

**BESTEMMINGSPLAN
'HERZIENING
BIEZENMORTELSESTRAAT 57,
BIEZENMORTEL'**

GEMEENTE HAAREN

Gemeente Haaren

bestemmingsplan

‘Herziening Biezenmortelsestraat 57, Biezenmortel’

- Toelichting
bijlagen
- Regels
- Plankaart schaal 1:2000

Vastgesteld: 22 april 2010

projectgegevens:
TOE02-RSG00002-01A
REG02-RSG00002-01A
TEK02-RSG00002-01A

Rosmalen, 10 mei 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	3
2.1	Gebiedsprofiel	3
2.2	Projectprofiel	3
3	BELEIDSASPECTEN	7
3.1	Vigerende bestemmingsplannen	7
3.2	Streekplan 'Brabant in Balans'	7
3.3	Reconstructieplan De Meierij	9
3.4	Beleidsregel Natuurcompensatie	9
4	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	11
4.1	Natuur en landschap	11
4.2	Milieuaspecten	12
4.3	Water	12
4.4	Cultuurhistorie	13
4.5	Mobiliteit/infrastructuur	13
5	BESTEMMINGSREGELING	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Toelichting op de bestemmingen	15
6	PROCEDURE	17
6.1	Resultaten vooroverleg en inspraak	17
6.2	Resultaten ter inzage legging	18

Bijlagen:

- Bijlage 1: Compensatieplan
- Bijlage 2: Compensatie-overeenkomst
- Bijlage 3: Bedrijfsplan (inclusief aanvulling)
- Bijlage 4: Brief provincie d.d. 15 juli 2004
- Bijlage 5: Reacties artikel 10-instanties
- Bijlage 6: Nota zienswijzen

1 INLEIDING

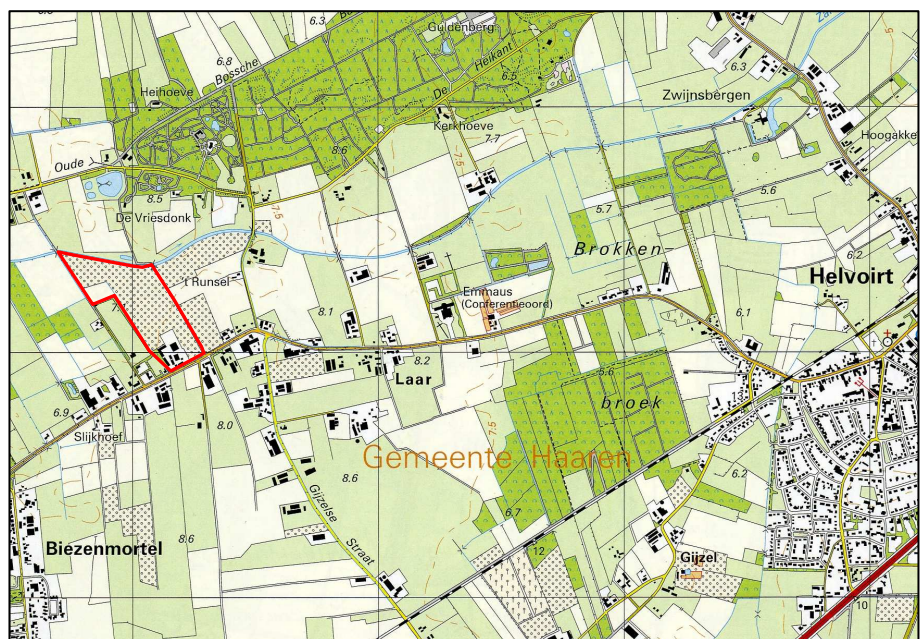
1.1 Aanleiding

De projectlocatie, gelegen aan de Biezenmortelsestraat 57 betreft een voornamelijk groencomposteerbedrijf. Het bedrijf heeft binnen de regio in de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt. De ruimtelijke vastlegging hiervan is achtergebleven.

Het vorige plan (Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Biezenmortelsestraat 57' van 6 februari 1997) voor deze locatie is niet meer toereikend. Dientengevolge is deze herziening vereist om de actuele en toekomstige situatie juridisch en planologisch te regelen. De gebieden die buiten de huidige herziening van de Biezenmortelsestraat 57 behoren, vallen binnen het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied uit 1979 van de voormalige gemeente Udenhout.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Biezenmortelsestraat, de doorgaande weg tussen Helvoirt en Biezenmortel (zie figuur). Het plangebied ligt ten noorden van deze straat en wordt begrensd door de Zandleij.



