			
<b>Fietsen</b>			
Aanleggen fietsroute Bigtelaar: verbindende schakel tussen Laarse Heide en Bigtelaar	345 meter		
Aanleggen fietsroute Zandstraat: verbinding tussen Oude Trambaan en Scholbergstraat	1.245 meter		
<b>Wandelen</b>			
Benutten van de EVZ strook gepland langs de Hazeldonksebeek tussen de Paandijksestraat en de Noordhoeksestraat (indicatief aangegeven)	1.925 meter		
Aanleggen wandelroute tussen Paandijksestraat en Gelderdonksestraat	260 meter		
<b>Paardrijden</b>			
Aanleggen ruiterroute langs de Paandijksestraat en de Hazeldonksestraat en vervolgens indicatief langs de Hazeldonksebeek	3.289 meter		
<b>Wandelen en paardrijden</b>			
Aanleggen wandel- en ruiterroute: kortsluiting tussen bestaande zandpaden Bigtelaar naar de Gelderdonksestraat	1.935 meter		

Om de maatregelen in het inrichtingsplan te kunnen realiseren zijn gronden nodig. De wijze waarop dit gebeurt is uitgewerkt in een Plan van Toedeling. Toewijzing van eigendom en het beheer en onderhoud van wegen, waterlopen, dijken, EVZ's en waterberging en de daartoe behorende kunstwerken geschiedt hoofdzakelijk aan gemeenten, Brabants Landschap, Rijk, provincie, waterschap Brabantse Delta en dergelijke.





De kaart die hiervoor wordt getoond, toont de diverse maatregelen in de omgeving van het plangebied. De exacte inrichting is in het inrichtingsplan echter nog niet verder uitgewerkt. Deze uitwerking vindt plaats in concrete projectplannen. Voor het gebied, waarop het BCT betrekking heeft, is het projectplan Hazeldonkse beek opgesteld (zie volgende paragraaf).



### Conclusie

De diverse maatregelen in het inrichtingsplan worden uitgewerkt in concrete projectvoorstellen. Hiertoe is het Ontwerp Uitvoeringsplan (of Projectplan) Hazeldonkse beek in procedure gebracht. Op basis van de maatregelenkaart is reeds zichtbaar dat de ecologische verbindingszones versterkt worden.

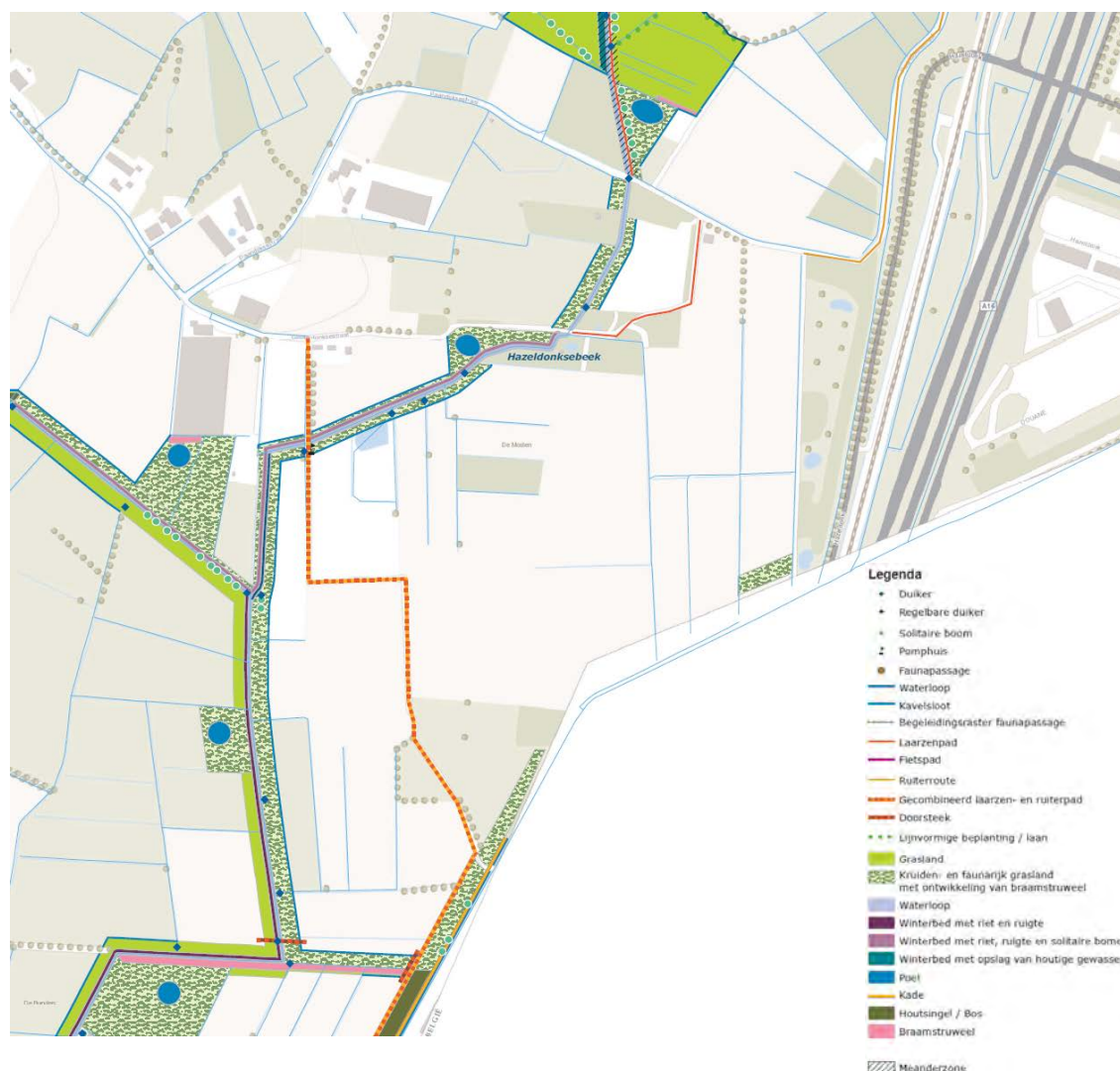
Ook zal de loop van de Hazeldonkse beek ter plaatse worden aangepast en zijn er enkele ruiter- en wandelpaden geprojecteerd door het gebied. Deze maatregelen sluiten aan bij de ambities die Treeport heeft voor het bedrijventerrein.

In de volgende paragrafen worden de concrete voorstellen gespiegeld aan de plannen voor het Business Centre Treeport.



### 3.2.4 Uitvoeringsplan (of Projectplan) Hazeldonkse beek

In 2012 heeft Dienst Landelijk Gebied van de Bestuurscommissie Weerijs-Zuid de opdracht gekregen om de maatregelen, die zijn beschreven in het inrichtingsplan verder uit te werken tot een uitvoeringsplan/projectplan dat gebruikt kan worden om in een volgende fase uitgewerkt te worden tot een bestek.



Het uitvoeringsplan voor de Hazeldonkse beek is gericht op het realiseren van de volgende gebiedsdoelen:

- Versterking van de landschappelijke eenheden;
- Behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische- en archeologische waarden;
- Waterberging;
- Beekherstel en inrichting ten behoeve van de kaderrichtlijn water (KRW);
- Natte ecologische verbingszone;
- Versterken recreatief medegebruik.



Onderdeel van dit uitvoeringsplan/projectplan zijn 3 kaarten; een functiekaart, maatregelenkaart en eindbeeld. Deze kaarten maken de concrete projecten inzichtelijk. Het eindbeeld is hierna weergegeven. Op het eindbeeld is duidelijk te zien dat de zone rondom de Hazeldonkse beek versterkt wordt. Het gaat hierbij om de aanleg van poelen en de aanleg van 'natuurgrasvelden'. Ook aan de zuid- en oostzijde worden enkele 'natuurgrasvelden' ontwikkeld. Daarnaast is centraal over het toekomstige BCT een wandel- en ruiterpad geprojecteerd.

#### Conclusie

De zone rondom de Hazeldonkse beek en de Leijloop worden met de plannen voor het Business Centre Treeport ingericht als natuur. Vooruitlopend hierop zijn deze gronden in voorliggend bestemmingsplan reeds bestemd tot Natuur. De beoogde herprofilering van de Hazeldonkse beek is mogelijk binnen deze bestemming. Het centraal gelegen wandel- en/of ruiterpad is niet specifiek bestemd, maar is wel mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan. De aanleg van een dergelijke recreatieve verbinding sluit aan bij de ambities van Treeport, maar de exacte ligging moet nader uitgewerkt worden in afstemming met de betrokken partners. Het aangeduide 'natuurgrasland' aan de zuidoostzijde van het plangebied zal worden aangewend als bedrijfsgrond. Ter plaatse zal het Excellence en Experience Centre (met mogelijk een hotel) worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan zijn voldoende mogelijkheden opgenomen om dit natuurgrasland elders te realiseren. Hierover zullen in overleg met de betrokken partijen, waaronder de Bestuurscommissie Weerij Zuid nadere afspraken worden gemaakt. In het bijgevoegde natuurinrichtingsplan is hier meer over te lezen.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *3.3.1 Thematische structuurvisie bedrijventerreinen*

In de gemeente Zundert is het goed ondernemen. Lokale ondernemers zijn er graag gevestigd en willen er in de toekomst ook gevestigd blijven. Op dit moment is het beschikbare aanbod onvoldoende toereikend om de lokale ruimtevraag te faciliteren. Om de lokale ondernemers ook in de toekomst voldoende uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden te bieden, wil de gemeente overgaan tot uitbreiding van haar lokale bedrijventerreinen. Om richting hieraan te geven is de Thematische structuurvisie bedrijventerreinen opgesteld. Deze visie is vastgesteld op 5 juli 2011.

In deze Thematische structuurvisie bedrijventerreinen wordt ook concreet ingegaan op Treeport en de kansen voor een thematisch bedrijventerrein gericht op de boomteeltsector. Concreet staat hier het volgende over.

*"De boomkwekerijsector is het economisch hart van de gemeente. Naast het nemen van haar verantwoordelijkheden ten behoeve van de reguliere bedrijven in de gemeente richt de gemeente haar economische pijlers nadrukkelijk op de boomkwekerij en de daaraan gelieerde bedrijven. De gemeente Zundert werkt dan ook al enige jaren nauw samen met de boomkwekerijsector om gezamenlijk te werken aan economische structuurversterking. Binnen majeur Project Treeport Zundert 2011 t/m 2013 zijn projecten en activiteiten ingebed in een overkoepelende visie.*

*De visie heeft tot doel om belanghebbenden in Zundert e.o. te overtuigen van het belang van de boomkwekerijsector in termen van werkgelegenheid, koopkracht, economische potentie, leefbaarheid enz. De visie draagt bij aan het op hoger peil brengen van de kwaliteit van wonen, werken en verblijven in de Euregio West-Brabant/Antwerpen.*



*De duurzame versterking van Treeport Zundert is een integrale ontwikkeling waarin de economische ambities hand in hand gaan met fysieke en sociaal-culturele doelen. De duurzame versterking van Treeport Zundert kan als een ontwikkelingsproces worden beschouwd dat is gericht op het bevorderen van een evenwichtige groei van economische, fysieke en sociaal-culturele aspecten. Uiteraard staat hierbij de boomteelt c.q. economische structuurversterking centraal, maar wel in harmonie met de omgeving, de samenleving en de regio.*

*De gemeente Zundert gaat gezamenlijk met andere partijen Treeport Zundert ontwikkelen om een impuls te bieden aan de ontwikkeling van een cluster voor bedrijven in de boomteelt en aanverwante bedrijvigheid."*

### Conclusie

In de Thematische structuurvisie bedrijventerreinen onderschrijft de gemeente het belang van een sterke boomteeltsector voor de regio. Het ontwikkelen van een 'cluster voor bedrijven' gerelateerd aan de boomteeltsector is één van de speerpunten. De gefaseerde ontwikkeling van het BCT geeft hier invulling aan en sluit derhalve aan bij de beleidskoers van de gemeente Zundert.

### *3.3.2 Nota Economisch beleid 2008*

De Nota Economisch Beleid bestaat uit een strategische lange termijn visie en een concreet uitvoeringsprogramma voor de korte termijn. De visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan en vormt de basis voor het maken van beleidskeuzen. Het actieprogramma vormt een leidraad waarmee gemeente, ondernemers en regionale instanties de komende jaren aan de slag kunnen gaan om de gewenste economische visie te realiseren.

### Visie

Naast het versterken van het lokale MKB, zetten gemeente en bedrijfsleven in op het versterken van zogenaamde kansrijke (groei)sectoren. Eén van die groeisectoren is de boomteeltsector. Hierover staat het volgende.

*"Met het agrarisch cluster dat zich in Zundert heeft ontwikkeld rondom boomteelt en zacht fruit heeft Zundert een unieke positie in Nederland. De verwevenheid van de agrarische sector met andere sectoren, zoals transport & logistiek, de toeleveranciers en de zakelijke dienstverleners is groot. Juist de verwevenheid in het cluster is een onderscheidende factor waarmee de concurrentiekracht verder kan worden uitgebouwd. Het is dan ook zaak dit totale agrarische cluster verder te versterken en te verankeren in de gemeente. Binnen het agrarisch cluster verdient de agrologistiek extra aandacht.*

*Hierbij gaat het om een concentratie van een groot aantal logistieke functies binnen de agroketens (distributie, handel, opslag) gecombineerd met faciliteiten voor de bewerking van boomteelt producten. Zundert heeft een uitermate geschikte positie voor verdere ontwikkeling van de agrologistiek vanwege de concentratie van boomteeltbedrijven. Uiteraard is de gunstige ligging op de grens van Nederland en België eveneens een factor van betekenis. Door de combinatie van logistiek met boomteelt kan Zundert zich onderscheiden van de logistieke ontwikkelingen in Hazeldonk."*

Aangegeven wordt dat 'niet-agrarische bedrijven die gelieerd zijn aan de agrarische sector', geclusterd dienen te worden op een (thematische zone van een) bedrijventerrein. Er dient ook ruimte beschikbaar te komen voor een agrologistiek centrum voor de boomkwekerij, waar met name bedrijven in de transport & logistiek ruimte krijgen.





Tot slot wordt ook het belang genoemd om intensiever samen te werken met kennisinstellingen. Om enerzijds het kennisniveau van en innovatie bij het bedrijfsleven te bevorderen en anderzijds jonge werknemers aan te kunnen trekken, wordt geadviseerd samenwerkingsrelaties aan te gaan met kennis- en onderwijsinstellingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan samenwerking met Wageningen Universiteit en Researchcentrum (WUR), ten behoeve van onder andere kennisuitwisseling op het gebied van boomteelt en zacht fruit.

#### Conclusie

Ook in de Nota economisch beleid 2008 wordt het belang van de boomteeltsector benadrukt. Door de verwevenheid van diverse functies en de ligging nabij de grens kan het boomteeltgebied zich verder gaan onderscheiden. De ontwikkeling van het BCT draagt bij aan de belangrijkste doelstellingen om de concurrentiekracht van het cluster te vergroten en de agrologistiek te verbeteren. In de nota wordt niets voor niets het belang van een thematisch bedrijventerrein, gericht op de boomteeltsector, genoemd als één van de speerpunten. Bij de uitwerking wordt bovendien heel nadrukkelijk gekeken naar de relatie met kennis- en onderzoeksinstellingen. In voorliggend bestemmingsplan zijn dergelijke instellingen mogelijk gemaakt op het BCT.

#### *3.3.3 Structuurvisie Buitengebied 2025*

Voor het totale gebied van de gemeente Zundert zijn structuurvisies opgesteld voor de kernen en het buitengebied. Ter plaatse van het plangebied geldt de deelvisie 'Structuurvisie Buitengebied 2025'. Hierin worden onder andere opgavegebieden benoemd en nader uitgewerkt. Ook is beschreven hoe de ambitie van de gemeente Zundert is ten aanzien van het Business Centre Treeport.

*De boomteeltsector is belangrijk voor de regionale werkgelegenheid en de economische ontwikkeling binnen Zundert. Het marktaandeel van het boomteeltgebied rondom Zundert blijft ook landelijk gezien toenemen. De totale productieketen 'van toeleverancier tot eindgebruiker' kan echter nog een stuk efficiënter worden georganiseerd. Dit is ook nodig om de regio leidend te laten blijven in Nederland en daarbuiten. Belangrijke stap in deze efficiencyslag is de realisatie van een Business Centre Treeport (BCT = een agrologistiek centrum gericht op de boomteeltsector).*

Naast het gegeven dat de gemeente Zundert de realisatie van het BCT ondersteunt, is binnen de Structuurvisie het BCT ook specifiek als een van de zeven opgave gebieden benoemd. De visie voor 2025 is als volgt verwoord:

*Het BCT is het kloppend hart van Treeport geworden. Alles behalve de productie vindt er plaats, van logistiek tot onderwijs, van verkoop tot expositie. Treeport heeft zich door de ontwikkeling van het BCT bij de bestaande logistieke knoop Hazeldonk - Meer ontwikkeld tot het logistieke centrum van de Benelux. Kruisbestuivingen, synergie en efficiency zijn de kernwoorden voor het BCT. Diverse actoren in de hele boomteeltketen werken samen om het boomteeltcluster in Nederland te worden en te blijven. De ligging op de grens met België en de nabijheid van grote steden als Antwerpen en Rotterdam werken hierbij aanzuigend en geven deze logistieke 'hotspot' de internationale allure die hoort bij het BCT.*

#### *3.3.4 Verkeersbeleid*

Voor de ontsluiting van het Business Centre Treeport wordt gebruik gemaakt van infrastructuur op het grondgebied van de gemeenten Zundert, Breda en Hoogstraten. Derhalve wordt in deze paragraaf in gegaan op de beleidskaders in deze drie gemeenten.



### Gemeente Zundert

Het gemeentelijke verkeer- en vervoersplan (april 2011) biedt handvatten voor toekomstige ontwikkeling en geeft invulling aan een aantal praktische, dagelijkse onderwerpen. Het plan bevat een concrete activiteitenlijst met projecten voor de komende 5 jaren met een doorkijk naar 2020. De gemeente Zundert heeft in het GVVP een wegcategorisering opgenomen.

De vastgestelde categorisering sluit aan op het landelijke en provinciale beleid en de richtlijnen volgens de CROW. De volgende tabel toont de uitgangspunten.

Type	Binnen bebouwde kom			Buiten bebouwde kom		
	GOW	ETW I	ETW II	GOW	ETW I	ETW II
Max. snelheid	50	30	30	80	60	60

Op de volgende afbeelding is de wegcategorisering, na realisatie van de randweg, opgenomen. De Meirseweg is hierin aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg.





In de bijlage van het GVVP zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste en meest relevante parkeernormen opgesomd.

Functie	Centrumgebied Zundert en Rijsbergen (weinig stedelijk)	Overig gemeente Zundert (weinig stedelijk)	Bezoek / minimaal openbaar karakter (zit in norm)	Eenheid	Opmerking
<i>Parkeerkencijfers werkgelegenheid</i>					
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	2,5	3,3	20%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Kantoren zonder baliefunctie	2,0	2,1	5%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	0,6	0,7	5%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	1,7	2,2	5%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Bedrijfsverzamelgebouw	1,7	1,7	10%	100 m <sup>2</sup> bvo	bij garagebedrijven excl. parkeren koopwaar

Het realiseren van minder parkeerplaatsen dan de parkeernorm, wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare weg niet toegestaan. Bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen kan door de gemeente vrijstelling worden verleend. Onder dubbelgebruik wordt hier verstaan dat meerdere functies op verschillende momenten gebruik kunnen maken van dezelfde parkeerplaatsen. Dubbelgebruik wordt berekend op basis van aanwezigheidspercentages. Voorliggend bestemmingsplan maakt uitsluitend de bouw mogelijk van bedrijven en bijbehorende voorzieningen. Dubbelgebruik is derhalve niet te verwachten. Bij het Excellence en Experience Centre zal een grote 'openbare parkeerplaats' worden gerealiseerd. Voor het overige dient het parkeren opgelost te worden op het eigen terrein, conform de gemeentelijke parkeernormen.

#### Gemeente Breda

Het gemeentelijke verkeersbeleid is verankerd in het Verkeersplan Breda uit 2003. De categorisering van het wegennet zoals deze in dit Verkeersplan is vastgelegd is de basis voor de inrichting van de wegen. De wegen nabij Hazeldonk zijn niet specifiek onderscheiden in het Verkeersplan. De wegen zijn uitgevoerd conform het type erftoegangsweg met een snelheidsregime van 50 km/h/. Uit de uitgevoerde verkeersstudie blijkt dat de wegen voldoende capaciteit hebben om het extra verkeer van en naar het BCT kunnen verwerken.

#### Gemeente Hoogstraten

De gemeente Hoogstraten hanteert het gemeentelijk mobiliteitsplan uit 2003. In dat gemeentelijk mobiliteitsplan wordt in gegaan op de ontwikkeling van de Transportzone Meer. Ingezet wordt op de verdere ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Gesproken wordt over een overslagterminal op het spoor en een toekomstige uitbreiding in zowel westelijke richting als ten oosten van de E19. De gemeente is bovendien in gesprek om het bedrijventerrein aan te laten merken als poort van Vlaams belang. Ook wenst de gemeente tijdens de spitsuren het bedrijventerrein aan te sluiten op het busnetwerk.



Parallel daaraan wenst de gemeente het verkeer op de N1446 (John Lijssenstraat) terug te dringen. Deze verbinding is aangemerkt als 'Lokale wegen type I' met als hoofdfunctie het verbinden op lokaal niveau: de weg verzorgt de verbinding tussen zones, wijken binnen de gemeente of met buur- of deelgemeenten. Voor dergelijke wegen gelden de volgende inrichtingsprincipes.