Figuur: ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting gaat in op de huidige en beoogde situatie van het initiatief. Het vigerend en toekomstig beleid, voor zover relevant voor dit bestemmingsplan, komen in hoofdstuk 3 aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevings- en milieuaspecten ter plaatse van de locatie waarvoor dit bestemmingsplan van toepassing is. De motivatie en toelaatbaarheid voor het initiatief zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de toelichting op de juridische regeling uitgewerkt. Hoofdstuk 7 omvat een overzicht van de procedure van deze herziening.

Dit bestemmingsplan omvat naast de toelichting ook een verbeelding en regels die samen het juridische deel van het plan omvatten.

2 GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

De Biezenmortelsestraat vormt van oudsher de hoofdverbinding tussen de kernen Helvoirt en Udenhout. De Biezenmortelsestraat vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Ten noorden ligt de Zandleij die van west naar oost afstroomt. Ten noorden van het plangebied en de Zandleij ligt het Nationaal park De Loonse en Drunense Duinen. Ten zuiden van het plangebied ligt overwegend agrarisch gebied, waarbij weilanden en akkers elkaar afwisselen.



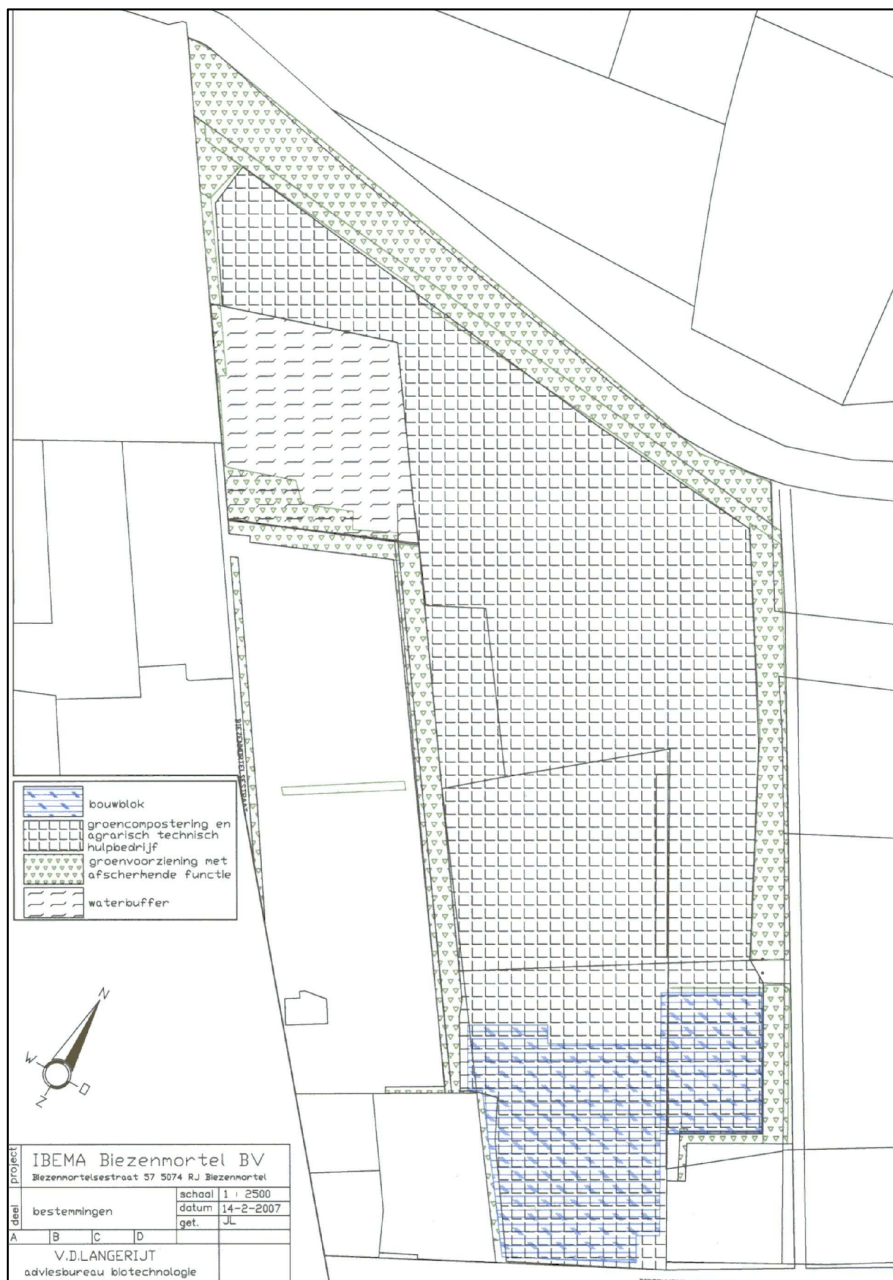
Figuur: luchtfoto plangebied (bron Terradesk)

2.2 Projectprofiel

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De eigenaar heeft zich de laatste jaren steeds verder gespecialiseerd op de groencompostering. In 1998 heeft het bedrijf, middels een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan, aangegeven dat de bestemmingsplanherziening van 1997 niet meer voldeed. Omdat volgens de gemeente op korte termijn gestart zou worden met een nieuw bestemmingsplan buitengebied, zou het voorstel meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Omstreeks 1999/2000 is destijds uitgebreid buiten de toegekende bestemming.

Aan de noord- en de oostzijde zijn opslagcapaciteit en een uitbreiding van de waterbuffer gerealiseerd. Aan de noordzijde, mede door de ligging nabij de Zandleij, is er voor gekozen om extensievere vormen van opslag te realiseren. Aan de oostzijde is een strook ingericht voor intensieve opslag van compost. Aan de zuidoostzijde is een terrein ingericht voor intensieve opslag en proeven.

Het gehele gebied is landschappelijk ingepast en afgeschermd van de omgeving, doordat grondwallen van circa 5 m hoog, met daarop beplantingen zijn aangelegd. De momenteel aanwezige coniferen haag op de aarden wal die als windsingel fungeert, zal na goedkeuring van de bestemmingsplanherziening binnen één jaar vervangen gaan worden door een betere bij het gebied passende houtsoort. Nog niet bekend is welke houtsoort, omdat de groeiomstandigheden (droog en veel wind) en doel (haagvorming die zowel in de zomer als de winter functioneel is) de keuze zeer moeilijk maakt. Dit, om het geheel landschappelijk beter in te passen in de omgeving. Aan de noordzijde, langs de Zandleij zijn de grondwal en de beplantingen op grotere afstand van de beek aangelegd en is daarlangs een ecologische verbindingszone aangelegd voor onder andere de das.



Figuur: bedrijfsopzet

Op korte termijn beoogd Van Iersel VOF een uitbreiding van het bebouwd oppervlak aan de oostzijde. Deze uitbreiding is noodzakelijk om de eindproducten onder kap te kunnen mengen en opslaan. Van Iersel maakt speciale mengsels voor klanten. De mengsels worden gemaakt op basis van analyses van de grond van een bepaalde klant. De samenstelling voor wat betreft bepaalde micro-organismen wordt bereikt door het samenvoegen van op verschillende manieren geproduceerde compostsoorten. Te korten aan bepaalde mineralen worden aangevuld met natuurlijke stoffen.

De mengverhouding vormt dan de specifieke compost voor een bepaalde klant. Ieder mengsel moet vervolgens apart opgeslagen kunnen worden.

Omdat het maken van de mengsels toch redelijk tijd vraagt, moeten eigenlijk al aan het eind van de winter gestart worden met het maken van deze mengsels omdat de toepassing maar gedurende een korte tijd plaatsvindt.

Dit betekent dat deze mengsel zodanig opgeslagen moeten worden dat de kwaliteit gegarandeerd kan worden. Dit kan alleen als opslag onder dak plaats vindt. Het nat worden van producten levert namelijk problemen op voor de toepassing en werking van het product. Bij werking van het product moet in gedachten worden gehouden dat opgave van mineralen en de werkingscoëfficiënten in de mestboekhouding een belangrijke rol zijn gaan spelen en dat bij de menging rekening wordt gehouden met deze werking. Indien de producten door neerslag erg nat worden kan deze werking niet meer worden gegarandeerd.