#### **Lokale wegen type I buiten de bebouwde kom**

- 70 km/u (dit is de algemeen geldende regel, uitzonderingen: **zie** )
- voorrangsregeling
- geen rijbaanscheiding, wel lengtemarkering
- geen verkeerslichten tenzij bij kruising van wegen van hogere orde
- gesloten verharding
- geen nieuwe eraansluitingen
- verlichting gericht op verkeersveiligheid
- kleinschalige bewegwijzering en objectenbewegwijzering (gebouwen en diensten)
- oversteken voor langzaam verkeer gebundeld
- vrijliggende fietspaden, aanliggende fietspaden (verhoogd of gelijkgronds)
- parkeren op de rijbaan niet toegestaan
- openbaar vervoerhaltes op de rijbaan
- snelheidsremmende maatregelen: bij oversteekvoorzieningen langzaam verkeer, middenbermen, asverschuivingen, poorteffecten bij naderen bebouwde kom, rijbaanversmallingen
- in ontwerp wordt rekening gehouden met bevoorradingsroutes en busverkeer
- bij voorkeur ruimtelijke kwaliteit in de vormgeving, groen, straatmeubilair

In 2011 is het mobiliteitsplan verder verdiept. In dat document is over de N146 het volgende gezegd:

*Verder is de gemeente Zundert ook bezig met het bestuderen van een rondweg rond haar kern. Deze studie kadert in het veiliger maken van de verbinding tussen de E19 en de A58. Dit wordt verder uitgewerkt in een aanpassing van de categorisering van de wegen en in de aanpassing van de wegprofielen. Op Vlaams grondgebied is een aanpassing van het profiel van de N146 zeker geen prioriteit, enkel wanneer zich een reconstructie of een buitengewoon onderhoud van dit wegdeel zich opdringt, zal rekening gehouden worden met deze studie. Bovendien moet dan ook de herstelling/heraanleg van het fietspad tussen de E19 en de dorpskern Meer voorzien worden en een strikte tonnagebeperking naar de dorpskern van Meer.*

Daarnaast is aangegeven welke tegenstrijdigheden er voorkomen tussen de diverse beleidskaders. Ook over de N146 is discussie, maar de gemeente Hoogstraten heeft deze weg in het meest recente mobiliteitsplan aangemerkt als 'Secundaire weg type II':

Straat	RSPA	GRS	Mobiliteitsplan 2002	Mobiliteitsplan 2011
N14 Lodewijk de Konincklaan tussen Houtelweg en aansluiting N115	secundaire weg type II	secundaire weg type II	secundaire weg type II	lokale weg type I
N124 ten oosten van Bouwhoef	Te onderzoeken	secundaire weg type I	secundaire weg type II	lokale weg type I
N146 ten westen van E19		Lokale weg type I	Lokale weg type I	Secundaire weg type II
Zuidelijke Tangent - Bouwhoef		secundaire weg type I	secundaire weg type II	niet weerhouden
Terbeeksestraat		lokale weg type II	lokale weg type I	lokale weg type II
N144 Loenhoutseweg (vanaf Hinnenboomstraat tot N14)	primaire weg type II	lokale weg type II	lokale weg type I	lokale weg type I
Hinnenboomstraat tussen N144 en N115		Suggestie prim. weg II	secundaire weg type II	secundaire weg type II
N115 tussen Hinnenboomstraat en N14	secundaire weg type III	Suggestie prim. weg II	secundaire weg type II	lokale weg type I* / secundaire weg II





De secundaire wegen brengen het verkeer naar het primair net en het hoofdwegennet. Ze moeten tegelijk een vlotte doorstroming en een goede bereikbaarheid garanderen. De gewenste hoofdfunctie van secundaire wegen is voornamelijk verzamelen op bovenlokaal niveau, vermengd met lokaal toegang geven. De doorgaande verkeersfunctie is ondergeschikt aan de lokale verblijfsfunctie. De belangrijkste eisen zijn de verkeersleefbaarheid en de ruimtelijke inpassing. Beide primeren op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. De volgende inrichtingsprincipes zijn opgesteld:

- Meestal 2x1 rijstroken
- Buiten de bebouwde omgeving: vrijliggende fietspaden
- Binnen de bebouwde kom: aanleg als leefbare doortocht, met accent op verblijfskwaliteit; afhankelijke van de lokale context is overgang mogelijk naar aanliggende fietspaden of gemengd verkeer (liefst met fietssuggestiestroken).

#### Conclusie

Het Business Centre Treeport 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 bestemmingsplan is toegevoegd, is aandacht besteed aan de toekomstige ontsluitingsroute en de noodzakelijke aanpassingen. De huidige wegen kunnen de extra verkeersbewegingen opvangen. Door de ontwikkeling van het BCT neemt het aandeel vrachtverkeer op de omliggende wegen naar verwachting echter af, waardoor de verkeerssituatie enigszins verbetert. In plaats dat er immers verschillende vrachtwagen bewegingen plaatsvinden voor elk bedrijf afzonderlijk, worden de goederen verzameld op de binnen het bedrijventerrein voorgestane HUB. De goederen worden vervolgens verspreid over het gemeentelijk gebied. Hiermee kunnen goederen van verschillende leveranciers voor bijvoorbeeld één boomteler worden geclusterd en met slechts 2 verkeersbewegingen (heen en terug) worden geleverd.

In voorliggend bestemmingsplan is in de regels een verwijzing opgenomen naar een beleidsregel, waarin de gemeentelijke parkeernormen een plek hebben gekregen.

#### *3.3.5 Welstandsnota 2012*

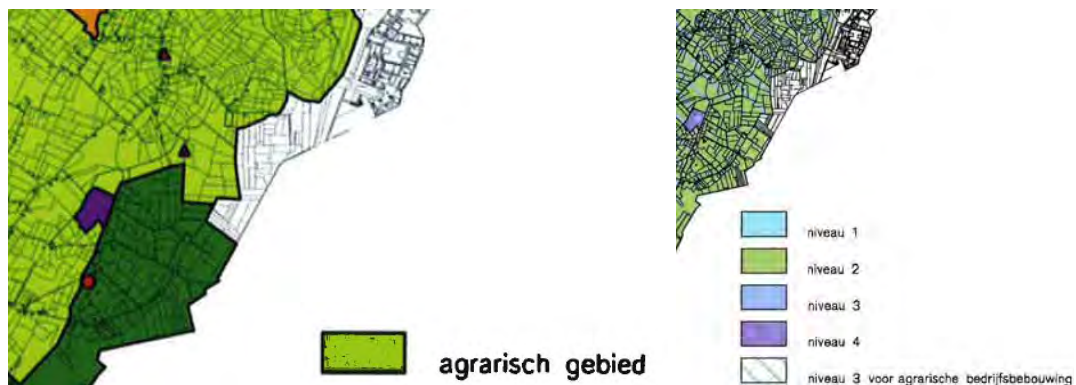
In het ruimtelijk kwaliteitsbeleid speelt het welstandstoezicht een belangrijke, maar slechts een kleine rol. Naast het welstandsbeleid zijn er veel plannen van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit, zoals bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen. De gemeente Zundert heeft een welstandsnota opgesteld als beoordelingskader van bouwplannen. Vanuit de zorg voor de schoonheid van gebouwen vragen burgemeester en wethouders voor de afgifte van een vergunning advies aan de welstandscommissie. Bij de beoordeling van initiatieven beoordeelt de welstandscommissie deze in relatie tot hun omgeving.

De welstandsnota bevat beleidsregels. Hierbij gaat het om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte ontwikkelingskaders, specifieke objectgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende indeling:

- Niveau 1: zeer waardevolle welstandsgebieden. Extra bescherming gericht op consolidatie van de bestaande veelal cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteiten;
- Niveau 2: bijzondere welstandsgebieden. Extra inspanning tot voordeel van de bestaande of gewenste ruimtelijke kwaliteit;
- Niveau 3: reguliere welstandgebieden. Normale inspanning met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit;
- Niveau 4: welstandsvrije gebieden. Geen welstandstoetsing.



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 Business Centre Treeport. Omdat de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de bebouwing wel in belangrijke mate bij draagt aan de uitstraling van het BCT, is in opdracht van Treeport een inspiratieboek vervaardigd. In dit inspiratieboek worden handvatten geboden om het BCT te laten leven, net zoals de sector al jaren leeft in het buitengebied. Ook het BCT zal boomteelt ademen tot in elke porie. Bovendien biedt dit inspiratieboek potentiële vestigers en investeerders inspiratie om te komen tot een zo zorgvuldig mogelijke inpassing van de bebouwing en terreininrichting in het geheel. Marktpartijen worden uitgedaagd om te komen met innovatieve oplossingen die passen bij het thematische karakter van het bedrijventerrein. Vestigers worden opgeroepen om zelf verantwoordelijkheid te nemen om Treeport verder op de kaart te zetten en het BCT tot een succes te maken. Het inspiratieboek helpt daarnaast ook bij beoordeling, besluitvorming en procedures van bouwaanvragen en vergunningen.



## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Conceptbeschrijving

De ontwikkeling van het Business Centre Treeport vindt haar oorsprong in het gegeven dat de boomteeltsector één van de belangrijkste economische sectoren is in de grensoverschrijdende regio. In de regio rond Zundert en de aangrenzende Vlaamse regio Hoogstraten zijn honderden boomteeltbedrijven gevestigd. Om de boomteeltsector in de regio concurrerend te houden met andere handelscentra in Europa is verdergaande samenwerking nodig. Een belangrijk onderdeel van deze samenwerking is het creëren van een thematisch bedrijventerrein dat volledig gelieerd is aan de boomteeltsector. De bedrijven op het bedrijventerrein moeten een bijdrage leveren aan de groei van de sector in de regio. Doordat diverse 'aan boomteelt gelieerde bedrijven' geclusterd worden op één terrein ontstaat er kruisbestuiving, wat leidt tot nieuwe ideeën, innovatieve concepten, samenwerking en schaalvoordelen. Innovaties op het gebied van duurzaamheid en product- en procesontwikkeling helpen de sector vooruit.

Om dit concept te laten slagen, is het belangrijk dat er - naast het accommoderen van gevestigde partners uit de keten - ook ruimte moet worden geboden aan andere partners uit de sector (onder andere afnemers) en aan boomteelt gelieerde bedrijvigheid. Voorbeelden van aan boomteelt gelieerde bedrijfstakken die passend zijn op het BCT zijn:

- Beurs en congres;
- Biobased en energie;
- Agrologistiek en handel;
- Ontwikkeling, onderwijs en onderzoek;
- Toeleveranciers;
- Dienstverlening.

Eén en ander is gevisualiseerd op de volgende afbeelding. Daarna is per bedrijfstak een korte omschrijving gegeven.





### Beurs en congres

Marketing en promotie van de boomteeltsector in de regio is cruciaal om de ambities van de kwekers te kunnen verwezenlijken. Het organiseren van beurzen en congressen op het Business Centre Treeport biedt kansen om het boomteeltgebied op de kaart te zetten en betrokkenen ook fysiek kennis te laten maken met de producten en diensten uit de regio. Het Excellence en Experience Centre in het hart van het terrein gaat ruimte bieden aan dergelijke activiteiten. Het Excellence en Experience Centre wordt een multifunctionele accommodatie, waarin diverse activiteiten worden ontplooid die er op gericht zijn om de boomteeltsector vooruit te helpen. Voor mogelijke meerdaagse beurs- of congresdagen is het de wens dat binnen het Excellence en Experience Centre ook ruimte voor geboden voor kleinschalige overnachtingsmogelijkheden. Voor deelnemers aan een congres of voor studenten, die vanuit het buitenland het Centre bezoeken, is het een positieve aanvulling indien er tevens een overnachtingsmogelijkheid (hotel) aanwezig is.

Werkplaats De Gruyter (samenwerkingsverband van studenten, ondernemers, organisaties, overheden en met name de provincie Noord-Brabant) denkt mee over het ontwerpen en uitvoeren van innovatief en duurzaam bouwen en over de logistieke keten van het bedrijventerrein BCT. Concreet draait het om twee praktijken: een kenniscentrum als hart van een ecologisch werklandschap in Brabant en hernieuwbare energie omzetten naar groene mobiliteit. Ofwel: veiliger voor de omgeving, schoner en efficiënter. Op 5 oktober 2017 zijn ten aanzien van de samenwerking tussen de verschillende partijen nadere afspraken gemaakt. De precieze grootte en de invulling van het Excellence en Experience Centre met bijbehorend (ondergeschikt) hotel wordt sinds deze datum nader ondergezocht. In afwachting van het daadwerkelijk businessconcept, de vernieuwende productontwikkeling en vraag naar een dynamische plek voor nader onderzoek /experimenteren binnen de boomteelt en ruimte is op dit moment nog geen nadere verantwoording beschikbaar ten aanzien van de betreffende functie. In de planregels van het bestemmingsplan is ten aanzien van de realisatie van het Excellence en Experience Centre met bijbehorend (ondergeschikt) hotel een afwijking van de bouwregels opgenomen dat een toekomstige aanvraag voor Omgevingsvergunning voor Bouw vergezeld dient te gaan van een nadere verantwoording ten aanzien van de noodzaak van de vestiging, waarbij een positieve beoordeling van de Gedeputeerde Staten is gevraagd.

### Biobased en Energie

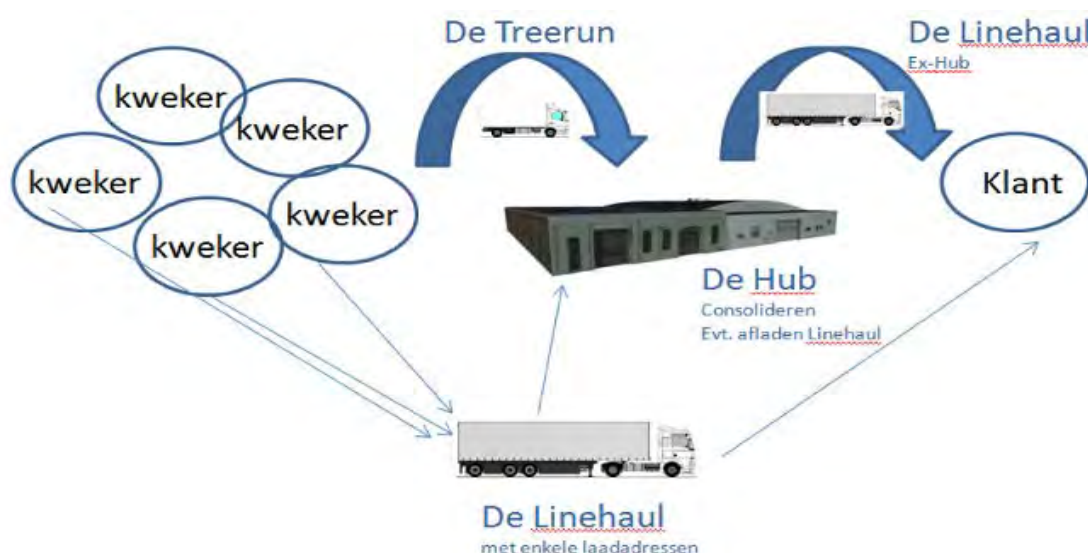
Treeport heeft zich tot doel gesteld om het BCT energieneutraal te ontwikkelen. Windenergie en zonne-energie wordt gebruikt, maar er wordt ook gezocht naar alternatieve invullingen, zoals het gebruik van 'groenafval' en 'waterstof'. De concrete plannen worden samen met bedrijven en investeerders verder uitgewerkt. Bedrijven die zich richten op Biobased en Energie kunnen zich vestigen op het BCT. Er wordt in ieder geval ruimte gereserveerd voor een multifuel tankstation, waar LNG (liquid natural gas), CNG (compressed natural gas) en waterstof wordt aangeboden. In de planregels van het bestemmingsplan is ten aanzien van de realisatie van het tankstation de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een toekomstige aanvraag voor Omgevingsvergunning voor Bouw vergezeld dient te gaan van een nadere verantwoording ten aanzien van de noodzaak van de vestiging.





### Agrologistiek & Handel

Goederenstromen, vanuit diverse kwekers, hebben vaak dezelfde eindbestemming en kunnen gebundeld worden. De volgende afbeelding toont het logistieke concept binnen Treeport.



Het verzamelen van de verschillende goederen geschiedt via Treeport Services (voorheen: Treerun). Het Treerun-principe houdt in dat deelzendingen van kwekers worden verzameld en tijdelijk worden gecentraliseerd op een Hub. Een Hub is een centraal op- en overslagpunt, waar de aangevoerde deelzendingen worden verzameld. Binnen de Hub vindt clustering van zendingen plaats naar identieke ontvangers of in dezelfde regio gelegen ontvangers. Enkele sub-Hub's aan de rand van de kern kunnen als tussenschakel fungeren tussen de kwekers zelf en de centrale Hub. Het Business Centre Treeport gaat een belangrijke rol vervullen binnen dit mechanisme. Eén of meerdere Hub's worden ter plaatse gesitueerd. Er is voldoende opslagruimte en er is voldoende ruimte om het assortiment te tonen.

Daarnaast biedt het BCT ook ruimte aan bedrijven die werkzaam zijn in de agrologistiek of handel in boomteeltproducten, zoals handelaren, veilingen, opslaggebouwen en transportbedrijven.

### Ontwikkeling, Onderwijs & Onderzoek

Ontwikkelingen en innovaties komen in elke sector voor en zijn nodig om een sector sterk te houden. Treeport zoekt in dat kader nadrukkelijk naar samenwerking met research & development bedrijven en onderwijsinstellingen. Treeport heeft zich de afgelopen periode onder andere bezig gehouden met: voorkomen afspoeling perceelwater, beperken toevoegen basismeststof aan potgrond, bestrijden van ziekten en plagen met hete lucht en mechanische onkruidbestrijding. Maar ook andere, landelijke innovaties, worden op de voet gevolgd. Bedrijven die zich nadrukkelijk bezig houden met innovaties in de boomteeltsector moeten zich kunnen vestigen op het BCT. Deze bedrijven zijn cruciaal om het boomteeltgebied leidend te kunnen laten zijn in Europa. Nabijheid van de kwekers en overige actoren in de keten is voor deze bedrijven van groot belang om de kennis ook in de praktijk te kunnen brengen.



#### Toeleveranciers

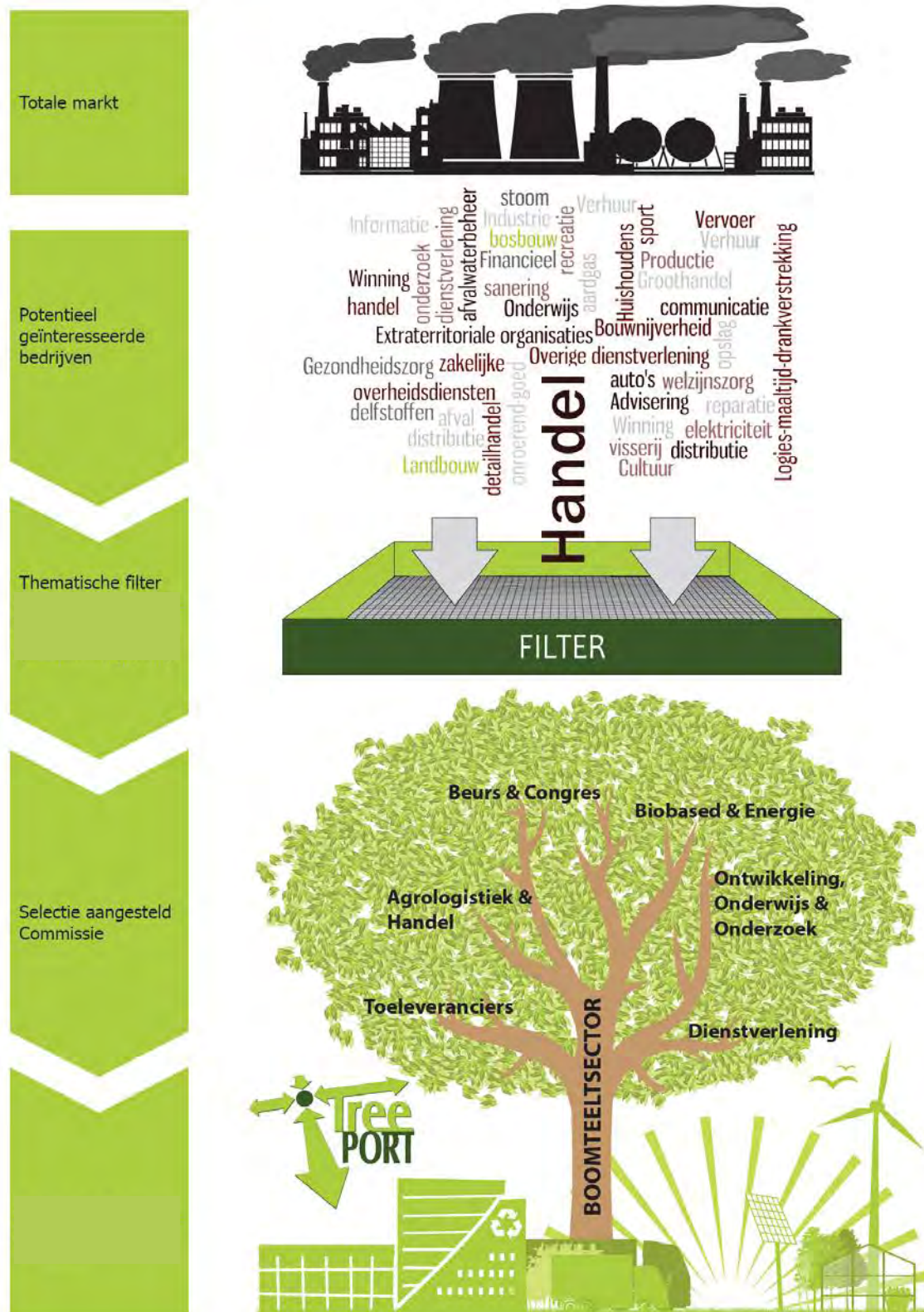
De boomteeltsector kent diverse toeleveranciers. Dit varieert van leveranciers van landbouwwerktuigen, verpakkingsmaterialen tot bestrijdingsmiddelen. Voor deze leveranciers is ruimte op het toekomstig BCT, mits de duidelijke relatie met de boomteeltsector aangetoond kan worden.

#### Dienstverlening

Diverse dienstverlenende bedrijven zijn gelieerd aan de boomteeltsector. Voorbeelden hiervan zijn, financiële adviseurs, onderzoeksbureaus, marketingbureaus en het ZLTO. Deze dienstverlenende bedrijven zijn noodzakelijk om de sector sterk te houden in de toekomst. De vestiging van dienstverlenende bedrijven wordt derhalve gestimuleerd.

##### *4.1.1 Thematische filter*

De thematische benadering is een kracht van het concept en trekt juist bedrijven aan die een duidelijke relatie hebben met de boomteeltsector. De brede benadering, zoals beschreven in paragraaf 4.1, is dan ook geen vrijbrief voor de vestiging van uiteenlopende bedrijven die een minimale relatie hebben met de boomteeltsector, maar die vanwege locatie, grondprijs, of anders geïnteresseerd zijn in vestiging op het BCT. Om het uitgifteproces in goede banen te leiden is een 'thematische filter' opgesteld. Deze is op de volgende pagina gevisualiseerd.





De thematische filter is in voorliggend bestemmingsplan ook juridisch verankerd. Zo zijn uitsluitend aan de boomteelt gelieerde bedrijven toegestaan. In de regels is beschreven wat hieronder wordt verstaan. In deze toelichting is hiervoor een aanzet gegeven. Daarnaast wordt ruimte geboden aan een Excellence en Experience Centre. De locatie hiervan is vastgelegd en bepaald nabij de entree tot het BCT. Het Excellence en Experience Centre moet het uithangbord worden van het nieuwe Business Centre Treeport. Om bedrijven ook de mogelijkheid te bieden om hun producten te verkopen is productiegebonden detailhandel toegestaan. Ook is er ruimte voor ondergeschikte kantoorfuncties.

#### Beslisboom thematisch filter

De toets of een initiatief voldoet aan thematisch filter verloopt via objectief en eenduidig opgestelde beslisboom. De beslisboom biedt de initiatiefnemer en het bevoegd gezag vooraf inzicht in de criteria waaraan een aanvraag wordt getoetst. Aanvullend op de beslisboom is voor enkele onderdelen een korte toelichting opgenomen. Beseft moet worden dat de beslisboom onderdeel is van de planregels en daarmee ook juridisch volledig moeten zijn.

#### *4.1.2 Duurzaamheid*

De boomteeltsector is van nature een groene sector die heel nauw verbonden is met de natuur. Er liggen dan ook vergaande ambitie om van het BCT een zelfvoorzienend terrein te maken. Treeport richt zich hierbij op meerdere sporen. Enerzijds wordt ingezet op het 'verduurzamen' van de productie. Anderzijds zet Treeport ook in op het beperken van de CO<sub>2</sub>-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.



Innovatief tankstation



Transportwagens op waterstof

Voorliggend bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om de diverse duurzame technologieën toe te kunnen passen. Er wordt in ieder geval ruimte geboden aan de realisatie van een multifuel tankstation.

## **4.2 Ruimtelijke en functionele opzet**

De gemeente Zundert en Treeport zijn in overleg gekomen tot een flexibel bestemmingsplan, waarbinnen de stedenbouwkundige invulling grotendeels vrij is. Uitsluitend de locatie van het Excellence en Experience Centre en de hoofdontsluiting is globaal vastgelegd. 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.



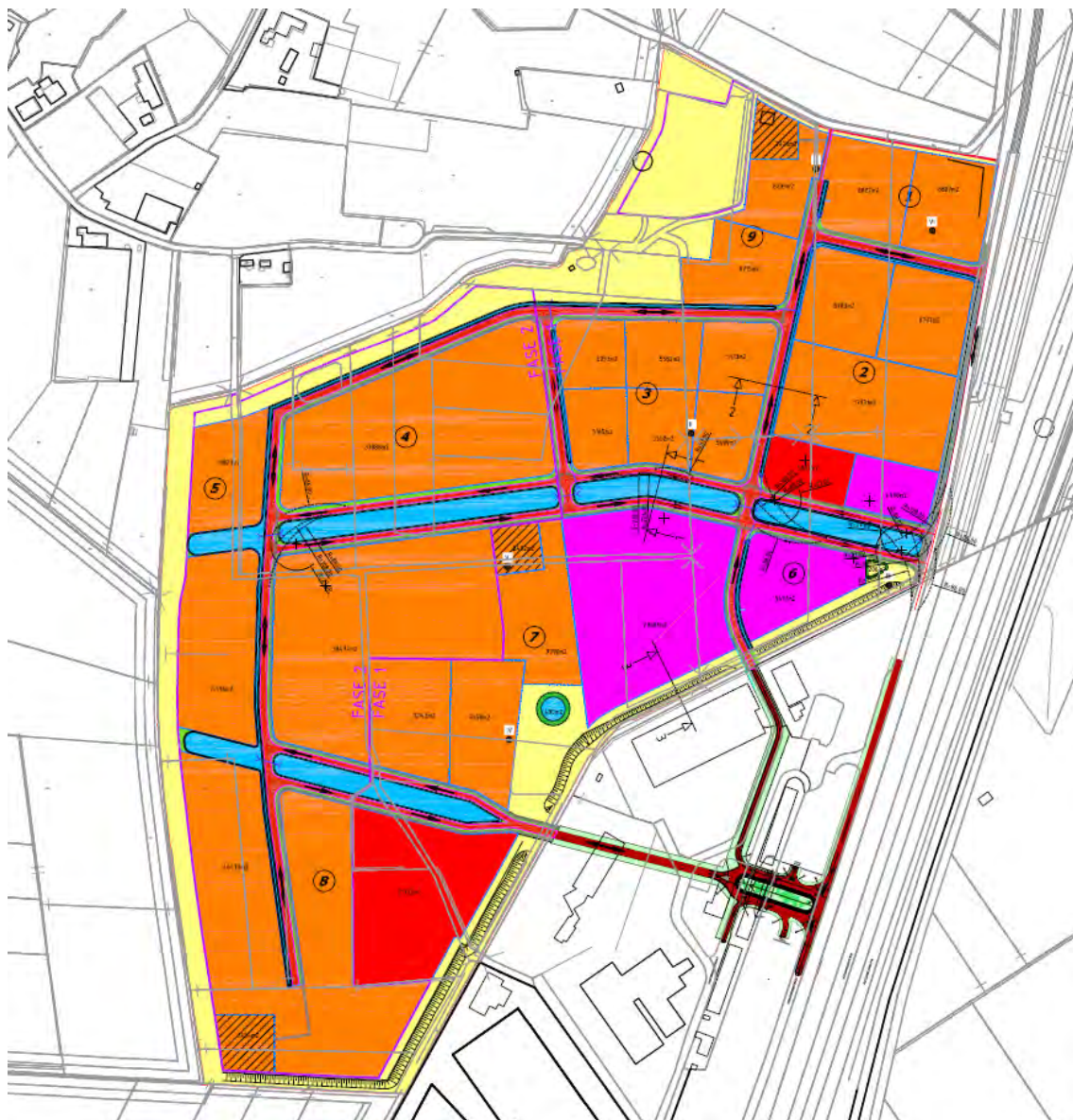


Tot slot is er voor gekozen om de belangrijkste groenstructuren en de ecologische verbindingzones (NNB) te bestemmen tot Groen of Natuur. Hiermee is het kader voor de ontwikkeling vastgelegd. Natuurlijk heeft er wel een stedenbouwkundige schets aan de basis gelegen aan voorliggend bestemmingsplan. In de volgende afbeeldingen is de stedenbouwkundige impressie opgenomen die aan de basis heeft gestaan van voorliggend bestemmingsplan.



De impressies laten duidelijk zien dat er veel aandacht is besteed aan het creëren van een uniek bedrijventerrein met veel ruimte voor groen en water. De zone rondom de Hazeldonkse beek wordt opgewaardeerd en ecologisch ingericht. Maar ook op het Business Center Treeport zelf is voldoende ruimte voor het tonen van het assortiment en het creëren van een natuurlijk uiterlijk. Met name nabij de entree, het visitekaartje van het BCT, is veel ruimte gereserveerd voor groen en water. In het ontwerp is rekening gehouden met een uitgeefbaarheidspercentage van circa 75%. 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 etcetera.

*Nadat het voorontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, is gestart met een voorlopige civieltechnische uitwerking van de plannen. Binnen de kaders van het bestemmingsplan is een Schetsontwerp uitgewerkt. Een impressie hiervan is weergegeven op de volgende pagina.*



*Impressie schetsontwerp BCT, maart 2017*

#### 4.2.1 Ontsluiting

Het bedrijventerrein wordt ontsloten op de Amsterdamstraat en de Rietvelden. Ook wordt er extra ontsluiting gerealiseerd vanuit België. Het verkeer wordt zo snel mogelijk naar de hoofdinfrastructuur, te weten 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. Ook aan de noordzijde van het toekomstige Business Centre Treeport is een calamiteitenroute beoogd op de Paandijksestraat. Door AGEL is een verkeersanalyse opgesteld, die aan de basis heeft gestaan van dit ontwerpbestemmingsplan. Hierna wordt wel in gegaan op de belangrijkste bevindingen.



### Parkeren

Voor het parkeren van de bedrijven op het BCT dient een ruimte beschikbaar te zijn van circa 6 ha voor minimaal 3.039 personenauto's. Uitgaande van een uitgeefbaar gebied van 36,7 ha en een max BVO oppervlakte van 29,3 ha is er  $36,7 - 29,3 = 7,4$  ha beschikbaar voor de buitenruimte. Dit betekent dat ca. 80% van de buitenruimte op de percelen ingericht kan worden als parkeerplaatsen, en er derhalve voldoende ruimte beschikbaar is om het parkeren van de bedrijven op eigen terrein plaats te laten vinden.

Voor het hotel en Excellence en Experience Centre dient een ruimte beschikbaar te zijn van 13.000m<sup>2</sup> die plaats biedt aan minimaal 600 parkeerplaatsen. Op het BCT is nabij het hotel een parkeerplaats van beschikbaar van ruim 13.000m<sup>2</sup>. Het parkeren voor het hotel en Excellence en Experience Centre kan hier ruimschoots mee worden opgevangen.

### Verkeersafwikkeling

Uit de verkeersberekeningen komt naar voren dat de Rietvelden/Amsterdamstraat in de prognose 2027 over voldoende capaciteit beschikt om het extra verkeer vanuit het BCT te verwerken.

#### *Aansluiting 1 (Rietvelden-Noord)*

Voor de prognose 2027 incl. realisatie BCT zien we dat het verkeer in de spitsperiode een wachttijd heeft van 15 sec. om vanuit het BCT linksaf de Rietvelden op te rijden. Een wachttijd van <20 sec. is vanuit de verkeersdoorstroming en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid Acceptabel.

#### *Aansluiting 2 (Rietvelden-Zuid)*

Voor de prognose 2027 incl. realisatie BCT zien we dat het inrijdend verkeer in de spitsperiode geen wachttijd heeft om vanuit de Rietvelden het BCT linksaf in te rijden. Voor het uitrijdend verkeer heeft het verkeer in de spitsperiode een wachttijd van 20 sec. om vanuit het BCT links- en rechtsaf de Rietvelden op te rijden. Dit is acceptabel.

#### *Aansluiting 3 (Ovatonde Amsterdamstraat)*

Voor de prognose 2027 incl. wijziging transportzone en realisatie BCT zien we dat het verkeer in de spitsperiode een wachttijd heeft van <15 sec. om vanuit het BCT de ovatonde op te rijden. Dit is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid acceptabel (bron: methode Harders).

### Calamiteitenontsluiting

Uit de analyse komt naar voren dat een aantal wegen aangepast dient te worden om te fungeren als calamiteitenontsluiting. Om personenauto's en tractoren elkaar te laten passeren is een breedte van minimaal 6,00 meter nodig.

Om aan de benodigde wegbreedte te komen van 6,00m dienen de huidige wegen o.a. de Oekelsebaan, Schrieckenweg en Gelderdonksestraat te worden verbreed. Aangezien een breedte van 6,00 meter voor een weg, die normaalgesproken dienst doet als plattelandsweg, veel te breed is met het oog op de snelheid en verkeersveiligheid, wordt voorgesteld om de basisbreedte beperkt te houden. Er moet dan wel een aparte voorziening getroffen worden in de vorm van verstevigde berm (grasbetontegels). Hierbij kan bijvoorbeeld een strook van grasbetontegels langs beide zijden van de weg worden aangebracht. Visueel blijft de rijbaan hierdoor smal, en tractoren en personenauto's kunnen elkaar wel passeren door gebruik te maken van de extra strook.





Om een afweging te maken voor keuze van de meest geschikte variant van de calamiteitenontsluiting, dienen een aantal zaken in overleg met de gemeente Zundert en de brandweer nog nader te worden onderzocht.

#### Beleidsregel mobiliteit

Voor de verdere uitwerking van de verschillende verkeersaspecten van het BCT is het van belang dat de programmatische onderdelen en uitvoeringsaspecten in een 'programma' worden opgenomen. Hiermee wordt duidelijk aangegeven, welke maatregelen genomen dienen te worden om de verkeersveiligheid en mobiliteit van het BCT te garanderen. Hiertoe is in de verkeersanalyse de beleidsregel Mobiliteit opgenomen. Bij de uitwerking verder uitwerking van het bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met deze beleidsregel. Voor de inhoud van deze beleidsregel verwijzen wij naar de bijlage.

#### *4.2.2 Kwaliteitsborging*

De impressies, die hiervoor zijn getoond, zijn niet één op één overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Enerzijds omdat Treeport de ambitie heeft om het bedrijventerrein organisch te ontwikkelen, waardoor de exacte inrichting, kavelomvang en dergelijk onmogelijk op voorhand zijn te bepalen. Dit is namelijk afhankelijk van de specifieke vraag op een bepaald moment. Anderzijds wenst Treeport voldoende flexibiliteit te bewaren om ook in de toekomst een voorspoedige uitgifte te kunnen bewerkstelligen, zonder te maken te krijgen met onnodig starre regels vanuit het bestemmingsplan. Het volledig vrij laten kan echter afbreuk doen aan de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein. Om deze kwaliteit te kunnen waarborgen zijn meerdere instrumenten inzetbaar: het bestemmingsplan en bijvoorbeeld het beeldkwaliteitplan<sup>3</sup>. Hierna wordt opsomming gegeven met daarin de belangrijkste kwaliteitswaarborgen.

#### Bestemmingsplan

- In dit bestemmingsplan zijn de randen bestemd tot 'Natuur'. Hierdoor is er voldoende ruimte om de plannen van de Bestuurscommissie Weerijds Zuid in te passen. Daarnaast zorgt deze groene rand ook voor de gewenste landschappelijke inpassing.
- In de regels is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd' ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen om ten minste 600 m<sup>3</sup> aan waterberging te realiseren per hectare te verhard 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 wordt 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 wordt te zijner tijd nader uitgewerkt in overleg met het waterschap.
- Buitenopslag is op een bedrijventerrein onoverkomelijk. Om dit te kunnen reguleren is in het bestemmingsplan opgenomen dat buitenopslag uitsluitend achter de voorgevellijn van het bedrijfsgebouw mag worden gesitueerd tot een maximale hoogte van 5 meter. Voor bomen geldt een afwijkende hoogte van maximaal 10 meter om buiten te worden opgeslagen. Een dergelijke vorm van opslag past bij het thematische karakter van het Business Centre Treeport.

<sup>3</sup> In opdracht van Treeport is geen beeldkwaliteitplan, maar een inspiratieboek opgesteld. In dit inspiratieboek worden handvatten geboden om het BCT te laten leven, net zoals de sector al jaren leeft in het buitengebied. Marktpartijen worden uitgedaagd om te komen met innovatieve oplossingen die passen bij het thematische karakter van het bedrijventerrein. Vestigers worden opgeroepen om zelf verantwoordelijkheid te nemen om Treeport verder op de kaart te zetten en het BCT tot een succes te maken. Het inspiratieboek helpt daarnaast ook bij beoordeling, besluitvorming en procedures van bouw aanvragen en vergunningen.





- De gemeente Zundert hanteert de eis om parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden. Hierdoor wordt verrommeling van de openbare ruimte voorkomen. Het bevoegd gezag kan daarnaast nadere eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van parkeervoorzieningen conform een nader vast te stellen beleidsregel. Deze beleidsregel is aan dit ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.
- Het bedrijventerrein dient zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn. In het bestemmingsplan is derhalve ruimte geboden voor de realisatie van een multifuel tankstation.

#### Overige uitgangspunten

- De centrale as en de zichtzijde langs de A16 wordt het visitekaartje van het Business Centre Treeport. Hier moet ruimte zijn om het assortiment te tonen. In het inspiratieboek is dit principe verder uitgewerkt. In het bestemmingsplan is aan de zijde van de A16 een zone aangehouden van 25 meter, waarbinnen geen gebouwen gerealiseerd kunnen worden.
- Om de openheid te borgen is het uitgangspunt om maximaal 75% van het bedrijventerrein uit te geven. Door een groot deel van het terrein te bestemmen tot Natuur is een zorgvuldig inrichting geborgd.
- 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 BCT 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 bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om dit te realiseren en ook in het inspiratieboek is dit nader uit gewerkt.
- De ecologische verbindingszone wordt tevens ingericht als recreatieve route, waarbij een alternatief wordt gezocht voor het geplande wandel- en ruiterspad over het BCT.
- 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 BCT worden zoveel mogelijk begeleid door bomen.
- Open water wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de centrale as en nabij de Hazeldonkse beek en de Leijloop.

### **4.3 Fasering**

De ontwikkeling van het Business Centre Treeport zal gefaseerd plaatsvinden. In voorliggend bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen de diverse fases. De eerste fase (circa 20 hectare aan netto bedrijventerrein) is voorzien van een 'eindbestemming'. Voor de 2<sup>e</sup> fase zijn de bestaande bestemmingen met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De eerste fase bevindt zich aan de zijde van de A16/E19, waardoor het Business Centre Treeport al direct de exposure krijgt aan de rijksweg. Hierdoor kan de ontwikkeling van de eerste fase ook als vliegwiel gaan fungeren voor de verdere ontwikkeling van het terrein. Bovendien is het stedenbouwkundig en landschappelijk gewenst de ontwikkeling van het BCT te initiëren in aansluiting op bestaande stedelijke functies. Hierdoor kan de kwaliteit van het grens overstijgende cluster worden versterkt en wordt onnodige verrommeling en versnippering van het landschap tegen gegaan.



## 5 OMGEVINGSASPECTEN

De ontwikkeling van het Business Centre Treeport 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 omgevingsvergunningprocedure.

Alle omgevingsaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan wel nader beoordeeld maar op verschillende niveaus uitgewerkt. Binnen 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 wel milieukwaliteitseisen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Tijdens de omgevingsvergunningprocedure dient hieraan getoetst te worden.

### 5.1 Bodemkwaliteit

#### 5.1.1 Vooronderzoek BCT

Door AGEL adviseurs is een vooronderzoek bodem uitgevoerd. De rapportage (d.d. 9 mei 2014) is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt dat ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie geen bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Voor zover bekend zijn er geen, voor bodemverontreiniging, verdachte activiteiten ontplooid ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wel is ter plaatse van de onderzoekslocatie een aantal sloten met onbekend materiaal gedempt.

Volgens de bodemkwaliteitskaart voldoet de grond op de onderzoekslocatie aan de achtergrondwaarde. Aangrenzend aan de onderzoekslocatie bevindt zich een industrieterrein inclusief tankstation. Er wordt niet verwacht dat dit negatieve invloed heeft op de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie.

#### Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan de onderzoekslocatie worden aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie met uitzondering van de gedempte sloten. Ter plaatse dient, voorafgaand aan een eventuele vergunningverlening, een verkennend bodemonderzoek door middel van boringen uitgevoerd te worden. Indien deze sloten gedempt worden dient hier ook een waterbodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Volgens artikel 7c, sub 9 onder a 2, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, is de haalbaarheid van de ontwikkeling middels het uitgevoerde onderzoek in voldoende mate vastgesteld. De locatie valt op basis van het vooronderzoek immers grotendeels aan te merken als 'onverdachte locatie'. Doordat er sprake zal zijn van een gedeeltelijke ophoging van het terrein ontstaat bovendien een afdekking van eventuele verontreinigingen.



De haalbaarheid van dit bestemmingsplan is derhalve niet in het geding. Ter waarborging van een zorgvuldige afweging is een 'voorwaardelijke verplichting' in dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin staat dat 'grondverstorende 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 bestemmingsplan vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen. Getracht wordt om voor de gronden, die onderdeel zijn van de eerste fase, één verkennend bodemonderzoek te verrichten. Deze werkzaamheden kunnen echter pas plaats vinden nadat de gronden in bezit zijn van de ontwikkelingsmaatschappij. Indien verwerving niet mogelijk blijkt voor vaststelling van het bestemmingsplan biedt de opgenomen voorwaardelijke verplichting voldoende zekerheid. In dat geval dient een vestiger een actueel bodemrapport te overleggen als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning.

#### *5.1.2 Addendum Business Centre Treeport m.b.t. de gedempte sloten*

De Crisis- en Herstelwet maakt het mogelijk om de 'uitvoerbaarheid van het plan' in het kader van het bestemmingsplan globaler te beschouwen. Ten aanzien van bodem is het voornemen om pas tijdens de omgevingsvergunning- en de bouwvergunningprocedure het (gehele) bodemonderzoek uit te voeren. Aandachtspunt hierbij zijn de in het verleden gedempte sloten. In het Verkennend bodemonderzoek windturbines<sup>4</sup>, is circa 20% van de gedempte sloten onderzocht. Het Addendum (d.d. 10 oktober 2017) welke in de bijlage van dit bestemmingsplan is toegevoegd, geeft inzicht in de haalbaarheid van de plannen in geval van een worst case situatie; hierbij wordt uitgegaan van een verontreiniging van de nog niet onderzochte gedempte sloten.

Uitgaande van de worst case scenario bedragen de saneringskosten maximaal € 920.000,--. Op basis van de beschikbare gegevens is het onwaarschijnlijk dat dit daadwerkelijk het geval zal zijn. Geadviseerd wordt een reservering van 25% van het worst case genoemde budget op te nemen voor kosten als gevolg van bodemsanering. Hiermee is de haalbaarheid van de plannen geborgd.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### *5.2.1 Archeologie*

Het archeologiebeleid van de gemeente Zundert is vastgelegd in de beleidsnota Archeologie. Bij de nota hoort de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening. Op basis van het archeologiebeleid blijkt dat er twee archeologische gebieden worden onderscheiden ter plaatse van het BCT.

Het centrale deel is aangemerkt als archeologisch waardevol gebied 5 en de randen zijn aangemerkt als archeologisch waardevol gebied 7. Voor deze gebieden gelden de volgende beleidskoersen.