Om te voorkomen dat deze gehygiëniseerde producten besmet zouden kunnen worden met bijvoorbeeld onkruidzaden, is het noodzakelijk dat de productie van deze specifieke producten buiten de transportlijnen van het verse groenafval blijven. Dit betekent dat de overkapping en opslag bij voorkeur aan de oostzijde zou moeten geschieden, buiten de aanvoerlijnen van vers groenafval.

Op jaarbasis wordt nu al ongeveer een hoeveelheid van 10.000 m³ speciale compost geleverd.

Voor een goede levering in het voorjaar zou een opslag van 3.000 m³ voldoende zijn. Doordat de partijen meestal niet heel groot zijn wordt een gemiddelde opslaghoogte van 3,5 meter aangehouden. De benodigde ruimte bedraagt dan ongeveer 860 m².

Voor de productie van de speciale mengsels is een mengruimte nodig van ongeveer 50 meter lang en 12 meter breed (750 m²).

Daarnaast wordt compost met RHP-keurmerk geleverd. Momenteel is deze compost vaak te vochtig in bepaalde tijden van het jaar. Van uit de markt wordt eigenlijk verlangd dat deze onder dak wordt opgeslagen.

Benodigde opslag voor RHP-compost wordt geschat op 4.000 m³. De opslaghoogte zou hier 4 meter kunnen bedragen, hetgeen een oppervlakte van 1.000 m² betekent.

Samengevat zou een oppervlakte van $860 + 750 + 1.000 = 2.600$ m² nodig zijn, waarbij geen rekening gehouden is met het feit dat er ook ruimte nodig is om bij de diverse partijen te kunnen komen.

Deze uitbreiding van bebouwd oppervlak past niet binnen het vigerende plan en wordt derhalve meegenomen bij deze herziening. Hiervoor wordt aan de oostzijde het bouwvlak vergroot om de noodzakelijke uitbreiding mogelijk te maken.

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Het Bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Biezenmortelsestraat 57' is 6 februari 1997 vastgesteld door de gemeente. Dit plan is destijds specifiek voor deze locatie opgesteld om de groencompostering op die locatie mogelijk te maken. Hiervoor betrof het bedrijf voornamelijk een loonwerkbedrijf. De huidige bedrijvigheid sluit nog steeds aan bij de toegekende bestemmingen op de percelen. Het is echter zo dat het bedrijf in de afgelopen jaren gegroeid is en zodoende niet alle in gebruik zijnde gronden bestemd zijn voor groencompostering.

De in gebruik zijnde gronden die buiten de voornoemde herziening vallen, behoren tot het regime van het Bestemmingsplan Buitengebied dat op 31 augustus 1978 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Udenhout is vastgesteld. Op 17 oktober 1979 is dit plan gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant. En bij koninklijk besluit van 12 juli 1984 is het goedgekeurde gedeelte onherroepelijk geworden.

De gronden waarvan de bestemming gewijzigd dient te worden, hebben in het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Udenhout de bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Deze bestemming is destijds toegewezen door onder andere de ligging in het beekdal. Het deel van het plangebied dat hierop gerealiseerd is, is niet in overeenstemming met deze bestemming. Om het huidige gebruik ten behoeve van het composteerbedrijf planologisch en juridisch te regelen, is er voor gekozen om vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan buitengebied, deze herziening op te stellen, waarin de aanwezige activiteiten een passende bestemming krijgen.

3.2 Streekplan 'Brabant in Balans'

Het streekplan 'Brabant in Balans' is op 22 februari 2002 vastgesteld door Provinciale Staten en is in 2004 op onderdelen herzien. In het streekplan geeft de provincie aan hoe ze de ruimtelijke kwaliteiten in Brabant willen behouden en versterken en schetsen hiermee een toekomstbeeld voor het ruimtegebruik in de provincie

In dit plan behoren groencomposteringsbedrijven tot de agrarisch verwante bedrijven, zoals omschreven in de definities.

Het plangebied ligt in dit plan deels binnen de zone AHS-Leefgebied dassen en deels binnen de zone AHS-RNLE landschapsdeel. Hierbinnen zijn ontwikkelingen ten behoeve van agrarisch verwante bedrijven mogelijk. Het is hierbij wel van belang dat de activiteiten moeten passen binnen de omgeving en de GHS hierbij gevrijwaard blijft. Daarnaast wordt uitbreidingsruimte gegeven aan agrarisch verwante bedrijven van maximaal 25%.

De reeds gerealiseerde uitbreiding in 1999 – 2000 betrof een vergroting van het gebruikte terrein (bestemming Agrarisch verwant bedrijf) van circa 42%. Ten tijde van deze uitbreiding was nog sprake van het vorige streekplan uit 1992 waarin de regels voor uitbreiding nog ruimer waren. In het huidige streekplan zou sprake zijn geweest van een streekplan afwijking.

Daarnaast wordt nu op korte termijn de realisatie van een nieuwe hal beoogd voor het mengen en opslaan van de producten. Dit zal een vergroting van het bebouwde oppervlak (bouwvlak) betekenen. Deze uitbreiding blijft binnen de bestemming 'Agrarisch verwant bedrijf'.

De provincie heeft ten aanzien van de uitbreiding uit 1999-2000 gereageerd bij brief d.d. 15 juli 2004 (zie bijlage) en aangegeven dat medewerking aan de uitbreiding vanuit ruimtelijk oogpunt denkbaar is.

De provincie acht medewerking aan de reeds gerealiseerde uitbreiding van het bedrijf op de huidige plek in beginsel aanvaardbaar. Hierbij stellen zij wel de volgende voorwaarden:

- 1 Er moet compensatie plaatsvinden van de aangetaste natuur- en landschapswaarden.
- 2 Er moet een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf komen.
- 3 Er moeten een goed bedrijfsplan en een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld worden.
- 4 De verkeerssituatie moet kritisch bekeken worden.

Ad 1 en 2

De initiatiefnemers zijn hier actief op ingesprongen door het terrein een goede landschappelijke inpassing te geven. Dit staat verder verwoord in het compensatieplan van mei 2006. Langs de Zandleij is een ecologische verbindingzone aangelegd ter compensatie van het verlies aan natuur- en landschapswaarden. De inpassing behoeft nog enig werk, omdat het windscherm boven op de wal uit coniferen bestaat, welke vervangen gaan worden door een meer passende bij voorkeur inheemse soort.

Ad 3

De initiatiefnemer heeft reeds in september 2002 een bedrijfsplan op laten stellen. In plaats van een ruimtelijke onderbouwing is er gekozen voor een bestemmingsplan herziening. Dit plan loopt vooruit op de herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Haaren. Het bedrijfsplan is als bijlage toegevoegd aan dit plan. Hierin wordt ondermeer geconcludeerd dat alternatieve locaties niet beschikbaar zijn en de geboden uitbreidingsmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan, maar ook het streekplan onvoldoende zijn. Er wordt een uitbreiding van 42% beoogd waarna het bedrijf niet de intentie heeft nog verder te groeien.

Ad 4

De verkeerssituatie is reeds kritisch bekeken in het kader van het bedrijfsplan (2002). Hieruit blijkt dat de verkeersbewegingen naar de toekomst toe slechts zeer gering zullen veranderen. Dit komt mede door de grotere vrachten, waardoor minder verkeersbewegingen nodig zijn voor dezelfde of grotere capaciteit aan goederen (groenafval/compost). Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen over de Biezenmortelsestraat naar de toekomst toe niet significant veranderen. Gezien de huidige situatie (2007) is het aantal verkeersbewegingen niet significant toegenomen.

3.3 Reconstructieplan De Meierij

Het plangebied ligt binnen het reconstructieplan de Meierij, dat gezamenlijk met de andere reconstructieplannen op 22 april 2005 is vastgesteld door Provinciale Staten.

Het noordelijkste deel van het plangebied ligt binnen de zonering extensive-ringsgebied-natuur en daarnaast ligt het gehele plangebied binnen de beschermingszone van de natte natuurparel 'Hoorntmarken Tiend'. Voor het bedrijf betekent dit dat extra maatregelen genomen moeten worden om vervuiling van het grondwater te voorkomen. Daarnaast betekent dit dat ten aanzien van bepaalde ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de hydrologische situatie van de natte natuurparel, een aanlegvergunningstelsel opgenomen moet worden in dit bestemmingsplan.

De Zandleij is aangewezen als EHS gebied. Met betrekking hiertoe hebben de initiatiefnemers een deel van hun grond geruimd met het Waterschap, om hiermee de ecologische verbindingszone (EVZ) te realiseren. Daarnaast hebben zij een strook van circa 10 m ingericht met een grondwal en inheemse beplantingen om hiermee de EVZ af te schermen van het composteerbedrijf.