#### Archeologisch waardevol gebied 5: Verwachtingswaarde archeologie – middelhoog

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'middelhoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingskaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

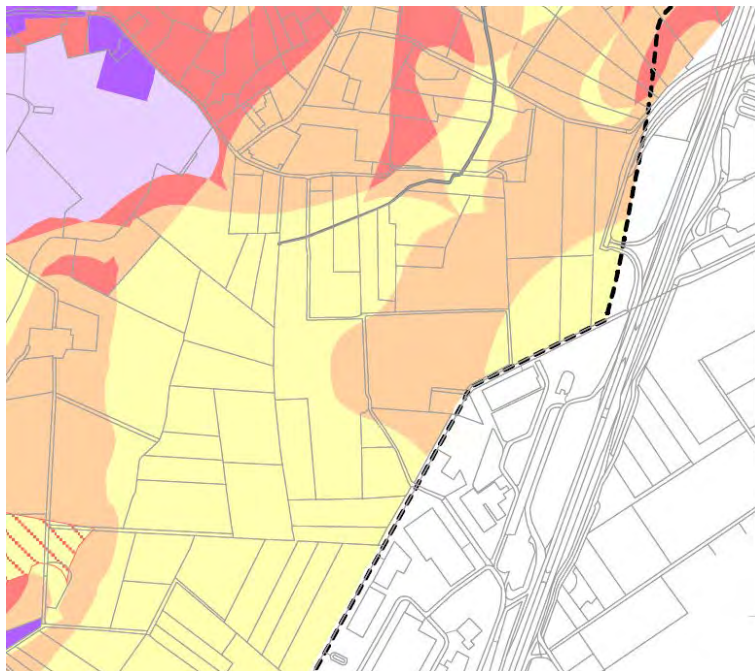
---

<sup>4</sup> Verkennend bodemonderzoek Plaatsingslocaties windturbines Business Centre Treeport te Zundert, d.d. 22 maart 2017, kenmerk 20130540-02/D01 van AGEL adviseurs



De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- oppervlakte plangebied tot 5.000 m<sup>2</sup>;
- diepte bodemingreep tot 50 centimeter onder maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Zundert

- Archeologisch waardevol gebied 5:**  
 Verwachtingswaarde archeologie middelhoog  
 (gebied met een middelhoge archeologische  
 verwachting).  
 Ontheffingscriteria:  
 - oppervlakte plangebied tot 5.000 vierkante  
 meter;  
 - diepte bodemingreep tot 50 centimeter  
 onder maaiveld.
- Archeologisch waardevol gebied 7:**  
 Verwachtingswaarde archeologie laag  
 (gebied met een lage archeologische  
 verwachting);  
 Ontheffingscriteria:  
 - oppervlakte plangebied tot 50.000 vierkante  
 meter;

#### Archeologisch waardevol gebied 7: Verwachtingswaarde archeologie – laag

Deze beleidscategorie omvat de categorie 'lage archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een lage dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is alleen archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden wanneer er een mer-plicht geldt of bij grotere ruimtelijke projecten die groter zijn dan 50.000 m<sup>2</sup> (5 hectare). Om het normale (bijvoorbeeld agrarische) gebruik van de bodem niet in de weg te zitten wordt de dieptegrens hier losgelaten. De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- in principe vrij geven, alleen onderzoek bij mer-plicht en grotere ruimtelijke projecten groter dan 50.000 m<sup>2</sup> (5 hectare).
- er wordt geen grens gesteld aan de maximale diepte van een bodemingreep.

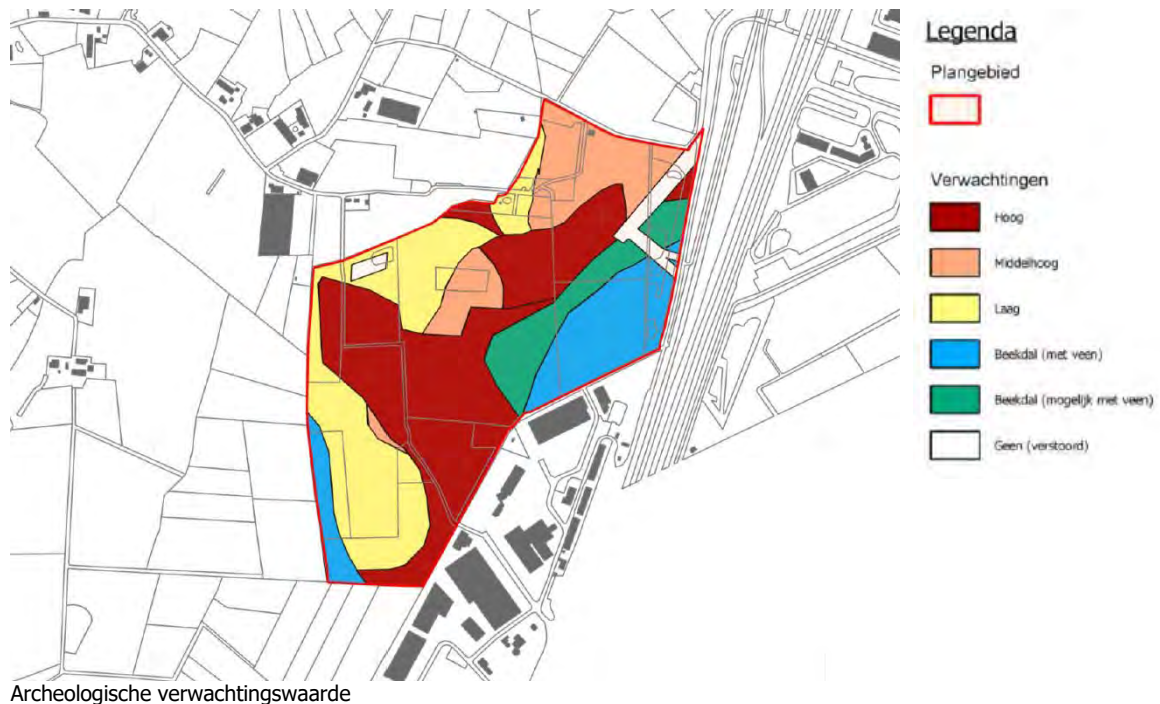
Voor de ontwikkeling van het Business Centre Treeport is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Transect. Deze rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het plangebied kenmerkt zich door een gevarieerd reliëf. Er is enerzijds sprake van een lager gelegen dekzandvlakte met daarbinnen hogere welvingen c.q. ruggen. Podzolgronden en (lage) enkeerdgronden zijn hier indicatief voor een hogere archeologische waarde. De hoger gelegen delen binnen het dekzandgebied leenden zich goed voor (permanente) grotere nederzettingen. Anderzijds is er sprake van een tweetal beekdalzones, waarin allerlei activiteiten konden worden ontplooid in relatie tot jacht, visserij en rituele depositie. Al deze gebieden hebben op de gespecificeerde archeologische verwachtingenkaart een bepaalde verwachting meegekregen.





Op basis van geraadpleegd historisch kaartmateriaal wordt in het plangebied geen historische bebouwing verwacht. Wel heeft er verstoring plaatsgevonden op twee locaties, te weten een ontgraving in het noordwesten en het aanleggen c.q. verwijderen van een afrit van de A16 in het oosten. Deze twee zones hebben geen archeologische verwachting gekregen.



Op basis van dit bureauonderzoek wordt geadviseerd om de in dit rapport gedefinieerde archeologische verwachtingszones over te nemen in het bestemmingsplan, in de vorm van meerdere dubbelbestemmingen. Bodemingrepen binnen de zones met een archeologische dubbelbestemming zijn onderhevig aan een verdere onderzoeksplicht. Voorgesteld wordt om in de betreffende delen van het plangebied een veldkartering uit te voeren, in combinatie met een extensief verkennend booronderzoek ter ondersteuning/evaluatie van de resultaten van de veldkartering. Een veldkartering is in aangeploegde zones (uitgezonderd de zone met een enkeerdgrond) bijzonder effectief om kleine vindplaatsen op te sporen; gezien de verwachting dat het dekzand zich direct onder maaiveld kan bevinden, is er een gerede kans dat archeologische niveaus en vondstmateriaal door ploegwerkzaamheden in de bouwvoor zijn opgenomen dan wel aan het maaiveld zijn komen te liggen (oppervlaktevondsten).

De verkennende boringen dienen dan voornamelijk om te toetsen of:

1. de bodem inderdaad is aangeploegd;
2. of in de zones met een verwachting op beekdalen inderdaad veen ligt en;
3. of de verwachte enkeerdgrond in het noorden er inderdaad ligt en hoe dik het humeuze dek is (dan wel of er elders in het plangebied een dergelijk dek aanwezig is).

In dit bestemmingsplan is, in afwachting van de uitkomsten van het nadere onderzoek, één dubbelbestemming opgenomen 'Waarde-Archeologie'. Het is ter plaatse niet toegestaan om grondwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 50 centimeter onder maaiveld. Deze ondergrens komt overeen met de verstoringdiepte die is opgenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid.

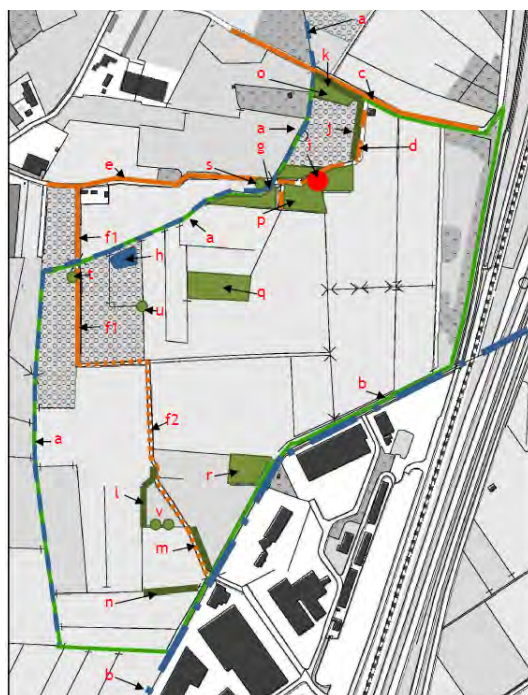


De opname van een dubbelbestemming betekent dat een omgevingsvergunning pas kan worden verleend, als in een archeologisch rapport is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of worden geschaad. Getracht wordt om voor de gronden, die onderdeel zijn van de eerste fase, één archeologisch onderzoek te verrichten.

Deze werkzaamheden kunnen echter pas plaats vinden nadat de gronden in bezit zijn van de ontwikkelingsmaatschappij. Indien verwerving niet mogelijk blijkt voor vaststelling van het bestemmingsplan biedt de opgenomen dubbelbestemming voldoende zekerheid. In dat geval dient een vestiger een archeologisch rapport te overleggen als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning.

### 5.2.2 Cultuurhistorie

Door Cuijpers advies is een cultuurhistorische verkenning verricht in het plangebied. De conclusies zijn beschreven in de rapportage d.d. 25-04-2014. Deze rapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven. De nog aanwezige relictten in het terrein zijn aangegeven op de volgende overzichtskaart cultuurhistorie.



Uitsnede aanwezige relictten in het plangebied

### Aanwezige relictten

- a. De Hazeltonkse Beek
- b. Leiloo
- c. Paandijksestraat
- d. Gelderdonksestraat - zandweg binnen plangebied
- e. Gelderdonksestraat - zandweg buiten plangebied
- f. zandweg (f1 en f2)
- g. poel 1
- h. poel 2
- i. kapel
- j. houtwal langs Gelderdonksestraat
- k. houtwal langs Paandijksestraat
- l. restant perceelsrandbeplanting langs zandweg
- m. restant houtwal/erfplanting nabij zandweg
- n. restant houtwal/erfplanting nabij Leijloop
- o. bosje langs Paandijksestraat
- p. bosje langs Gelderdonksestraat
- q. bosje centraal in gebied
- r. bosje nabij Leijloop
- s. Grote boom langs Gelderdonksestraat
- t. Grote boom langs zandweg
- u. Grote boom (grensboom?) centraal in gebied
- v. Knotwilgen



Om op een verantwoorde manier een toekomstperspectief te kunnen schetsen, is een waardering noodzakelijk. Hierbij is gebruik gemaakt van de cultuurhistorische waardenkaart en een veldinventarisatie. De resultaten zijn weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 1 - cultuurhistorische waardering elementen en structuren			
	naam	Provinciale CHW	Waardering
a	De Hazeldonkse Beek	-	+
b	Leijloop	-	++
c	Paandijksestraat	-	1)
d	Gelderdonksestraat - zandweg binnen plangebied	-	-
e	Gelderdonksestraat - zandweg buiten plangebied	+	1)
f	zandweg (f1)	-	+
f	zandweg (f2)	-	-
g	poel 1	-	-
h	poel 2	-	-
i	kapel	-	++
j	houtwal langs Gelderdonksestraat	++	++
k	houtwal langs Paandijksestraat	++	++
l	restant perceelsrandbeplanting langs zandweg	-	+
m	restant houtwal/beplanting nabij zandweg	-	+
n	restant houtwal/beplanting nabij Leijloop	-	+
o	bosje langs Paandijksestraat	++	++
p	bosje langs Gelderdonksestraat	++	++
q	bosje centraal in gebied	++	-
r	bosje nabij Leijloop	-	++
s	Grote boom langs Gelderdonksestraat	-	1)
t	Grote boom langs zandweg	-	-
u	Grote boom (grensboom?) centraal in gebied	-	+
v	Knotwilgen	-	+
1) = buiten plangebied gelegen; ++ = cultuurhistorische waardering hoog; + = cultuurhistorische waardering tamelijk hoog; - = cultuurhistorische waardering laag of niet gewaardeerd.			

Er zijn enkele markante verschillen tussen de provinciale waardering en de hier gegeven waardering. Deze zijn in het navolgende worden gemotiveerd.

- a. De Hazeldonkse Beek is een natuurlijke waterloop die van grote invloed is geweest op de historische ontwikkeling van het gebied. Het feit dat de beek sterk geherprofileerd is, drukt de waarde enigszins.
- b. De Leijloop is een in de middeleeuwen gegraven waterloop, die van groot belang is voor de herkenbaarheid van het historisch landschap.
- c. Zandweg (f1) was al in 1827 aanwezig en heeft daardoor enige cultuurhistorische waarde.
- d. De kapel is van belang voor de lokale geschiedenis en een voorbeeld van volksdevotie in de vroege na-oorlogse periode.
- l.m.n restanten houtwallen en/of perceelsgrensbeplanting zijn interessante restanten van het historisch landschap.
- q. het bosje centraal in het gebied heeft geen historische betekenis, is vrij jong en geïsoleerd in het landschap gelegen. De cultuurhistorische waarde is beperkt.
- r. het bosje bij de Leijloop daarentegen is gelegen op grond die al eeuwenlang in gebruik is als bos en is verder gerelateerd aan de historische Leijgraaf.
- u.v solitaire bomen in het gebied met enige historische betekenis door de plek waar ze staan.

Enkele (delen van) elementen komen mogelijk te vervallen door de ontwikkeling van het BCT. Bij de verdere uitwerking wordt getracht zoveel mogelijk waardevolle elementen te behouden. Dit is ook opgenomen als één van de uitwerkingsregels.



### Conclusie

Op basis van de cultuurhistorische analyse zijn enkele waardevolle elementen aangeduid. 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	
a	De Hazeldonkse Beek	De Hazeldonkse beek speelt een belangrijk rol bij de landschappelijke inpassing van het BCT. Ook zal de noodzakelijke compensatieopgave hier worden geconcentreerd. De Hazeldonkse beek met bijbehorende oevers krijgt derhalve een kwaliteitsimpuls. De oevers zijn voorzien van een bestemming 'Natuur'.	+	B
b	Leijloop	De Leijloop blijft behouden en is bestemd als Water. De oevers zijn voorzien van een natuurbestemming.	++	B
c	Paandijksestraat	Dit element valt buiten het plangebied en blijft derhalve behouden.	n.v.t.	B
d	Gelderdonksestraat - zandweg binnen plangebied	De Gelderdonksestraat komt waarschijnlijk te vervallen. De cultuurhistorische waarde is echter laag, waardoor dit niet tot belemmeringen leidt.	-	V/I
e	Gelderdonksestraat - zandweg buiten plangebied	Dit element valt buiten het plangebied en blijft derhalve behouden.	n.v.t.	B
f	zandweg (f1 en f2)	Zandweg f2 komt met de ontwikkeling van het BCT te vervallen. De cultuurhistorische waarde hiervan is echter laag, waardoor dit niet tot belemmeringen leidt. Zandweg f1 ligt deels buiten het plangebied. Dat deel blijft sowieso behouden. Het deel binnen het plangebied is in voorliggend bestemming bestemd als onbebouwd deel. Bij de uitwerking van de plannen wordt gekeken in hoeverre de zandweg behouden kan blijven.	+	B/I
g	Poel 1	Deze poel ligt binnen de ecologische verbindingszone en blijft behouden. De poel is voorzien van de bestemming Natuur.	-	B
h	Poel 2	Deze poel ligt binnen de ecologische verbindingszone rondom de Hazeldonkse beek en blijft behouden. De poel is voorzien van de bestemming Natuur.	-	B
i	Kapel	Deze kapel ligt binnen de ecologische verbindingszone en blijft behouden. De kapel is niet voorzien van een specifieke regeling.	-	B
j	houtwal langs Gelderdonksestraat	Deze houtwal wordt geïntegreerd in het ontwerp en is voorzien van de bestemming Natuur.	++	B
k	houtwal langs Paandijksestraat	Deze houtwal wordt geïntegreerd in het ontwerp en is voorzien van de bestemming Natuur.	++	B
l	restant perceelsrandbeplanting langs zandweg	Getracht wordt om het lijnelement te integreren in het ontwerp. Indien dit niet mogelijk blijkt komt dit lijnelement te vervallen. De cultuurhistorische waarde van dit element is na realisatie van het BCT beperkt.	++	I
m	restant houtwal/beplanting nabij zandweg		+	I
n	restant houtwal/beplanting nabij Leijloop		+	I
o	bosje langs Paandijksestraat	Dit element wordt geïntegreerd in het ontwerp en is voorzien van de bestemming Natuur.	+	B
p	bosje langs Gelderdonksestraat	Dit bosje behoort tot de ecologische verbindingszone en blijft behouden. Het bosje is voorzien van de bestemming Natuur.	++	B
q	bosje centraal in gebied	Dit bosje behoort tot de ecologische verbindingszone, maar zal moeten verdwijnen. Hiertoe zal een compensatieplan opgesteld worden. De compensatie zal plaatsvinden nabij de	++	V





		Hazeldonkse beek.		
r	bosje nabij Leijloop	Dit bosje behoort tot de ecologische verbingszone en blijft behouden. Het bosje is voorzien van de bestemming Natuur.	-	B
s	Grote boom langs Gelderdonksestraat	Dit element valt buiten het plangebied en blijft derhalve behouden.	+	B
t	Grote boom langs zandweg	Deze boom ligt binnen de ecologische verbingszone 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

Door AGEL adviseurs is het watertoetsproces opgestart ter plaatse van het toekomstige Business Centre Treeport in Zundert. Hiertoe heeft er reeds overleg plaats gevonden met het Waterschap Brabantse Delta d.d. 22 april 2014 en 28 november 2016. Tijdens dit overleg zijn de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden opgesomd. Verder heeft er overleg plaatsgevonden met Aquafin over de aansluiting van het BCT op de RWZI Meer. Tot slot heeft in 2017 overleg plaatsgevonden over de verwerking van vuilwater. Hierna worden beknopt de belangrijkste conclusies weergegeven.

#### 5.3.1 Beleidskader

##### Beleid gemeente Zundert

De beleidsregels die de gemeente Zundert hanteert ten aanzien van water zijn opgenomen in het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, Planperiode 2016-2020".

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot het stedelijk waterbeheer is gebaseerd op de drie wettelijke zorgplichten zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer en de Waterwet. In de kern komen die zorgplichten op het volgende neer:

- zorgplicht voor inzameling en transport stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer);
- zorgplicht voor afvloeiend hemelwater (Waterwet);
- zorgplicht voorkomen structureel nadelige gevolgen van grondwater (Waterwet).

Voor de retentiebehoefte is de voorkeursvolgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in het bestaand watersysteem. De gemeente Zundert conformeert zich hiermee aan het beleid van waterschap Brabantse Delta qua retentie eis en voorkeursrits behandeling regenwater.

##### Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkieringzorg, 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. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

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.

### *5.3.2 Huidige situatie*

#### Doorlatendheidsonderzoek

Ten behoeve van de planontwikkeling is er door AGEL adviseurs een doorlatendheidsonderzoek verricht. In dit doorlatendheidsonderzoek zijn de volgende aspecten bepaald:

1. De bodemopbouw met behulp van boorkernen;
2. De grondwatersituatie;
3. De infiltratiecapaciteit in de onverzadigde en verzadigde zone;
4. De retentie mogelijkheden voor planontwikkeling 'Business Centre Treeport' te Zundert.

In bijlage 2 van de Waterparagraaf is de rapportage toegevoegd van het doorlatendheidsonderzoek. De conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven.

De bodem in het plangebied betreft zeer tot matig fijn, zwak siltig zand. In verschijnende boringen zijn brokken leem dan wel leemlagen aangetroffen. In vier ondiepere en twee diepere boringen zit op een diepte van 0,50 m –mv. zwak/sterk zandig leem met een dikte variërend van 0,10 – 0,30 m. Twee andere diepere boringen hebben een kleilaag op een diepte van 2,70 m –mv..

De gegevens vanuit de wateratlas komen niet geheel overeen met de gegevens in het kader van de landinrichting Weerij-Zuid. Aan de hand van de bodemkatering van 2007 zou de GHG tot 0,10 m-mv komen. De maatgevende ontwateringsdiepte voor bedrijfsterreinen bedraagt 0,70 m –mv. Door de zeer hoge GHG is er meer inzicht gewenst in de grondwaterfluctuatie. Om de fluctuatie van het grondwater in beeld te brengen zijn er zes peilbuizen geplaatst welke minimaal 1 jaar gemonitord zijn om de GH3 situatie ter hoogte van het BCT-terrein fase I in beeld te kunnen brengen. In hoofdstuk 3.3 wordt verder ingegaan op deze monitoring.



Conform de Leidraad Riolering, C2200 Hydraulisch functioneren van regenwatervoorzieningen, kan gesteld worden dat goed infiltreren binnen het plangebied mogelijk is wanneer de k-waarde van de bodem in het gebied groter dan of gelijk is aan 1,0 m/dag. De infiltratiecapaciteit op 1,20 m –mv. komt uit op 6,89 m/dag. De gemeten k-waarde op een diepte van 4,00 m –mv lopen uiteen van 0,64 m/dag tot 10,47 m/dag. Dit heeft voornamelijk te maken met de dan wel niet aanwezige leem- en kleilagen. In het bijzonder de infiltratie bij boring II wordt beïnvloed door de aanwezigheid van dikke kleilagen. De k-waarde op een diepte van 4,00 m –mv kan door de aanwezige waterstorende lagen zoals leem en dikke kleilagen niet worden gemiddeld. Deze waterstorende lagen hebben een te grote invloed op de infiltratiewaarde van de bodem.

Vanuit het infiltratieonderzoek komt de k-waarde op een diepte van 1,20 m –mv (6,89 m/dag) en 4,00 m –mv (0,64 – 10,47 m/dag) hoger uit dan de resultaten van de zeefkromme. Een zeefkromme is een onafhankelijke, goed beschreven, herhaalbare methode om inzicht in de samenstelling van het bodemmateriaal te krijgen. Een korrelverdelingsanalyse (zeefkromme) houdt geen rekening met de gelaagdheid (leem/klei) en lokale opbouw van de bodem. Juist deze gelaagdheid is erg belangrijk bij de stroming in de bodem. Daarnaast verdwijnt de pakking bij het zeven. Vanuit de zeefkromme is een k-waarde bepaald van 4,54 m/dag en 2,69 m/dag (1,20 m –mv). De k-waarde vanuit de zeefkromme voor de laagdiepte van 4,00 m –mv. ligt rond de 0,03 en 0,53 m/dag.

De gemeten doorlatendheid geeft altijd een beter inzicht dan de berekende doorlatendheid op basis van de korrelverdeling. Een zeefkromme houdt geen rekening met de lokale bodemomstandigheden, zoals de aangetroffen leemlaagjes en brokken leem. Hierdoor geeft de gemeten k-waarde van 6,89 m/dag voor de bovenlaag, waarbij rekening is gehouden met de gelaagdheid van de bodem, het meest representatieve beeld.

Gezien de aanwezige waterstorende lagen in de diepere bodemopbouw geeft zeker hier de gemeten k-waarde een beter inzicht in de doorlatendheid. De k-waarde op een diepte van 4,00 m –mv lopen uiteen van 0,64 m/dag tot 10,47 m/dag.

Het waterschap hanteert de trits “infiltreren-bergen-afvoeren” bij realisatie van een retentievoorziening. Het plaatselijk laten infiltreren van grote hoeveelheden regenwater op een diepte van 1,2 m –mv of dieper net boven de leemlaag leidt tot het verhogen van het hangwater met eventueel grondwateroverlast tot gevolg en wordt gezien de bedrijfskundige functie van het plangebied niet geadviseerd. Het toepassen van ondergrondse infiltratievoorzieningen zoals infiltratiekelders, infiltratie units etc. wordt gezien de te verwachten en gemeten (hoofdstuk 3.3.) hoge GHG niet geadviseerd. Tevens dient een infiltratievoorziening boven de GHG te worden gerealiseerd, wat binnen het plangebied met een ondergrondse voorziening niet mogelijk is. De combinatie zal deels gezocht dienen te worden in infiltratie-bergen-afvoeren. Dit kan doormiddel van het bovengronds vast houden en gedoseerd lozen van regenwater in de vorm van een retentievijver/watergang.

Vanuit het doorlatendheidsonderzoek blijkt op basis van de wateratlas en landinrichting Weerijds-Zuid de GHG tot 0,10 m –mv te zitten. Door deze zeer hoge GHG is er meer inzicht gewenst in de grondwaterfluctuatie. Om de fluctuatie van het grondwater in beeld te brengen zijn er zes peilbuizen geplaatst in juli 2015. De peilbuizen zijn het laatst op 8 februari 2017 uitgelezen, echter bleek dat het ingestelde meetprotocol op 7 juli 2016 was afgelopen. De tijdsduur van het ingestelde meetprotocol is toen opnieuw met een jaar verlengd voor de betreffende peilbuizen. Alle peilbuizen geven een betrouwbare meetreeks, op de metingen tussen 27 november t/m 31 maart van peilbuis VI na.



Deze meetgegevens zijn bij het bepalen van de GHG voor peilbuis VI buiten beschouwing gelaten. In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de GHG-bepalingen conform meerder methodieken en de GLG.

Tabel: Gegevens monitoring peilbuizen t/m 7 juli 2016.

Peil buis	GHG conform Alterra	GH3 <sup>1</sup> conform veldmetingen	Hoogst gemeten grondwaterstand	GHG (90 percentiel)	GLG (10 percentiel)
I	+/- 0,65 m -mv	5,64 m +N.A.P. (1,20 m -mv)	5,90 m +N.A.P. (0,93 m -mv)	5,61 m +N.A.P. (1,22 m -mv)	4,82 m +N.A.P. (2,01 m -mv)
II	+/- 0,25 m -mv	5,13 m +N.A.P. (0,68 m -mv)	5,38 m +N.A.P. (0,42 m -mv)	5,07 m +N.A.P. (0,73 m -mv)	4,82 m +N.A.P. (0,98 m -mv)
III	+/- 0,10 m -mv	5,37 m +N.A.P. (1,30 m -mv)	5,67 m +N.A.P. (1,01 m -mv)	5,32 m +N.A.P. (1,36 m -mv)	5,03 m +N.A.P. (1,65 m -mv)
IV	+/- 0,40 m -mv	6,17 m +N.A.P. (0,54 m -mv)	6,38 m +N.A.P. (0,33 m -mv)	6,13 m +N.A.P. (0,58 m -mv)	5,19 m +N.A.P. (1,52 m -mv)
V	+/- 0,43 m -mv	5,85 m +N.A.P. (0,61 m -mv)	6,05 m +N.A.P. (0,41 m -mv)	5,81 m +N.A.P. (0,65 m -mv)	4,99 m +N.A.P. (1,47 m -mv)
VI	+/- 0,53 m -mv	5,43 m +N.A.P. (1,08 m -mv)	5,80 m +N.A.P. (0,71 m -mv)	5,39 m +N.A.P. (1,12 m -mv)	4,81 m +N.A.P. (1,70 m -mv)

[1] GHG: voor de gemiddeld hoogste grondwaterstand worden jaarlijks de 3 hoogste grondwaterstanden gemiddeld (HG3) van de metingen op de 14de en 28ste van de maand over de periode van 1 april tot en met 31 maart (hydrologisch jaar) en het gemiddelde van deze jaarlijkse HG3-waarden over een periode van tenminste 8 jaar waarin geen ingrepen hebben plaatsgevonden wordt gebruikt als GHG.

De peilbuizen binnen het BCT-terrein zijn een jaar lang digitaal gemonitord. In tabel 3.3 is de GH3 middels de klassieke methode (derde kolom) bepaald. Deze methode is ontwikkeld in de jaren 50/60 ten behoeve van de landbouw, waarbij de meetreeksen een lagere meetintensiteit hadden. Door deze methode worden de extra geregistreerde meetgegevens middels digitale monitoring te min gedaan. Deze extra meetgegevens hebben een grote meerwaarde op het inzicht van het grondwaterverloop gedurende de meetperiode. Om deze extra gegevens mee te nemen is er een alternatieve methodiek voor de berekening van de GHG noodzakelijk. Door Drs. D.H. Edelman en Ir. A.S. Burger<sup>5</sup> is er een alternatieve GHG analyse afgeleid middels statistieken gebaseerd op zogenaamde duurlijnen. De analyse betreft de 90 percentiel van een meetreeks waarbij de hogere meetintensiteit wordt meegenomen. Voor deze watertoets wordt uitgegaan van deze 90 percentiel methode voor de GHG en de 10 percentiel methode voor de GLG.

Het GHG-verloop binnen het BCT-terrein fase I varieert tussen de 0,58 tot 1,36 m -mv. De GHG-situatie voor het BCT-terrein fase I is op te knippen in een noordelijk en zuidelijk deel. Het noordelijk deel heeft een GHG-verloop van 0,73 tot 1,36 m -mv. In het zuidelijk deel van fase I is peilbuis III gelegen. De meetwaarde (GHG) van deze peilbuis (1,36 m -mv) ligt een stuk lager dan peilbuis IV (0,58 m -mv) en V (0,65 m -mv). De bodemopbouw van alle drie de peilbuizen is nagenoeg identiek. De grondwaterfluctuatie zou voor de peilbuizen in de zuidelijk deel overeen moeten komen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de waterloop de Leijloop sterk ontwaterend werkt voor de meetwaarde van peilbuis III. Peilbuis III geeft voor het zuidelijk deel van het BCT-terrein fase I een vertekend beeld voor de GHG-situatie. Deze meetwaarde wordt dan ook niet verder meegenomen in deze watertoets. Voor het zuidelijk deel van fase I wordt uitgegaan van een GHG-situatie van 0,58 – 0,65 m -mv. Bij de uitwerking van fase II zal er gedurende minimaal 1 jaar de grondwaterfluctuatie gemonitord dienen te worden.

<sup>5</sup> Een alternatieve GHG analyse, Drs. D.H. Edelman & Ir. A.S. Burger (Bron: <http://edepot.wur.nl/175881>)

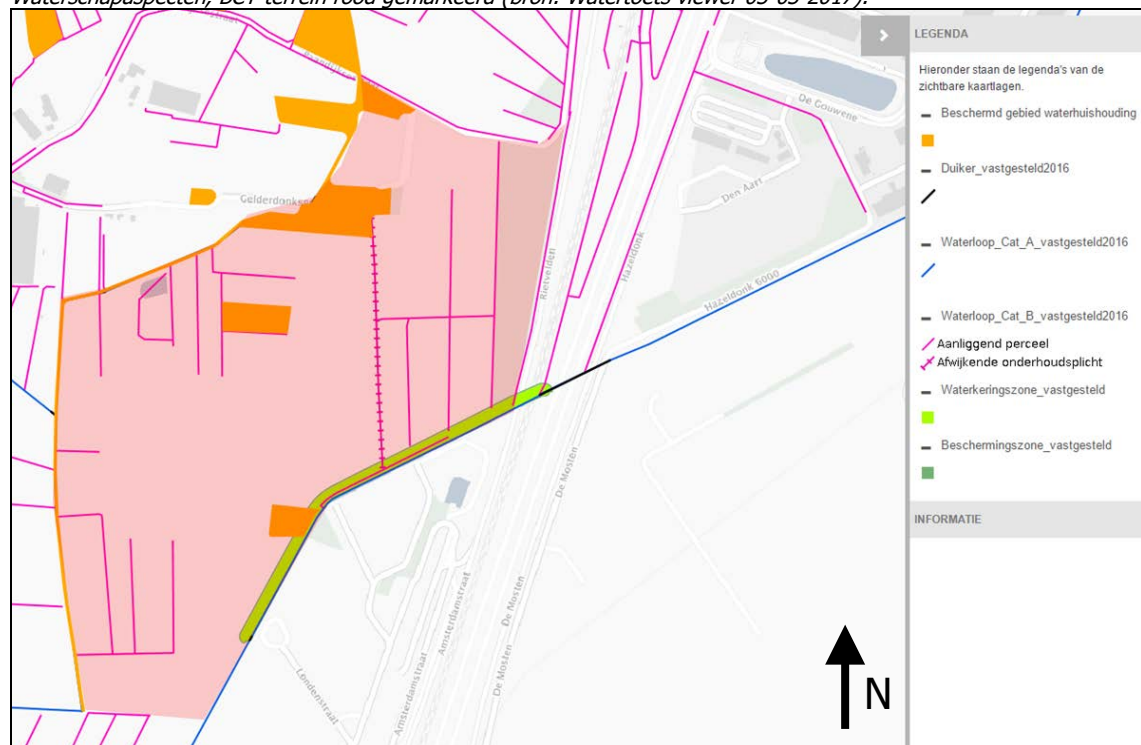




### Waterschapaspecten

Het BCT-terrein 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), voorheen ecologische verbindingszone (EVZ). Delen van het plangebied zijn gelegen in een beschermd gebied waterhuishouding conform de Keur. De bescherming heeft betrekking op de aanduiding als NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur. In de volgende afbeelding zijn de aanwezige waterlopen weergegeven. In het plangebied liggen daarnaast meerdere categorie B-waterlopen. Binnen het BCT-terrein ligt één categorie B-waterloop met een afwijkende onderhoudsplicht. De duikers welke zijn vastgesteld in 2016 door het waterschap zijn alle gelegen in een categorie A-waterloop.

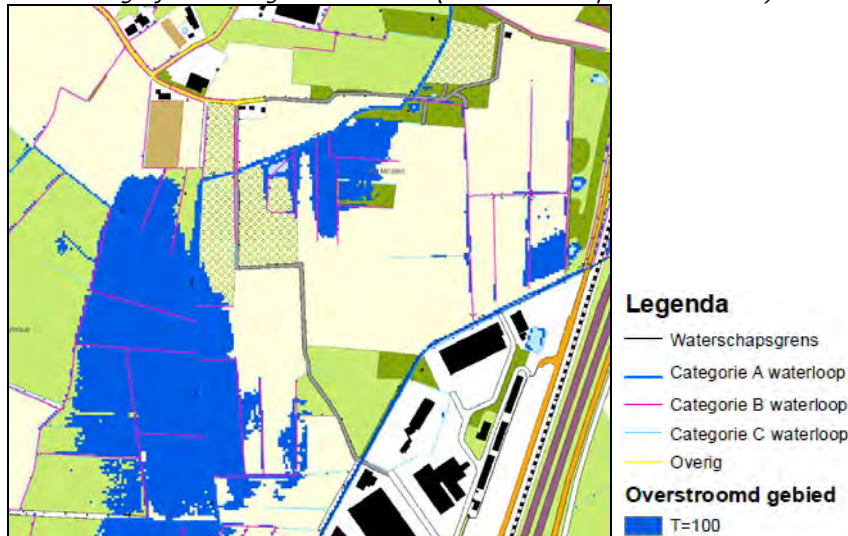
*Waterschapaspecten, BCT-terrein rood gemarkeerd (bron: Watertoets viewer 03-03-2017).*



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 door TAUW voor de inrichting van de waterbergingsgebieden langs de Hazeldonkse Beek. In de volgende figuur is een uitsnede opgenomen ter plaatse van de ontwikkelingslocatie. Omdat de Hazeldonkse Beek en de Leijloop aan hun maximale afvoer- en bergingscapaciteit (vol) zitten en de aanwezige kans op inundatie, is er een waterkering aangelegd langs de Leijloop (tegen Belgische grens). De waterkering voorkomt dat bij hoog water het achterliggende gebied onderloopt, zie de vorige figuur voor de ligging van de waterkering.



*Overstroming bij T=100 volgens TAUW 2011 (bron: waterschap Brabantse Delta)*



### 5.3.3 Beschrijving toekomstige situatie

Het BCT-terrein heeft een omvang van ca. 52 hectare. Het volledige terrein wordt niet in één keer gerealiseerd. In overleg met de Regio West Brabant is een fasering overeen gekomen, die uit gaat van circa 20,7 hectare aan netto uitgeefbaar gebied in de eerste fase. De gronden in fase II krijgen een wijzigingsbevoegdheid, welke na een verdere uitwerking van het bestemmingsplan, ontwikkeld kunnen worden. In fase II zal nog eens circa 15 hectare aan netto uitgeefbaar gebied worden gerealiseerd.

#### Verhardingspercentage uitgeefbaar gebied

Het BCT-terrein wordt gerealiseerd voor bedrijven die een bijdrage leveren aan een gezonde en gebalanceerde boomkwekerijsector in de regio West-Brabant en de Noorderkempen. Er kunnen zich bedrijven vestigen vanuit de gehele productieketen binnen de boomteeltsector. Met andere woorden bedrijven met weinig verharding (plantgoed in de vollegrond) en bedrijven met veel verharding (zoals logistieke bedrijven). Tevens kunnen er zich bedrijven gaan vestigen die al het regenwater zelf zullen benutten voor hun proceswater. Als eerste aanzet wordt een verhardingspercentage aangehouden van 80% voor het netto uitgeefbaar gebied voor beide fases. Dit percentage komt uit de Leidraad Riolering C2100 voor "reguliere bedrijventerreinen" en betreft een eerste indicatie voor het verhard afvoerend oppervlak van uitgeefbaar gebied. De helft van de 80% zal bestaan uit dakoppervlak.

Het huidige ontwerp BCT-terrein voorziet in de berging waarbij 80% van al het uitgeefbaar gebied afwatert naar openbaar gebied. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan voor fase II zal geanalyseerd worden of de 80% aansluit bij de daadwerkelijke verharding. Vanuit deze analyse zal bekeken worden of de retentievoorziening in fase II verkleind kan worden of moet worden vergroot.



#### Oppervlakteverdeling fase I en II

In de huidige situatie staat binnen fase I een schuur zonder dakgoten. Het regenwater van de schuur infiltreert ter plaatsen in de ondergrond of stroomt oppervlakkig af. In de huidige situatie is geen sprake van versneld afstromend regenwater. Voor de berekening van het waterbezwaar wordt uitgegaan van een volledig onverhard plangebied in de huidige situatie. Ten gevolge van de toekomstige situatie zullen er twee typen verharding mogelijk worden gemaakt; verharding uitgeefbaar perceel (80% verhard) en de rijbaan (100% verhard). In bijlage 4 van de bijgevoegde Waterparagraaf is een ontwerp-tekening BCT-terrein opgenomen. De verdeling van de oppervlaktes zijn in de navolgende tabel samengevat. De oppervlaktes van de rijbaan op Belgisch grondgebied vallen buiten de plangrenzen en zijn dus ook niet meegenomen in de totalen.

Tabel 4.1.2: Oppervlakteverdeling fase I en II.

Oppervlaktes	Fase I (m <sup>2</sup> )	Fase II (m <sup>2</sup> )	Binnen plangebied	Totaal
Uitgeefbaar gebied: 80% verhard	165.727	119.723	0	285.450
20% onverhard	41.432	29.931	0	71.363
Wegen 100% verhard	14.621	10.590	241	25.211
Water	16.878	17.026	0	33.904
Openbaar groen	14.912	10.240	313	25.152
Natuurcompensatie	29.423	6.877	49.244	85.544
<b>Totaal</b>	<b>282.993</b>	<b>194.387</b>	<b>49.798</b>	<b>527.178</b>

Op basis van deze gegevens wordt in fase I in totaal 180.348 m<sup>2</sup> (165.727 m<sup>2</sup> + 14.621 m<sup>2</sup>) aan nieuwe verharding aangelegd. In fase II bedraagt de verhardingstoename 130.313 m<sup>2</sup> (119.723 m<sup>2</sup> + 10.590 m<sup>2</sup>) en binnen het plangebied 241 m<sup>2</sup>.

Het waterbezwaar voor het BCT-terrein komt met het beleid van het waterschap uit op:

- Fase I = 10.821 m<sup>3</sup> (Verhardingstoename 180.348 m<sup>2</sup> \* 60 mm)
- Fase II = 7.819 m<sup>3</sup> (Verhardingstoename 130.313 m<sup>2</sup> \* 60 mm)
- Binnen plangebied = 14 m<sup>3</sup> (Verhardingstoename 241 m<sup>2</sup> \* 60 mm)
- **Totaal = 18.654 m<sup>3</sup>**

#### *5.3.4 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 doormiddel van het bovengronds vast houden en gedoseerd lozen van regenwater in de vorm van een retentievijver/watergang.*"



### Waterstromen BCT-terrein

In verband met de gewenst representatieve uitstraling van het BCT-terrein zullen er twee waterassen van oost naar west worden gerealiseerd. Deze waterassen zullen waterhoudend worden uitgevoerd door de waterbodem onder de GLG te realiseren. De waterassen dienen voldoende waterdiepte te hebben in een aanzienlijk deel van de waterpartij om het snelle opwarmen te voorkomen. Deels dient gedacht te worden aan een waterdiepte van 3 m in het zomerpeil. De GLG bevindt zich in het BCT-terrein op 0,98 tot 2,01 m-mv. Hierdoor dienen de waterassen tot een diepte van 3,98 tot 5,01 meter onder het maaiveld te worden ontgraven.

In verband met de duurzame uitstraling van het BCT-terrein wordt er geen RWA-stelsel onder de rijbaan aangelegd. Alle rijbanen zullen op één oor worden gelegd en direct afwateren op de naastgelegen wadiconstructie. De uitgeefbare percelen zullen eveneens lozen op de wadi's naast de rijbaan. De wadi's staan onderling in verbinding en zullen middels stuwconstructies lozen op een van de twee waterassen. De wadi's vervangen het traditionele RWA-stelsel en zorgen voor de regenwaterafvoer van het BCT-terrein richting een van de twee waterassen. De wadi's hebben gelijk een zuiverende functie, wat de waterkwaliteit ten goede komt.

Vanuit het waterschap is aangegeven dat al het water vanuit het BCT-terrein afgevoerd moet worden op de Hazeldonkse Beek. Het watersysteem van het BCT-terrein mag niet in directe (open)verbinding komen te staan met de Hazeldonkse Beek of de Leijloop, dan wel het nieuwe watersysteem beide watergangen in open verbinding stelt. De noordelijke wateras zal middels een knijpvoorziening (0,67 l/s/ha) het regenwater vertraagd af voeren richting de Hazeldonkse Beek.

### Invulling waterbezwaar

De twee waterassen en de wadi's langs de rijbanen 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 10 cm marge aan te houden in verband met overstorten, waardoor er een peilstijging van circa 60 cm mogelijk is.

In de volgende tabel een bergingsberekening opgenomen. Bij de realisatie van het totale BCT-terrein is er een bergingsoverschot van meer dan 1.000 m<sup>3</sup> op basis van het huidige ontwerp en afstromend verhard oppervlak uitgeefbaar gebied (80%). De bergingscapaciteit binnen de fasegrens is voor fase I onvoldoende. Echter bij de realisatie van fase I van het BCT-terrein zal de zuidelijk wateras op de noordelijke wateras moeten afwateren. De noordelijke wateras dient ook in fase I middels een gedoseerde lozing op de Hazeldonkse beek te lozen. Om deze verbindingen mogelijk te maken zullen er verbindingssloten gegraven dienen te worden. Met deze verbindingssloten kan het bergingstekort in fase I worden gecompenseerd. Deze compensatie zal bij de verdere uitwerking van fase I middels een rioleringsplan onderbouwd worden. Voor de uitwerking van fase II wordt het verhardingspercentage van 80% uitgeefbaar perceel geanalyseerd. De retentievoorziening zal aan de hand van deze analyse worden herzien.

Tabel 4.3.2: Berging fase I en II.