De ligging van het composteerbedrijf in de beschermingszone van de natte natuurparel betekent dat er zorgvuldig om moet worden gegaan met bodem en grondwater, zodat geen vervuiling van de natte natuurparel plaats vindt.

3.4 Beleidsregel Natuurcompensatie

De beleidsregel natuurcompensatie is 22 november 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In deze beleidsregel wordt omschreven hoe compensatie van aangetaste natuur- en landschapswaarden plaats moet vinden. Dit moet verwoord worden in een compensatieplan dat gekoppeld wordt aan het bestemmingsplan waarin de compensatie wordt geregeld. Deze moeten beide gelijktijdig worden aangeboden aan GS.

De opdrachtgever heeft een compensatieplan opgesteld waarin de compensatie van de verloren waarden is omschreven. Daarnaast hebben zij de intentie een compensatieovereenkomst af te sluiten voor de realisatie ervan.

4 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn:

- natuur en landschap;
- milieuaspecten;
- water;
- cultuurhistorie;
- mobiliteit en infrastructuur.

4.1 Natuur en landschap

Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Het plangebied grenst aan het Natura 2000 gebied Loonse en Drunense Duinen dat is aangemeld in het kader van de Habitatrichtlijn en zodoende bescherming geniet onder de Natuurbeschermingswet. Voor ruimtelijke ingrepen en plannen, zowel binnen als nabij het beschermde gebied, geldt een vergunningplicht indien sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen.

De Flora- en faunawet regelt de wettelijke bescherming van inheemse flora en fauna. Voor diverse ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn geldt een ontheffingsplicht.

Op de onderzochte locatie vinden in relatie tot flora en fauna geen wezenlijke ruimtelijke veranderingen/ingrepen plaats. Dit omdat de huidige en toekomstig beoogde situatie reeds grotendeels gerealiseerd zijn. De te realiseren productiehal aan de oostzijde komt ter plekke van een vloeistofdichte vloer. Dit plan beoogt de ruimtelijke vastlegging van het terrein op korte termijn, waarin de realisatie van de hal is meegenomen. Met betrekking tot de aanwezige beplanting kan gezegd worden dat uitheemse soorten (coniferen) gekapt worden en hiervoor inheemse beplantingen teruggeplant worden.

Het plan heeft zodoende naar verwachting geen negatieve effecten op aanwezige flora en fauna of het naastgelegen natuurgebied. Wel dient bij het kappen van coniferen rekening te worden gehouden met de vogelbroedtijd (circa maart t/m juli). Belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn niet aan de orde of kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorkomen waardoor geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn.

Natuur- en Landschapscompensatie

Ten behoeve van de uitstraling van het bedrijf op het omliggende gebied heeft de provincie verzocht om een compensatieplan. De compensatie heeft enerzijds tot doel het landschappelijk inpassen van het bedrijf en anderzijds de versterking van natuur- en landschapswaarden in het gebied. De voorwaarden voor deze compensatie zijn reeds verwoord in paragraaf 3.2.

Met het compensatieplan wordt de inpassing van het bedrijf en versterking van natuurwaarden in de directe omgeving beoogd. De aard van de compensatie bestaat uit:

- laanbomenteelt op ecologische basis;
- aanleg van een houtsingel ten oosten van de boomkwekerij, om de geschiktheid als fourageergebied te vergroten;
- opname van fruitboomsoorten in het assortiment van de boomkwekerij;
- aanleg van een natuurlijke schoonwatervijver;
- aanleg van een landschapselement ter verbinding van de oost- en westzijde van het terrein;
- aardwal (circa 6 m hoog) ter afscherming (geluid, stof) van het terrein naar de omgeving, met daaromheen dichte beplanting ter afscherming van de aarden wal.

Een groot deel van bovengenoemde maatregelen zijn reeds gerealiseerd. De uitzondering hierop betreft de beplanting op de aarden wal, die momenteel nog uit uitheemse (groenblijvende) beplanting bestaat. Men is voornemens deze op het moment van goedkeuring van dit plan nog aan te passen naar een inheemse soort. Zaak is echter wel dat deze een afschermende functie biedt en goed bestand is tegen droge(re) omstandigheden.

Voor verdere detaillering wordt verwezen naar de bijlage waarin het compensatieplan (augustus 2007) is toegevoegd.