Oppervlaktes	Fase I (m <sup>3</sup> )	Fase II (m <sup>3</sup> )	Totaal
Benodigde berging:	10.821 m <sup>3</sup>	7.819 m <sup>3</sup>	18.654 m <sup>3</sup> (incl. binnen plangebied)
Berging waterassen	6.332 m <sup>3</sup>	7.556 m <sup>3</sup>	13.888 m <sup>3</sup>
Berging wadiconstructie langs rijbaan incl. infiltratie 0,5 m/dag	3.787 m <sup>3</sup>	2.646 m <sup>3</sup>	6.433 m <sup>3</sup>
<i>Totale berging</i>	<i>10.119 m<sup>3</sup></i>	<i>10.201 m<sup>3</sup></i>	<i>20.321 m<sup>3</sup></i>
<i>Bergingstekort / -overschot</i>	<i>-701 m<sup>3</sup></i>	<i>2.383 m<sup>3</sup></i>	<i>1.667 m<sup>3</sup></i>





*In voorgaande berekening is rekening gehouden met een collectieve bergingsvoorziening, die wordt gerealiseerd door de ontwikkelingsmaatschappij. 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 regenwater etcetera. Voorafgaand aan de ontwikkeling van fase 2, zal de exacte bergingsopgave, die volgt uit de ontwikkeling van fase 1, worden berekend. Op basis hiervan kan de waterhuishoudkundige situatie in fase 2 preciezer worden bepaald.*

#### 5.3.5 Omvormen bestaand watersysteem

De categorie A-waterlopen Hazeldonkse Beek en de Leijloop zullen door de voorgenomen ontwikkeling niet verdwijnen.

De te dempen categorie B-waterlopen binnen het BCT-terrein hoeven niet gecompenseerd te worden omdat het plangebied is gelegen in een vrij afwaterend gebied. De categorie B-waterlopen binnen het BCT-terrein dienen alleen voor de afwatering van het plangebied zelf en geen bovenstroomse gebieden. Eveneens hebben de B-waterlopen geen waterbergende functie.

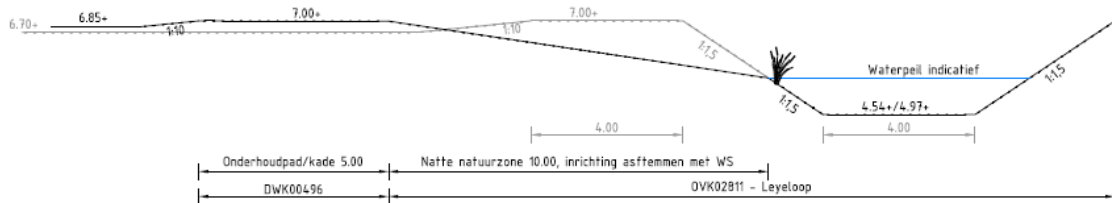
Bij de verdere uitwerking van het BCT-terrein en dan in het bijzonder bij de fasering, dient beoordeeld te worden of er geen doodlopende watergangen worden gecreëerd. Mogelijk is er een nieuwe watergang benodigd om eventuele afwenteling van regen- en grondwater op naastgelegen agrarische percelen te voorkomen.

#### 5.3.6 Vervuiling

De planning is dat het terrein 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 (dit kan lokaal of via de RWZI). De precieze invulling is afhankelijk van de soort bedrijven die er zich gaan vestigen. Belangrijk is om dit vooraf goed af te stemmen met de gemeente en het waterschap bij het opstellen van het waterhuishoudkundig rioleringsplan. De wadi's zullen in ieder geval een waterzuiverende functie kunnen krijgen. Verder is het van belang is dat er bij de bouw in ieder geval gebruik wordt gemaakt van niet-uitloogbare bouwstoffen (koper, lood, zink).

#### 5.3.7 Waterkering

Langs de Leijloop is een waterkering aanwezig met een bescherm status. Deze waterkering heeft de code DWK00496, met kruinbreedte 4 m, kruinhoogte 7,00 m +N.A.P., talud Leijloop 1:1,5 en talud agrarisch gebied 1:10. De Leijloop is opgenomen in het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), voorheen ecologische verbingszone (EVZ). Bij de realisatie van het BCT-terrein zal eveneens invulling gegeven gaan worden 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 zal een onderhoudspad van 5 meter worden opgenomen. De natte natuurzone ligt over de huidige waterkering heen. Het huidige maaiveld achter de waterkering ligt op ongeveer 6,70 m +N.A.P., deze zal bij de realisatie van het BCT-terrein worden opgehoogd i.v.m. de minimaal benodigde ontwatering. Hierna is een principe profiel opgenomen van de waterkering nabij de Leijloop in combinatie met de natuurzone. In dit principe profiel is met licht grijs de huidige situatie aangegeven. Hierna is het profiel volledigheidshalve geschetst.



In overleg met het waterschap zal de exacte invulling van deze 15 meter zone dienen te worden afgestemd. Van belang is dat de invulling van de verschillende functies natuurzone, onderhoudspad en de ligging van de waterkering met zijn beschermingszone op elkaar worden afgestemd.

### 5.3.8 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. Binnen een bedrijf kan water meerdere malen gebruikt worden (cascadering), om het waterverbruik en de afvalwaterproductie te verminderen. Ook hoeven niet alle stromen afvalwater uit de bedrijfsprocessen even vuil te zijn. Vooral sproei- en waswater kunnen relatief schoon zijn, daarvan is lozing op de RWZI dan ook niet gewenst. Binnen Treeport worden zowel lichte als (middel)zware bedrijven toegestaan. Vanuit de milieuregelgeving worden bij bedrijven met een verhoogd vervuiliingsrisico verplichtingen opgelegd. Te denken aan distributiecentrum met intensieve wisselingen of plaatsen waar meermaals per dag laadlosactiviteiten plaatsvinden. Dergelijke terreinen zullen voorzien worden van een compacte zuiveringsvoorziening of eventueel van een grootschalige zuiveringsvoorziening. Voor de te vestigen bedrijven binnen Treeport geldt de verplichting om een eigen (voor)zuivering voor hun afvalwater te plaatsen als deze niet vergelijkbaar is met huishoudelijk afvalwater.

Op het bedrijventerreinen 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 binnen het BCT-terrein gaan vestigen. De milieucategorieën geven wat de afvalwaterproductie betreft ook geen houvast. Het aanbod van vuilwater richting de AWZI zal gezien het hergebruik van bedrijfswater en de verplichting tot voorzuivering bij verhoogde vervuiling naar verwachting laag liggen.

Voor bedrijventerreinen ligt de vuilwaterproductie in het ontwerpstadium op 0,5 tot 2 l/s/ha (Leidraad Riolering B2100). Om de vestigingsmogelijkheid van bedrijven niet bij voorbaat te beperken, zal er een ruime ontwerpnorm van 1 l/s/ha worden toegepast. Na de ontwikkeling van fase I zal gekeken worden of voor de gevestigde bedrijven en de nieuw te vestigen bedrijven deze norm van 1 l/s/ha volstaat. Het BCT-terrein zal gefaseerd worden gerealiseerd, waardoor voor de vuilwaterproductie de volgende rekensom is te maken:

- Fase I, grote bedrijventerrein uitgeefbaar gebied circa 20,7 ha \* 1 l/s/ha = 20 l/s = 75 m<sup>3</sup>/u;
- Fase II inclusief fase I, grote bedrijventerrein uitgeefbaar gebied totaal 35,7 ha \* 1 l/s/ha = 35,7 l/s = 129 m<sup>3</sup>/u naar verwachting in het jaar 2020 een en ander afhankelijk van verkoop uitgeefbare grond.



Bij de verdere uitwerking van het BCT-terrein worden mogelijke alternatieven voor het vuilwater verder uitgewerkt. Gedacht kan worden aan het oprichten van een eigen rioolwaterzuivering of het verpompen van vuilwater richting Belgisch grondgebied, waarbij het uiteindelijk naar de RWZI in Hoogstraten wordt getransporteerd.

Het DWA-stelsel van het BCT-terrein zal middels een rioleringsplan dienen te worden gedimensioneerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gefaseerde uitvoering van het plan.

### 5.3.9 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 buitengebied wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 m –mv. nagestreefd.

De GHG-situatie voor het BCT-terrein fase I is op te knippen in een noordelijk en zuidelijk deel. Het noordelijk deel heeft een GHG-verloop van 0,73 tot 1,36 m –mv (5,32 m +N.A.P. tot 5,61 m +N.A.P.). Voor het zuidelijk deel van fase I wordt uitgegaan van een GHG-situatie van 0,58 – 0,65 m –mv (5,81 m +N.A.P. tot 6,13 m +N.A.P.). Het noordelijk deel van fase I voldoet op basis van de beschikbare gegevens aan de minimale ontwatering. Het zuidelijk deel zal opgehoogd dienen te worden tot minimaal 6,51/6,83 m +N.A.P.. Bij de ophoging is de afstemming met het waterschap over de waterkering en zijn beschermingszone van belang.

Ook dient bij het ophogen van het plangebied rekening gehouden te worden met de naastgelegen agrarische percelen. De hoogten en de afwenteling van grond- en regenwater dient voorkomen te worden. 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





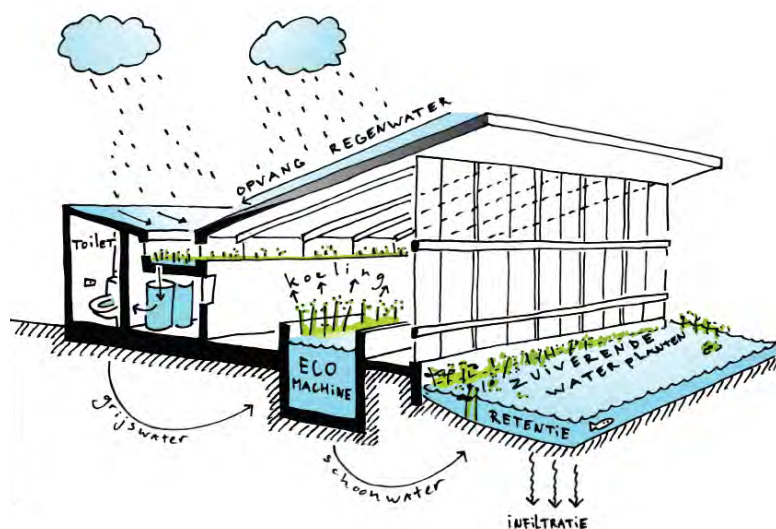
Groene daken



Groene gevels

### Duurzaam watersysteem

Het BCT 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 BCT gezocht naar kansen om de waterhuishouding te verduurzamen. Als oplossingsrichtingen kan gedacht worden aan het 'vasthouden van hemelwater' en het 'verminderen gebruik leidingwater en productiewater'.



Visualisatie inspiratie alternatief watersysteem





### 5.3.10 Conclusie

Om te voldoen aan de watertoets dient de waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan moet te zijner tijd worden verwerkt in de bestemmingsplanwijziging. In het vervolg van het watertoetsproces dient bij de uitvoering van de vervolgonderzoeken het waterschap en gemeente betrokken te blijven.

## 5.4 Natuur

### 5.4.1 Quickscan Natuurbescherming

Door AGEL adviseurs is een quickscan flora en fauna verricht (d.d. 25 januari 2018). De rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan 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, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese loop". Het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos is op 8,8 km ten noordoosten van het plangebied gelegen. Beide Natura 2000-gebieden betreffen een habitatrichtlijngebied. Het Ulvenhoutse bos betreft eveneens een PAS-gebied. Doormiddel van de effectenindicator zijn mogelijke schadelijke effecten op beide Natura 2000-gebieden systematisch doorlopen:

- (Oppervlakteverlies & versnippering) Met de realisatie van het BCT is er geen sprake van een afname beschikbaar oppervlak in een Natura 2000-gebied aan leefgebied voor soorten en/of habitattypen dan wel versnippering, nader onderzoek op dit punt is niet noodzakelijk;
- (Verontreiniging) Alle voorkomende soorten in de twee Natura 2000-gebieden zijn gevoelig tot zeer gevoelig voor verontreiniging. Aan de hand van een Voortoets zal dienen te worden bepaald wat de effecten kunnen zijn van de planontwikkeling op de instandhoudingsdoelen van beide Natura 2000-gebieden welke gelegen zijn binnen de mogelijke effectafstand van het plangebied. Hiertoe is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat negatieve effecten zijn uit te sluiten, waardoor een verdere beoordeling achterwege kan blijven;
- (Verdroging) Het uitgangspunt bij de realisatie van het BCT is het zogenaamd waterneutraal bouwen en optimalisering van de waterhuishouding in het gebied. Het regenwater in het plangebied zal worden vastgehouden en zoveel mogelijke geïnfiltreerd, waardoor de grondwateraanvulling ten opzichte van de huidige situatie nagenoeg niet veranderd. Om voldoende drooglegging te kunnen realiseren zal het plangebied worden opgehoogd, waardoor er geen grondwater zal worden onttrokken. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van een verdrogend effect op een van beide Natura 2000-gebieden;
- (Verstoring door geluid) Gezien de tussenliggende afstand en het gebruik (industrie, snelweg en agrarische percelen) van de tussenliggende gronden is er een te verwaarloosbare geluidstoename op de Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek naar mogelijke effecten van geluid op een de beide Natura 2000-gebied is dan ook niet noodzakelijk;
- (Verstoring door licht) In beide Natura 2000-gebieden zijn er geen instandhoudingsdoelen gevoelig voor licht. Eventuele negatieve effecten door licht op een van beide Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is;



- (Verstoring door trilling) Alle voorkomende soorten in beide Natura 2000-gebieden zijn niet gevoelig voor trillingen, waardoor verstoring door trilling kan worden uitgesloten;
- (Optische verstoring) De flora is in het bijzonder gevoelig voor betreding en de fauna meer door de aanwezigheid en/of beweging van mensen. Gezien de tussenliggende afstand naar beide Natura 2000-gebieden van 3,4 km en 8,8 km is er met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake van optische verstoring;
- (Verstoring door mechanische effecten) Door de ontwikkeling is er geen toename mechanische effecten zoals van recreatie of militaire activiteit. Verstoring door mechanische effecten op de Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde.

In het plangebied zijn enkele bosschages gelegen welke onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Met het rooien van de bosje centraal in het plangebied zal de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant dienen te wijzigen. Voor het wijzigen van de begrenzing van de bestemming NNB of NNN zal op grond van de Verordening Ruimte een compensatieplan dienen te worden opgesteld. De resultaten hiervan zijn beschreven in het Natuurinrichtingsplan (d.d. 11 oktober 2017) dat als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd.

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief uitstralingseffect op de doelsoorten die mogelijk voorkomen in de aanwezige gebieden, die onderdeel uitmaken van het NNB.

Met de toetsing van de uitstralingseffecten kan grotendeels aansluiting worden gezocht bij de onderbouwing van de effectenindicator Natura 2000-gebied. Alleen de effecten van geluid, licht en optische verstoring zijn nader beschouwd:

- (Verstoring door geluid) In het kader van de bestemmingsplanprocedure is tevens een akoestisch wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In de modelering van het akoestisch onderzoek zijn rekenpunten opgenomen op de grenzen van het NNB. De hoogst gemeten gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van de planontwikkeling betreft 52 dB. De geluidsbelasting inclusief wegverkeerslawaaï A16 en HSL betreffen waarden van boven de 60dB. Een dergelijke waarde van 52dB wordt op basis van de milieukwaliteitsmaat beoordeeld als redelijk. Mede gezien de geluidsbelasting in de huidige situatie als gevolg van de A16 kunnen negatieve effecten worden aangesloten;
- (Verstoring door licht) De toekomstige planinvulling zal landschappelijk worden ingepast. Hierdoor ontstaat er een natuurlijke afscherming tussen de lichtbronnen in het plangebied en het NNB. Eventuele negatieve effecten als gevolg van licht kunnen daarom worden uitgesloten;
- (Optische verstoring) Alle voorkomende soorten in het NNB zijn gevoelig voor optische verstoring. De flora is met name gevoelig voor betreding en de fauna meer door de aanwezigheid en/of beweging van mensen. Het NNB is gesitueerd aan de randen van het plangebied en zijn de door de landschappelijke inpassing afgeschermd van menselijke activiteit. Eventuele negatieve effecten als gevolg van optische verstoring worden daarom uitgesloten.

#### 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.



### *Vaatplanten*

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde (vaat)planten aanwezig. Beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming (Wnb), omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Wnb en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

### *Zoogdieren*

Er zijn tijdens de oriënterende veldbezoek twee konijnen en een haas waargenomen. Gedurende het veldbezoek is grondig gezocht naar sporen zoals uitwerpselen, vraatsporen zoals afgebeten veren of loopsporten van onder andere marterachtigen. Deze zijn niet aangetroffen in en rondom de schuur en in de rest van het plangebied. Verwacht wordt dat enkele soorten waarvoor door de provincie Noord-Brabant vrijstellingen is verleend zoals aantal muissorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. De eekhoorn zal sporadisch gebruik maken van het plangebied, nesten van de eekhoorn zijn niet aangetroffen in de bomen.

### *Vleermuizen*

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen onderzocht.

In het plangebied staat een schuur die wordt gebruikt voor opslag van landbouwmaterieel. De schuur is opgetrokken uit een halfsteensmuur zonder spouw en geteerde planken met mes-groef-verbinding. Als dakbedekking zijn golfplaten gebruikt met enkele lichtplaten. In en rondom de schuur zijn geen sporen (poepsporen, keutels, vraatsporen) die duiden op de aanwezigheid van vleermuizen. De houten wanden hebben grote kieren en gaten waardoor er veel tocht en temperatuurverschillen zijn in de schuur. De woning aan de Gelderdonkstraat 10 lijkt wel geschikt voor vleermuizen. De woning aan de Gelderdonkstraat 10 zal behouden blijven. Gezien het bovenstaande kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten in het plangebied worden uitgesloten.

De bomen in het bosje tegen de A16 bevinden zich in de jonge fase, waardoor ze geen rust- en verblijfplaats vormen voor boombewonende soorten. In de bomen centraal in gebied gelegen bosje en ter hoogte van de solitaire bomen in het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen waargenomen. Ook zijn alle bosjes geschikt als foerageergebied.

De twee bosjes en solitaire bomen in het plangebied zullen met de voorgenomen planontwikkeling worden gerooid. Hierdoor verdwijnen er stukken groene (lijn)element met een mogelijke functies (verblijfplaatsen, vliegroute en foerageergebied) voor vleermuizen. Of de aanwezige groen (lijn)elementen daadwerkelijk een functie vervullen voor vleermuizen is het van belang nader onderzoek te verrichten conform het landelijk vleermuizenprotocol.

### *Vogels*

Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn. In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen (broedtijd circa half maart tot en met half juli). Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. Versturende activiteiten zoals rooi- en sloopwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Als deze vogels bij het zoeken van een nestlocatie merken dat het plangebied en/of de directe omgeving te verstorend is door activiteiten, zullen ze elders een geschikte nestlocatie zoeken.



Indien binnen de broedperiode gestart dient te worden met de voorgenoemde werkzaamheden, is dit mogelijk als aantoonbaar is vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Voor aanvang van kap- en sloopwerkzaamheden dient door een ecologisch deskundige te worden beoordeeld of er eventuele broedgevallen aanwezig zijn.

Tijdens het veldbezoek is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van roofvogels en rust- en verblijfplaats van deze roofvogels. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterende veldbezoeken niet waargenomen. Tijdens het veldbezoek van d.d. 19 mei 2015 is een wegvliegende boomvalk waargenomen vanuit het geïsoleerde bosje centraal in het plangebied. Een nest van een boomvalk is een nest dat jaarrond beschermd is. Een nest kon niet worden gevonden maar het dichte bladerdek bemoeilijkte een goed zicht. De valk vloog uit de noordoostelijke hoek van het bosje, waar relatief dikke bomen staan. Mogelijk zijn er jaarrond beschermde nest(en) aanwezig. Nader onderzoek naar de aan- / afwezigheid van jaarrond beschermde nesten is noodzakelijk.

De mogelijkheid bestaat dat (roof)vogels op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied en/of als vaste aanvliegroute tussen verblijfplaats en foerageergebied. Met de realisatie van het thematisch bedrijventerrein zullen er groene elementen verdwijnen. De Hazeldonkse beek zal met de voorgenomen planontwikkeling een 'natuurlijk' karakter krijgen, waardoor er voor (roof)vogels een alternatief groen element wordt geboden.

De biotopen van maïsland, productie grasland, kwekerijen, solitaire bomen, bosjes en watergangen die hierdoor verdwijnen, zijn in de directe omgeving van het plangebied nog volop aanwezig. Het aantasten van het foerageergebied en/of groene elementen zal gezien het gehele bedrijventerrein een 'groen' en 'natuurlijk' karakter krijgt en de natuurlijke ontwikkeling rondom de Hazeldonkse beek geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels. Tevens is er voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Grote groepen vogels worden niet verwacht gezien de aanwezige biotoop. Vogelrichtlijngebieden of wetlands die van belang zijn voor groepsvogels zijn in de buurt niet aanwezig. De kustzone ligt op minimaal 70 kilometer. Het plangebied op zich zal daarom naar verwachting niet belangrijk zijn als migratieroute voor vogels. Verstoring door de (aanleg van) winturbines is niet waarschijnlijk.

#### *Amfibieën, vissen en reptielen*

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er een beperkte hoeveelheid wateroppervlak worden gedempt en meer wateroppervlak worden gegraven welke ecologisch zal worden ingericht. Voor het afdammen, dempen, vergraven of leegpompen van watergangen wordt op plaatsen waar juridisch zwaarder beschermde soorten, zoals de grote modderkruiper, worden verwacht in beginsel uitgevoerd in de periode tussen 15 juli en 1 november, dat wil zeggen na de voortplantingsperiode en vóór de winterrust van vissen, amfibieën en reptielen. Bij het dempen van de watergang is het van belang dat er vanuit één richting wordt gewerkt, op een dergelijke manier dat de vissoorten te allen tijde kunnen vluchten naar ander oppervlakte water. Voor het afdammen, dempen, vergraven of leegpompen van watergangen zal om te voldoen aan de zorgplicht, gewerkt dienen te worden conform de goed gekeurde gedragscode Flora- en faunawet waterschappen. Bij het inwerking treden van een nieuwere gedragscode welke is aangepast aan de Natuurwetgeving zal deze gehanteerd dienen te





worden. Bij het hanteren van de gedragscode zijn er geen negatieve effecten te verwachten op beschermde amfibieën en vissoorten.

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Geschikte leef biotopen ontbreken. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

#### *Conclusies en aanbevelingen*

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

- Nader onderzocht dient te worden of de aanwezige groene (lijn)elementen daadwerkelijk een functie vervullen voor vleermuizen, conform het landelijk vleermuizenprotocol;
- Voor aanvang van kap- en sloopwerkzaamheden dient door een ecologisch deskundige te worden beoordeeld of er eventuele broedgevallen aanwezig zijn;
- Nader onderzoek naar de aan- / afwezigheid van jaarrond beschermde nesten is noodzakelijk;
- Voor het afdammen, dempen, vergraven of leegpompen van watergangen zal om te voldoen aan de zorgplicht, gewerkt dienen te worden conform de goed gekeurde gedragscode Flora- en faunawet waterschappen.



#### 5.4.2 Natuurtoets Windpark Treeport (Zundert)

Voor de windturbines en de ontwikkeling van het bedrijventerrein BCT is inmiddels een natuuronderzoek beschikbaar. Hierna worden in het kort de conclusies vanuit het rapport 'Natuurpark Windpark Treeport (Zundert), Bureau Waardenburg bv van 21 februari 2017' aangegeven:

- Voor vleermuizen (Wnb art 3.5) worden op jaarbasis maximaal 11 aanvaringsslachtoffers in het gehele windpark verwacht. Hier is, op basis van veldonderzoek in het plangebied, aangenomen dat dit 90% gewone dwergvleermuizen betreft en 10% laatvlieger, rosse vleermuis of ruige dwergvleermuis.
- Voor de gewone dwergvleermuis en andere soorten kan een effect van de additionele sterfte veroorzaakt door Windpark Treeport op de gunstige staat van instandhouding van de relevante populaties met zekerheid worden uitgesloten worden.
- Voorafgaande aan de plaatsing van de windturbines moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels (Wnb art 3.1). In het plangebied bevinden zich mogelijk nesten van algemene vogelsoorten. Als gevolg van de ingreep wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen broedvogels.
- Het plangebied heeft betekenis voor algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor deze overige soorten (Wnb art. 3.10) geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer en onderhoud. Zoals het er nu naar uitziet zijn kleine marterachtigen (wezel, bunzing, hermelijn) en egel per 1 juli 2017 ontheffingsplichtig bij overtreding van verbodsbepalingen; tot die datum geldt een vrijstelling.
- Voor enkele vogelsoorten wordt meer dan incidentele sterfte voorzien (>1 slachtoffer per jaar, Wnb art. 3.1 lid 1) in het gehele windpark. Dit betreft enkele soorten eenden (wilde eend), meeuwen (kokmeeuw), steltlopers (kievit) en zangvogels (zanglijster, koperwiek, kramsvogels, merel, roodborst en spreeuw). Aangezien er geen grote aantallen slachtoffers van schaarse soorten voorzien worden, wordt aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de betrokken soorten niet voorzien. Dit zal in een later stadium, ter ondersteuning van de ontheffingsaanvraag, nader onderbouwd moeten worden.

Uit de conclusies en het bijbehorende onderzoek blijkt dat er geen beperkingen te verwachten zijn vanuit de Wet Natuurbescherming en dat het plan uitvoerbaar is. Een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming is inmiddels verleend.

### 5.5 Onderzoek stikstofdepositie

Door AGEL adviseurs is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Doel van het onderzoek 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. Het onderzoek stikstofdepositie is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

*Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden bevinden 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.*



*Het BCT betreft een initiatief van de Vereniging Treeport Europe voor een centrale locatie waar de projectstromen van de regionale boomteeltsector samenkomen. Het plangebied heeft een grootte van ongeveer 52 hectare en is gesitueerd ten noorden van het Belgische bedrijventerrein Transportzone Meer. Het uit te geven bedrijfsoppervlak inclusief wegen bedraagt circa 43 hectare. Het oppervlak voor bedrijfsgrond bedraagt circa 39 hectare, waarvan circa 20 ha in fase I wordt ontwikkeld en circa 19 ha in fase II. De realisatiedata zijn 2020 voor fase I en 2025 voor fase II. De bepalende emissiebronnen zijn de verkeersbronnen die direct gerelateerd zijn aan het BCT en de te vervallen mestaanwending binnen het plangebied. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het aardgasverbruik op het BCT ten behoeve van ruimteverwarming voor ondergeschikte kantoorfuncties.*

*De depositieberekeningen zijn uitgevoerd met AERIUS versie 2014. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat zowel in de situatie van fase I als de situatie waarbij fase I en II zijn ontwikkeld sprake is van een afname van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De oorzaak van de afname is gelegen in het feit dat in de plansituatie de aanwendingsemissie (NH3) van landbouwgrond binnen het plangebied vervalt.*

*Ten opzichte van de referentiesituatie (huidige feitelijke situatie) vindt geen berekende toename van de stikstofdepositie plaats. Dat houdt in dat als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten binnen de stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast. Op basis van de rekenresultaten kan derhalve worden gesteld dat het planvoornemen met zekerheid niet leidt tot een significant negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden binnen Natura 2000-gebieden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.*

De ontwikkeling van het Business Centre Treeport leidt (zowel voor fase 1 als de totale ontwikkeling) niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Op grond van de Nb-wet geldt een vrijstelling van vergunningplicht. De Nb-wet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## 5.6 Externe veiligheid

### 5.6.1 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), welke 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. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan deze twee kernbegrippen centraal. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.



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.

*Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10-6 /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als woningen of andere kwetsbare objecten zich tussen de 10-6 risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.*

*Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste een aantal mensen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet ruimtelijk weer te geven met contouren maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen: de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.*

#### 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 binnen 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, tenzij zwaarwegende belangen
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 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 zal de gemeente Zundert een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan.
- Binnen het invloedsgebied mogen geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen worden opgericht.

#### 5.6.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan 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:

- Loodet B.V.;
- Twee LPG-tankstations;
- P.J.C. Mutsers;
- Oostvogels B.V.;
- De Rijksweg A16.

#### Loodet B.V.

Dit bedrijf aan de Hazeldonk 6803 valt in de categorie Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Dit is de vanuit oogpunt van externe veiligheid de zwaarste categorie inrichtingen. Dit bedrijf voert werkzaamheden uit op het gebied van laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag. Loodet slaat onder meer giftige verbrandingsproducten op en gevaarlijke stoffen die gerekend worden tot PGS 15 (Publicatiereeks gevaarlijke stoffen 15).

Loodet heeft geen PR  $10^{-6}$  contour die buiten de perceelgrenzen is gelegen. Daarnaast bedraagt het invloedsgebied maximaal 265 meter. Het plangebied is gelegen op ten minste 1.500 meter. Derhalve gelden er vanuit deze inrichting geen belemmeringen.

#### Twee LPG-tankstations

Ten noorden van het plangebied zijn op bedrijventerrein Hazeldonk, twee LPG-tankstations gelegen. Voor deze LPG-tankstations geldt een PR  $10^{-6}$  contour van maximaal 110 meter. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter. Omdat het invloedsgebied niet reikt tot het plangebied is een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd.

#### P.J.C. Mutsers

Aan de Gelderdonksestraat 8 te Rijsbergen, op circa 200 meter van het plangebied, bevindt zich een propaantank van 8 m<sup>3</sup>. De propaantank valt onder de vigeur 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 plangebied. Binnen dit gebied worden geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, omdat dit deel de bestemming 'Natuur' heeft. Een verantwoording van het groepsrisico is niet benodigd, omdat de propaantank geen Bevi-inrichting is.

#### Oostvogels B.V.

Oostvogels B.V. is een logistiek bedrijf, dat gevestigd is op Belgisch grondgebied aan de Luxemburgstraat 3. Het bedrijf slaat gevaarlijke stoffen (Accord européen relatif au transport international de marchandises Dangereuses par Route; ADR) op in speciaal daarvoor ingerichte magazijnen. De perceelsgrens van het bedrijf is gelegen op een afstand van ten minste 500 meter van het plangebied. Derhalve kan gesteld worden dat deze inrichting geen belemmeringen vormt vanuit oogpunt van externe veiligheid.

#### Rijksweg A16

De A16 is een transportroute van gevaarlijke stoffen. In het volgende overzicht is weergegeven welke jaarintensiteiten op de A16 gelden<sup>6</sup>.

Stofgroep	Omschrijving	Jaar-intensiteit
LF1	Brandbare vloeistoffen	13.780
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	14.538
LT1	Toxische stoffen	964
LT2	Zeer toxische stoffen	3.817
GF2	Zeer brandbare gassen	192
GF3	Zeer brandbare gassen	4.000
GT3	Zeer toxische gassen	215
GT4	Zeer toxische gassen	99

*Jaarintensiteiten gevaarlijke stoffen Rijksweg A16*

De A16 heeft op basis van het Basisnet een veiligheidszone van 8 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Deze contour overlapt het plangebied niet. De A16 heeft ter hoogte een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter, gemeten uit de rand van de weg. Het plangebied is gelegen op meer dan 50 meter afstand. Derhalve is een nadere onderbouwing vanuit het plasbrandaandachtsgebied niet benodigd. Het invloedsgebied van de A16 bedraagt meer dan vier kilometer, vanwege het transport van zeer toxische gassen.

<sup>6</sup> Ministerie van Infrastructuur en Milieu, referentieaantallen op basis van tellingen uit 2013



Om die reden dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Omdat het plangebied bovendien gelegen is binnen 200 meter wordt eveneens artikel 8 van het Bevt beschouwd.

### 5.6.3 Toetsing Bevt

Op grond van het Bevt dient voor bestemmingsplannen binnen 200 meter van een transportroute, ingegaan te worden op de volgende onderdelen:

- a) De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- b) De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen;
- c) De dichtheid van het aantal personen in het gebied en de redelijkerwijs te verwachten personendichtheid;
- d) Het groepsrisico in zowel de bestaande als nieuwe situatie;
- e) De maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- f) De mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen hiervan.

Wanneer vast staat dat het groepsrisico lager is dan  $0,1 \times OW$  of de toename van het groepsrisico niet meer is dan 10% (in combinatie met een groepsrisico  $< 1 \times OW$ ), dan kan volstaan worden met een zogenaamde beperkte verantwoording. De onderdelen e) en f) komen in dat geval niet aan de orde.

### De personendichtheid

Voor de personendichtheid in het gebied wordt verwezen naar het onderzoek externe veiligheid, dat in de bijlage van dit bestemmingsplan is opgenomen.

Voor de personendichtheid is uitgegaan van de volgende kengetallen:

- Bestaande bedrijventerreinen respectievelijk 40 en 8 personen per ha in de dag- en nachtperiode;
- Voor het buitengebied zowel 1 persoon per ha in de dag- als nachtperiode.
- Voor de aanwezige parkeervoorziening 20 personen in de dag- en 5 personen in de nachtperiode.

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het Business Centre Treeport is uitgegaan van 80 personen per hectare in de dagperiode en 16 personen in de nachtperiode. Uitgaande van een oppervlakte van 50 hectare komt overeen met 4.000 personen in de dagperiode en 800 personen in de nachtperiode.

### Groepsrisico

Om het groepsrisico te bepalen is door AGEL adviseurs een QRA (Quantitative Risk Assessment) uitgevoerd. Deze rapportage is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Op basis van bovenstaande uitgangspunten bedraagt voor de autonome situatie het groepsrisico  $0,026 \times OW$  (oriëntatiewaarde) en voor de nieuwe situatie  $0,027 \times OW$ . Er is sprake van een marginale toename van het groepsrisico. Deze blijft echter ruim onder de waarde van  $0,1 \times OW$ .

Omdat het groepsrisico is gelegen onder de waarde van  $0,1 \times OW$ , is verantwoording over de hoogte van het groepsrisico niet benodigd (art. 8, lid 2 Bevt). Volstaan kan worden met een beschrijving van de effecten in geval van een incident, oftewel een beperkte verantwoording. Hier wordt in het onderstaande op ingegaan.





### Mogelijke scenario's

Het maatgevende scenario op de A16 is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankauto. 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. Een warme BLEVE is geen scenario waarmee rekening wordt gehouden bij transport over wegen. Daarom wordt in het onderstaande de koude BLEVE als uitgangspunt gehanteerd.

Het meest geloofwaardige scenario is een plasbrand op de A16. Een plasbrand kan optreden bij een incident met brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2). Voor een dergelijk incident geldt een invloedsgebied van 45 meter. Dit invloedsgebied reikt niet tot het plangebied. Derhalve hoeft geen rekening te worden gehouden met dit scenario. Het incident met de grootste reikwijdte is een toxisch scenario.

### Bestrijdbaarheid

Een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank al scheurt bij het ongeval en daardoor de brandweer niet tijdig aanwezig kan zijn.

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

De veiligheidsregio is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd. In een advies d.d. 8 april 2015 heeft de veiligheidsregio aangegeven dat het plangebied vanuit diverse onafhankelijke aanrijdroutes is te benaderen. Voor de nadere uitwerking in het plangebied wordt de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid als uitgangspunt genomen. Voor de buitenbochtstraal geldt een afstand van 10 meter en voor de binnenbochtstraal een afstand van 5,5 meter.

Er dienen voldoende opstelplaatsen te worden gerealiseerd en deze dienen geschikt te zijn voor brandweervoertuigen. De afmetingen dienen in overeenstemming te zijn met de CROW uitgave 165.

Het plangebied dient te worden voorzien van voldoende primaire bluswatervoorziening. Op dit moment is er geen bestaande bluswatervoorziening in het plangebied. De veiligheidsregio geeft in haar advies de eisen waaraan deze bluswatervoorziening dient te voldoen. Bij de nadere uitwerking van het terrein dient rekening te worden gehouden met een bluswatervoorziening met voldoende capaciteit.



Geadviseerd wordt het waterleidingnet zodanig uit te leggen dat alle brandkranen minimaal 60 m<sup>3</sup>/uur kunnen leveren in combinatie met het uitrusten van gebruiksfuncties (kantoor, logiesfuncties, bijeenkomstfunctie, industrie functie etc.) met een sprinklerinstallatie.

#### Zelfredzaamheid

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding of evacuatie. Personen, die zich buiten de 100% letaliteitszone bevinden, zullen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht.

Het plangebied is gelegen op ten minste 50 meter van de A16. Ontvluchten is de beste manier om een dergelijke calamiteit te overleven. In dit stadium is nog grotendeels onbekend waar de ontsluitingswegen op het bedrijventerrein gerealiseerd zullen worden. Het is aan te bevelen om de wegenstructuur op het bedrijventerrein zo in te richten, dat één of meerdere wegen in westelijke richting van de risicobron af gericht zijn. Bij de daadwerkelijke uitwerking wordt hier zo goed als mogelijk rekening mee gehouden. In dit bestemmingsplan is aangegeven dat de hoofdontsluitingsweg in westelijke richting loopt, van de bron af.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld.

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de A16 is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Geadviseerd wordt om de gebouwen in het plangebied te voorzien van een centraal afsluitbaar ventilatiemechanisme. Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk.

De veiligheidsregio adviseert om de zelfredzaamheid te vergroten door alle BHV-ers van de bedrijven in te voeren in het CBISalert4omgevingen.

#### 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<sup>-6</sup> contour gelegen is binnen de inrichtingsgrenzen.

Op het BCT kan daarnaast een innovatief en duurzaam tankstation worden gerealiseerd dat naast waterstof, ook LNG en CNG gaat aanbieden. LNG is nog niet opgenomen in het Bevi. Het ministerie heeft op 4 februari 2015 een Circulaire externe veiligheid LNG-tankstations gepubliceerd in de Staatscourant (nr. 3125).

Voor het plaatsgebonden risico wordt geadviseerd de regels uit het Bevi voor niet-categoriale Inrichtingen toe te passen, met dien verstande dat een minimumafstand in acht wordt genomen van 50 meter vanaf het vulpunt van de LNG-opslagtank. Het plaatsgebonden risico van LNG-tankstations kan worden berekend met toepassing van de rekenmethodiek LNG-tankstations. Daarnaast is een lijst effectafstanden opgesteld waarbij rekening is gehouden met verschillende uitvoeringsvormen.



ESD-reactietijd ≤ 5 sec	bovenvulling	Verlading pomp	Voordruk < 3,2 barg	Effectafstand (m)
Ja	Ja	Ja	Ja	50
Ja	Ja	Ja	Nee	75
Nee	Ja	Ja	Ja	
Ja	Nee	Ja	Ja	
Ja	Nee	Ja	Nee	
Nee	Ja	Ja	Nee	125
Ja	Ja	Nee	N.v.t	
Ja	Nee	Nee	N.v.t	
Nee	Nee	Ja	Ja	150
Nee	Nee	Ja	Nee	
Nee	Ja	Nee	N.v.t	200
Nee	Nee	Nee	N.v.t	

De aan te houden afstanden variëren van 50 meter tot 200 meter. Voor CNG installaties zijn in het Activiteitenbesluit afstanden opgenomen. In Artikel 3.18 staat dat de bufferopslag zich op een afstand van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten dient te bevinden, zoals hierna is aangegeven:

Waterinhoud bufferopslag	Afstand
Minder dan 3000 liter	10 meter
Vanaf 3000 tot 5000 liter	15 meter
Meer dan 5000 liter	20 meter

Deze afstanden zijn derhalve kleiner dan voor LNG-installaties. Omdat op dit moment veel onduidelijk is over de aan te houden afstanden en de exacte locatie van het multifuel tankstation op het BCT is er voor gekozen om deze inrichting uitsluitend via een afwijkmogelijkheid mogelijk te maken. Aan deze afwijkmogelijkheid zijn passende voorwaarden opgenomen, waaronder dat er geen kwetsbare objecten binnen de PR 10<sup>-6</sup> contour aanwezig mogen zijn. Er zijn op het BCT voldoende locaties aanwezig waar de realisatie van een dergelijk tankstation, zonder belemmeringen, mogelijk is. Volgens artikel 7c, sub 9 onder a 2, is de haalbaarheid van de ontwikkeling middels het uitgevoerde onderzoek in voldoende mate vastgesteld.

#### 5.6.4 Toetsing gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijk beleid, omdat:

- de oriëntatiewaarde van het GR niet wordt overschreden (0,027 x OW);
- binnen het invloedsgebied van omliggende bedrijven geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen worden opgericht;
- nieuwe Bevi-bedrijven middels een binnenplanse afwijking worden toegelaten, mits de PR 10<sup>-6</sup> contour gelegen is binnen de inrichtingsgrenzen;
- een multifuel tankstation uitsluitend is toegestaan middels afwijking.

#### 5.6.5 Conclusie

In de omgeving van het plangebied komen diverse risicobronnen voor. Het invloedsgebied van alleen de A16 overlapt het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico is opgesteld, waarbij de Veiligheidsregio om advies wordt gevraagd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan het landelijke en gemeentelijk beleid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.



## 5.7 Bedrijven en milieuzonering

### 5.7.1 Bedrijfsactiviteiten

#### Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk.

Daarbij wordt traditioneel gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen voor verschillende vastgestelde bedrijfstypen. Hierbij wordt uit gegaan van 'standaard' en normaal functionerende bedrijven in een branche.

Op het Business Centre Treeport worden echter geen 'standaard' bedrijven toegestaan. Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld voor een specifieke groep bedrijven die passen binnen het thema (aan boomteelt gerelateerd) en zich tegelijkertijd onderscheiden in duurzaamheid. Het gebruik van de standaard indeling van bedrijven met bijbehorende richtafstanden, zoals dat in de VNG-brochure is uitgewerkt, is te rigide voor de ontwikkeling van een innovatief, duurzaam en thematisch bedrijventerrein dat wordt voorgestaan. Immers het faciliteren van duurzame, aan boomteelt gerelateerde bedrijven die een bijdrage leveren aan synergie en symbiose is het belangrijkste uitgangspunt, ongeacht eventuele milieucategorie die uitgaat van een 'standaard' bedrijfsvoering. Standaard bedrijven worden niet beoogd.

Dit neemt echter niet weg dat milieugevoelige functies in de omgeving van het plangebied om bescherming vragen. Enerzijds biedt de milieuwetgeving hiertoe voldoende waarborgen. Immers om in aanmerking te komen voor een 'milieuvergunning' dient aangetoond te worden dat aan er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Maar de Crisis- en herstelwet biedt ook mogelijkheden om de normen, die aan de basis hebben gelegen aan de richtafstanden en eisen in de milieuwetgeving, in het bestemmingsplan op te nemen als milieukwaliteitseis. Hierdoor wordt rechtszekerheid geboden aan omwonenden. Zelfs meer zekerheid, omdat de normen 1 op 1 in het bestemmingsplan zijn opgenomen, terwijl de richtafstanden die in de VNG-brochure worden gehanteerd uit gaan van 'standaard' bedrijven. Bedrijven in dezelfde branche die een 'bovennormale' milieubelasting hebben kunnen, blijkens de traditionele wijze van bestemmen, wel worden gerealiseerd op (te) korte afstand van woningen, terwijl dat in de gekozen systematiek in dit bestemmingsplan niet kan. Dit biedt zowel de kans om duurzame, aan boomteelt gerelateerde bedrijven optimaal te faciliteren, zonder daarbij onnodige beperkingen op te leggen, en waarbij tegelijkertijd het woon- en leefklimaat van derden wordt beschermd.

Hierna wordt beknopt in gegaan op de milieukwaliteitseisen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Hierbij is gebruik gemaakt van de eisen die aan de basis hebben gestaan van de richtafstanden uit de VNG-brochure.





### *Geur*

In de VNG-brochure wordt de in Nederland veel gebruikte eenheid  $\text{ge}/\text{m}^3$  ( $\text{ge}$  = geureenheid) gehanteerd. De eenheid volgende de Europese norm is de odour unit,  $\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ , die een vaste verhouding heeft met geureenheden:  $1 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3 = 2 \text{ ge}/\text{m}^3$ . Volgens de VNG-brochure is vergunningverlening mogelijk bij een geurbelasting van maximaal  $1 \text{ ge}/\text{m}^3$  als 98 percentiel<sup>7</sup> en/of een geurbelasting met een hedonische waarde<sup>8</sup> van  $H \leq -0,5$  of hoger. Als de concentratie lager wordt dan 1 geureenheid per  $\text{m}^3$  ( $1 \text{ ge}/\text{m}^3$ ) dan is deze niet meer te onderscheiden van geurvrije lucht. Een hedonische waarde van 0 komt overeen met een neutrale geurbelasting.

### *Geluid*

Volgens de VNG-brochure is vergunningverlening mogelijk als de geluidbelasting op milieugevoelige functies niet meer bedraagt dan:

- 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) maximaal geluidsniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van de indirecte hinder.

### *Stof*

In de VNG-brochure is opgenomen dat, indien wordt aangetoond dat door het treffen van maatregelen zichtbare stofverspreiding en zichtbare stofneerslag naar buiten de inrichting wordt voorkomen, vergunning verlening mogelijk is.

### *Gevaar*

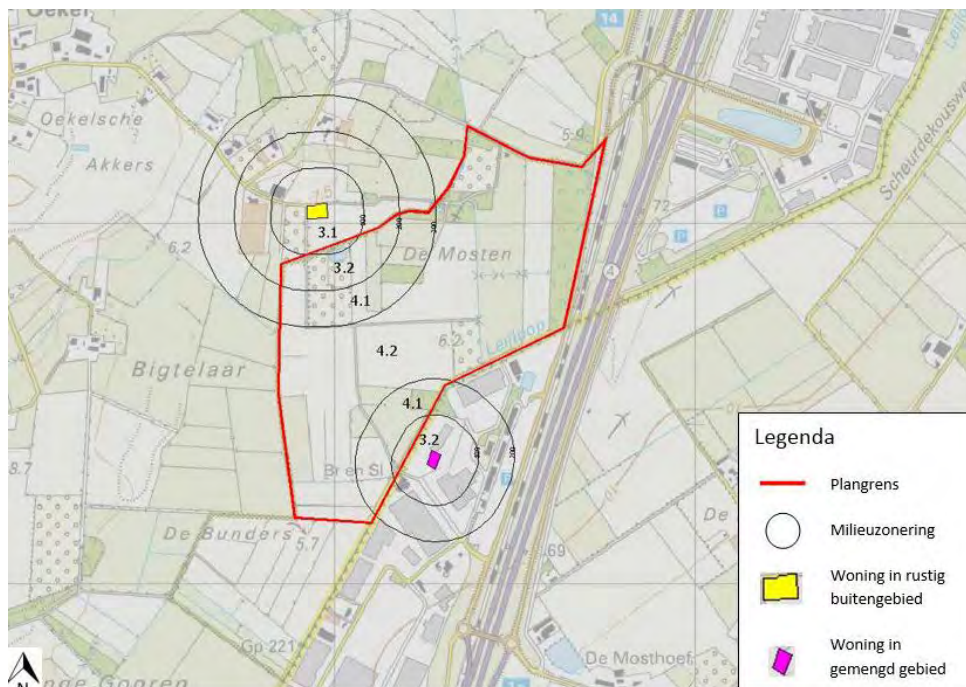
Indien binnen de inrichting risicovolle installaties op opslagen plaats vinden dient aangetoond te worden dat binnen het invloedsgebied geen kwetsbare objecten zijn gesitueerd. Aangezien bevi-inrichting niet direct zijn toegestaan vormt het aspect gevaar geen belemmering voor het toelaten van bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplangebied.

### Haalbaarheid

Het bestemmingsplan staat diverse aan boomteelt gerelateerde bedrijven toe, zonder dat daarbij milieucategorieën zijn vastgelegd. 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 aan boomteelt gerelateerde 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.

<sup>7</sup> 98 percentiel wil zeggen dat buiten de contour in 98% van de tijd de geurimmissie op een bepaald punt lager zal zijn dan  $1 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$

<sup>8</sup> De hedonische waarde is een maat voor de (on)aangenaamheid van een geur. Hierbij wordt gewerkt met een beoordelingsschaal die loopt van uiterst aangenaam tot uiterst onaangenaam.



### 5.7.2 Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden er 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, haalbaar zijn.

## 5.8 Akoestiek (wegverkeer)

### 5.8.1 Algemeen

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai en luchtvaartlawaai. Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek verplicht wanneer er via een ruimtelijk besluit nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke gelegen zijn binnen een door deze Wet vastgestelde zone. Ook is een onderzoek noodzakelijk indien er sprake is van nieuwe gezoneerde bronnen of een verandering daarvan. In het ruimtelijk spoor is voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook de Wet ruimtelijke ordening van belang omdat voor een goede beoordeling van het woon- en leefklimaat, in tegenstelling tot de Wgh, alle relevante bronsoorten dienen te worden gecumuleerd. In de Wgh zijn geluidszones vastgesteld voor wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Met betrekking tot wegen heeft iedere weg een zone. Uitzondering daarop zijn wegen die opgenomen zijn in een 30 km-zone, uitgevoerd als woonerf of gedézoneerd zijn middels een geluidsniveaukaart. De zones langs spoorwegen zijn via de geluidplafondkaart of de zonekaart aangegeven. De zonering van industrieterreinen dient te worden vastgelegd in een bestemmingsplan.



### 5.8.2 Wegverkeerslawaaï

Binnen 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 (d.d. 12 oktober 2017). Doel van het onderzoek is het bepalen of het wegverkeerslawaaï 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 bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Omdat alleen de woning Gelderdonksestraat 10 binnen een zone van een te realiseren weg is gesitueerd, is alleen voor die te realiseren weg (ontsluitingsweg A1) de Wgh relevant. Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van deze nieuwe gezoneerde weg ter plaatse van de woning Gelderdonksestraat 10 niet wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 31 dB. 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  $L_{den}$ . Uit de beoordeling de gecumuleerde geluidbelastingen blijkt dat alleen de MKM  $L_{den}$  bij de woning aan de Paandijksestraat wijzigt van 'Goed' naar 'Redelijk'. Deze wijziging kan als aanvaardbaar worden 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. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 5.9 Luchtkwaliteit

Op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' dient bij ruimtelijke ontwikkelingen primair te worden nagegaan of de luchtkwaliteit door de extra verkeersstromen of door wijzigingen in de bestaande verkeer structuur, als gevolg van de ontwikkeling, negatief wordt beïnvloed en dat daardoor grenswaarden worden overschreden. Door AGEL adviseurs is een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit opgesteld. Het rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan 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.

De ontwikkeling vindt in 2 fasen plaats. Het plangebied is gesitueerd ten noorden van het Belgische bedrijventerrein "Transportzone Meer" en heeft een grootte van ongeveer 52 hectare. Het uit te geven bedrijfsoppervlak inclusief wegen bedraagt circa 43 hectare. Het oppervlak voor bedrijfsgrond bedraagt circa 39 ha, waarvan circa 20 ha in fase I wordt ontwikkeld en circa 19 ha in fase II. De realisatiedata zijn 2020 voor fase I en 2025 voor fase II.

De verkeersgegevens van de A16/E19 zijn geïmporteerd uit de NSL-rekentool 2014. De overige verkeersintensiteiten zijn overgenomen uit het rapport 'Verkeerstudie Business Centre Treeport (BCT)' van AGEL adviseurs. De bepaling van de concentraties is uitgevoerd met het programma Geomilieu V3.11 waarin de wettelijke voorgeschreven standaard rekenmethoden met het verspreidingsmodel STACKS+ van DNV-GL (voorheen KEMA) is geïmplementeerd. Als berekeningsjaar wordt 2020 en 2025 gehanteerd.



Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor zowel in de autonome als in de beide plansituaties bij geen van de woningen de grenswaarde voor  $\text{NO}_2$  wordt overschreden. Tevens blijkt dat als gevolg van de planontwikkeling de  $\text{NO}_2$  concentraties bij de woningen langs de Meirseweg en John Lijsenstraat zullen afnemen. Ook blijkt dat de toename van de  $\text{NO}_2$ -concentratie bij de woningen langs de A16/E19 beperkt zal zijn. De grootste toename bedraagt  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fase I en  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fase I + II. Dit is minder dan 3% van de grenswaarde ( $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) zodat deze toename als NIBM (Niet in betekenende mate) kan worden beschouwd.

Met betrekking tot de  $\text{PM}_{10}$ -concentraties blijkt dat voor zowel in de autonome als in de beide plansituaties bij geen van de woningen de grenswaarde voor  $\text{PM}_{10}$  van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wordt overschreden. Tevens blijkt dat ook geen overschrijdingen plaats vinden van het maximum aantal maal per jaar, dat de uurgemiddeldeconcentratie voor  $\text{NO}_2$ , c.q. de 24-uurgemiddeldeconcentratie van  $\text{PM}_{10}$  wordt overschreden. Tevens blijkt dat als gevolg van de planontwikkeling de  $\text{PM}_{10}$ -concentraties bij de woningen langs de Meirseweg en John Lijsenstraat zullen afnemen.

Er vindt praktisch geen toename van de  $\text{PM}_{10}$ -concentratie plaats bij de woningen langs de A16/E19. De grootste toename bedraagt  $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor fase I en fase II. Dit is minder dan 3% van de grenswaarde ( $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) zodat deze toename als NIBM kan worden beschouwd.

Uit het onderzoek blijkt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de totale ontwikkeling van het BCT. Zowel de ontwikkeling van de 1<sup>e</sup> fase als de totale ontwikkeling leidt niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

## 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 echter geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het BCT. Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

## 5.11 Geurhinder

### 5.11.1 Wettelijk en beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast.

Met behulp van de rekenmodellen V-Stacks Vergunningen of V-Stacks Gebied kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten).





De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht ( $\text{ouE/m}^3$ ). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

#### *5.11.2 Onderzoek*

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.

Binnen een straal van 2.000 meter komen op basis van de gegevens van de website van Provincie Noord-Brabant, Web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven) meerdere veehouderijen voor. Deze bedrijven kunnen uitgesplitst worden in veehouderijen met dieren met emissiefactoren en veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden. Het gaat om de volgende veehouderijen:

#### Veehouderijen met dieren met emissiefactor

- Breedschotsestraat 33 te Rijsbergen
- Gelderdonksestraat 2, 9, 11 en 13 te Rijsbergen
- Klein Oekelsestraat 1 te Rijsbergen
- Oekelsestraat 8, 12, 13 en 29 te Rijsbergen
- Oekelsebaan 24 te Zundert
- Paandijksestraat 2, 12 en 14 te Rijsbergen
- Schriekenweg 11 te Rijsbergen

De veehouderij aan de Breedschotsestraat 33 heeft een relatief hoge geuremissie van ruim 31.000  $\text{ouE/s}$ . Gelet op de afstand van deze veehouderij tot het plangebied, te weten 1.400 meter, is zonder nader onderzoek vast te stellen dat de geurbelasting als gevolg van deze emissie in het plangebied dusdanig is dat sprake is van een goed verblijfklimaat. Voor de overige veehouderijen geldt dat een relatief lage geuremissie vrijkomt ( $< 5.000 \text{ ouE/s}$ ). In relatie tot een afstand van ten minste 300 meter tot het plangebied geldt ook hier dat zich geen belemmeringen voordoen ten aanzien van het verblijfklimaat uit oogpunt van agrarische geurhinder.

#### Veehouderijen vaste afstanden

- Bigtelaar 1b te Rijsbergen
- Gelderdonksestraat 5 te Rijsbergen
- Hazeldonksestraat 1b en 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.

#### *5.11.3 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 veehouderijen - in relatie tot hun geuremissie - op voldoende afstand gelegen zijn.

Daarnaast geldt dat de omliggende veehouderijen niet beperkt worden door de komst van het 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 bestemmingsplan.

### **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 binnen het voorliggende bestemmingsplan overschrijden de maximale hoogte van bouwwerken niet. Binnen dit bestemmingsplan is het radarverstoringsgebied 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**

#### *5.13.1 Toetsingskader*

In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).



De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag dient een aparte beslissing worden genomen dat geen MER nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat hij hiervoor informatie moet aanleveren. Het bevoegd gezag moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een mer-aanmeldingsnotitie opgesteld waarin wordt geconcludeerd dat een verdere MER-beoordeling niet aan de orde is. Deze mer-aanmeldingsnotitie is ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag met de vraag of de activiteit belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Het bevoegd gezag heeft besloten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. De mer-aanmeldingsnotitie is tegelijk met het voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.



## 6 HET JURIDISCHE PLAN

### 6.1 Het juridische plan

Een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan zijn op maat gesneden voor het BCT. De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012).

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 procedureregule en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregule, een strafregule en de slotregule.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen 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.

In dit bestemmingsplan is de eerste fase voorzien van een 'eindbestemming'. Voor de tweede fase is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gronden, waarop de landschappelijk inpassing is voorzien, zijn eveneens voorzien van een 'eindbestemming'.

Bij de inhoud van dit bestemmingsplan 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 uitvaarbaarheidstoets globaler uitgevoerd, passend bij het abstractieniveau van het bestemmingsplan. Een gedetailleerde haalbaarheidstoets wordt uitgevoerd in ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag. Hierbij gelden de regels die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.





## 6.2 Toelichting bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

### 6.2.1 *Agrarisch*

De gronden die in agrarisch gebruik zijn en waar geen sprake is van waarden en geen extra mogelijkheden zijn voor glastuinbouw en boomteelt (dus niet zijnde AHS plus of Boomteeltontwikkelingsgebied) hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch. Deze gronden zijn niet meegenomen in de Gebiedsvisie Boomteeltontwikkelingsgebied, omdat glastuinbouw en boomteelt hier in mindere mate aanwezig is. Op basis van het provinciaal beleid vallen deze gronden binnen 'gemengd landelijk gebied'.

### 6.2.2 *Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel*

Deze bestemming komt voort uit het provinciaal beleid. Dit zijn gronden die nog agrarisch worden gebruikt, maar waar bepaalde (natuur)waarden wel moeten worden beschermd, zoals bijvoorbeeld kwetsbare soorten of struweelvogels (Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant) of in de EHS zijn gelegen.

### 6.2.3 *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 bestemmingsplan. 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 bedrijfsfunctie valt binnen de voorwaarden van aan boomteelt gelieerde bedrijven. Deze voorwaarden zijn nader vertaald in een toetsingskader 'Beslisboom thematische filter'. Beide onderdelen zijn geborgd binnen de planregels van het bestemmingsplan.

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 m<sup>2</sup> bij percelen tot 12.000 m<sup>2</sup> en tot een maximum van 2.200 m<sup>2</sup> bij percelen groter dan 12.000 m<sup>2</sup>.



Verder is productiegebonden detailhandel toegestaan tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup>. Daarnaast is ruimte voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen (exclusief LPG), waterzuiveringsinstallatie, een Excellence en Experience Centre met daaraan ondergeschikt een logiesaccommodatie (hotel).

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 ruimtevraag deze bedrijven hebben. De fijnmazigheid van de infrastructuur is hiervan wel afhankelijk. Omdat de hoofdentree bepalend is voor de uitstraling van het terrein is deze vastgelegd. Ter plaatse is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen.

#### Regels omgevingskwaliteit

In dit bestemmingsplan is 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.

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 bestemmingsplan voorkomen. Bovendien biedt deze wijze van bestemmen meer rechtszekerheid aan omwonenden. In het bestemmingsplan is immers de maximale geluidsbelasting vastgelegd, die overigens strenger is dan de normen uit het Activiteitenbesluit, 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 bestemmingsplan, voorkomt dit. Voorbeelden van enkele regels omgevingskwaliteit zijn:

- 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<sup>3</sup> 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 gevel 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. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein is een hoogteaccent tot maximaal 30 meter toegestaan om de zichtbaarheid vanaf de A16 te vergroten. Deze maximale bouwhoogte is afgestemd op de maximale bouwhoogte op het noordelijk deel van Hazeldonk, eveneens gelegen aan de Rijksweg A16. 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 bestemmingsplan gehoor aan gegeven.

Vanuit stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsoogpunt 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 circa 1.500 m<sup>2</sup> moet bedragen.

#### *Reclamemast*

Voor de bouw van een reclamemast zijn specifieke regels opgenomen. Aan de zijde van de HSL is één reclamemast toegestaan met een maximale bouwhoogte van 35 meter. Op de rest van het BCT zijn reclamemasten gemaximeerd op 20 meter hoogte.

#### *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 voorgevellijn. 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.

### Nadere eisen

In het bestemmingsplan 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

In het bestemmingsplan zijn bovendien nog 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. Voor opslagvoorzieningen is dus ook stedenbouwkundig en architectonisch voorstelbaar. Om gebruik te maken van deze afwijkingsmogelijkheid is overigens altijd een positief advies van de brandweer noodzakelijk.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om bedrijven die kleiner zijn dan 1.500 m<sup>2</sup> een plek te geven op het BCT. De bijdrage die geleverd wordt aan de boomteeltsector is immers belangrijker dan 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.

Voor de realisatie van een beurs- en congresgebouwen (Excellence en Experience Centre) en een ondergeschikte hotel is de voorwaarde opgenomen dat een notitie, waaruit de noodzaak tot vestiging van beide functies blijkt, ter beoordeling wordt voorgelegd aan de Gedeputeerde Staten. Een vergelijkbare onderbouwing is tevens in de planregels opgenomen voor de realisatie van een verkooppunt van motorbandstoffen.

#### 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 opgenomen. Het is hierdoor niet toegestaan om de gronden/gebouwen te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten indien de benodigde waterberging en de investering in het landschap niet is geborgd. De wijze waarop deze waterberging gerealiseerd wordt is vrij gelaten. 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 binnen 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.

#### Afwijkingsmogelijkheden

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. Om dit te kunnen reguleren is één gebied aangewezen waar risicovolle inrichtingen gesitueerd kunnen worden. Door deze zonering aan te brengen wordt zorgvuldig ruimtegebruik niet beperkt en wordt tegelijkertijd een 'goede ruimtelijke ordening' bereikt.





Ook zijn er nog afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor 'andere aan boomteelt gelieerde bedrijven' die weliswaar een duidelijke relatie hebben met de boomteeltsector, maar die niet passen binnen de directe bouw mogelijkheden. Het betreft een vangnet. Deze bedrijven dienen in een bedrijfsplan of vergelijkbaar document aan te tonen dat de relatie met de boomsector aanwezig is.

#### *6.2.4 Groen*

De als Groen bestemde gronden zijn gelegen aan de noordzijde van het plangebied, aan de Paandijksestraat. De voor Groen bestemde gronden dienen zoveel mogelijk vrij te blijven van bebouwing en dienen als afscherming van het bedrijventerrein. Door deze groene afscherming hier te situeren voorkomen dat bedrijven op de Paandijksestraat kunnen ontsluiten. Op één plek is een calamiteitenroute voorzien. Deze locatie is op de verbeelding specifiek aangeduid. Volledigheidshalve is onder het strijdig gebruik opgenomen dat het opslag van goederen en dergelijk op deze gronden niet is toegestaan. Hierdoor wordt voorkomen dat de groenzone een rommelige uitstraling krijgt.

#### *6.2.5 Natuur*

De gronden die behoren tot het Natuur netwerk Brabant zijn opgenomen binnen de bestemming Natuur. Ook wordt een zone van 15 meter rondom de Leijloop als zodanig bestemd. De bestemming dient ter behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden en watersystemen. Bovendien zijn er mogelijkheden voor recreatief medegebruik. De bouw mogelijkheden zijn in deze zone beperkt. Uitsluitend enkele kleinere en ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. Daarnaast is er een specifiek 'aanlegvergunningstelsel' opgenomen om onder andere de aanleg van verhardingen, het verwijderen van houtopstanden en dergelijke tegen te gaan. Omdat de Leijloop doorkruist zal worden door een doorgaande weg die de Transportzone Meer verbindt met het BCT is er een specifieke aanduiding opgenomen, ter plaatse van de beoogde aansluiting. Belangrijke voorwaarde voor realisatie is dat de ecologische functie ter plaatse niet verloren mag gaan. Ten aanzien van de specifieke gewenste inrichting van het gebied zijn regels opgenomen voor de omgevingskwaliteit. In dit artikel zijn regels opgenomen die ertoe strekken om de realisatie van het Natuurinrichtingsplan te kunnen garanderen en waardevolle elementen te behouden.

#### *6.2.6 Water*

De Leijloop is bestemd als water, waarbinnen met name water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Ook recreatief medegebruik is hier toegestaan. Voor de waterbestemming is aangesloten op de 'standaard' voorkomende bestemming binnen de gemeente Zundert.

Ook binnen deze bestemming zijn de bouw mogelijkheden beperkt. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde die dienst staan aan de bestemming, zoals bruggen en duikers, zijn toegestaan tot een hoogte van 3 meter. Ook hier zijn beperkte mogelijkheden voor het uitvoeren van werken, zoals het aanleggen van oppervlakteverhardingen en het wijzigen van het profiel van de waterloop.

#### *6.2.7 Waarde-Archeologie*

In voorliggend bestemmingsplan is vooralsnog één archeologische dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische resten in de bodem. Indien er bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd dient middels een archeologisch rapport aangetoond te worden dat er geen archeologische resten in het geding zijn.



#### *6.2.8 Waterstaat-Waterkering*

Deze dubbelbestemming is opgenomen om aan te geven waar de waterkering van de Leijloop is gesitueerd. Aan deze dubbelbestemming zijn voorwaarden verbonden aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden die de stabiliteit en hoofdfunctie van de waterkering kunnen aantasten.

### **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 in de Verordening ruimte verwijderd dienen te worden en aan de aanduiding Vrijwaringszone – radar. Voor het overige is aangesloten op de standaardregels binnen de gemeente Zundert.

Ten behoeve van de realisatie van fase 2 van het bedrijventerrein is ter plaatse van dit deelgebied de zone 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' opgenomen. Onder voorwaarden is het mogelijk om de geldende bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe mantel' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein – aan boomteelt gelieerd', 'Natuur' en/ of de bestemming 'Water'.



## **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. Er is inmiddels voldoende dekking om fase 1 te kunnen realiseren, waardoor de haalbaarheid in voldoende mate is vastgesteld. Bovendien levert de planontwikkeling geen negatieve financiële gevolgen op voor de gemeente Zundert.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Tijdens de voorbereidingen van dit bestemmingsplan is veelvuldig overleg gepleegd met stakeholders, zoals de buurgemeenten, het RWB, waterschap en de provincie Noord-Brabant. Alle stakeholders hebben hun commitment uitgesproken naar het BCT. Reeds diverse ondernemers hebben inmiddels interesse getoond om zich te vestigen op het BCT. Verder is de verwerving van de gronden van de 1<sup>ste</sup> fase enige jaren geleden opgestart.

### **7.3 Vooroverleg en inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in vooroverleg verzonden naar de betreffende instanties. Daarnaast heeft het bestemmingsplan, conform de gemeentelijke inspraakverordening, met ingang van 24 december 2015 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in de Nota van inspraak en vooroverleg, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

### **7.4 Ter inzage legging en vaststelling**

Het bestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een Nota van Zienswijzen, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