4.2 Milieuaspecten

Met betrekking tot milieu (geluid, stof, en dergelijke) blijft de situatie ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Hiervoor is reeds een milieuvergunning afgegeven die de huidige activiteiten regelt.

Met betrekking tot bodem zijn in het verleden reeds verschillende onderzoeken verricht. Hierbij zijn drie locaties onderzocht waar ondergrondse tanks hebben gelegen. De eerste locatie (laatst gerealiseerde) bleek niet verontreinigd, de tweede bleek licht verontreinigd en is gesaneerd. De derde en oudste locatie is niet helemaal gesaneerd, omdat een deel van de vervuiling (diesel en benzine) onder de bestaande werkplaats is gelegen (UDM nr. 03.02.504 en bedrijfsplan aanvulling 2007). Omdat er geen gevaar bestaat voor uitloging, wordt deze restvervuiling pas verwijderd, zodra een gebruikswijziging van de locatie plaatsvindt.

4.3 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Met betrekking tot nieuwe initiatieven hanteren zij voor het verwerken van regenwater de volgorde hergebruiken-infiltreren-bergen-afvoeren.

De initiatiefnemers hebben ten behoeve van het bedrijf een ecologische schoon watervijver aangelegd, waarin regenwater geborgen kan worden. Dit water kan daarna hergebruikt worden voor onder andere beregening van de boomkwekerij. Hierdoor zal het regenwater zeer gestaag over een groot oppervlak geïnfiltreerd worden, waardoor pieken in waterafvoer worden voorkomen. Deze schoonwatervijver, met hergebruik van het water, dateert al van voor 2000.

Door de uitbreiding zal de hoeveelheid hemelwater naar deze schoonwater vijver niet veranderen, omdat al het water dat vrijkomt van de nieuwe (vloeistofdichte) verhardingen als percolaatwater opgevangen en hergebruikt wordt. Dit houdt tevens in dat ook het jaarlijkse overschot aan schoon hemelwater, dat uit de schoonwater vijver geloosd wordt op het oppervlaktewater, niet zal veranderen.

Afvalwater, ofwel percolaatwater, dat ontstaat door het vallen van hemelwater op het organische materiaal, wordt opgevangen in vloeistofdichte bassins en bij het bevochtigen van de composthopen hergebruikt. De composthopen liggen allen op vloeistofdichte vloeren, om uitspoeling naar bodem en grondwater te voorkomen. Elke 5 jaar wordt het grondwater gecontroleerd op mogelijke invloeden van de activiteiten. De niet volledig gesaneerde locatie wordt eveneens regelmatig gecontroleerd op uitspoeling van de vervuilde grond naar het freatische grondwater.

De sanitaire voorzieningen zijn aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente Haaren.

De bergingscapaciteit van beide voorzieningen is van voldoende omvang om het hemelwater op de hal op te vangen. Dit mede omdat het hemelwater in de huidige situatie reeds omgevangen wordt en dat dus in principe ongewijzigd blijft.

Door de ligging van het noordelijk deel van het plangebied in de beschermingszone natte natuurplek, mag het initiatief geen nadelige invloed hebben op de hydrologische situatie van de natte natuurplek. Omdat ten opzichte van de huidige situatie niets zal veranderen met betrekking tot waterhuishouding, hemelwater wordt in de huidige situatie reeds volledig gescheiden opgevangen en dit in de toekomst zo blijft, zal het initiatief geen invloed hebben op de nabij gelegen natte natuurplek.

In het kader van vooroverleg wordt de waterparagraaf door de gemeente toegestuurd aan het waterschap. Voorafgaand aan het vooroverleg is reeds een reactie gevraagd van het waterschap. Deze reactie is verwerkt in deze paragraaf.

4.4 Cultuurhistorie

Op de ontwerp-cultuurhistorische waardenkaart (1 april 2005) van Noord Brabant ligt het plangebied binnen de zone middelhoge tot hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde heeft echter geen invloed op het initiatief, omdat er geen sprake is van uitbreidingen. Het betreft alleen de planologische vastlegging van de huidige situatie, omdat deze afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien geen wijzigingen plaats vinden in het plangebied zullen geen archeologische waarden geschaad worden.

4.5 Mobiliteit/infrastructuur

Het bedrijf is gevestigd aan de Biezenmortelsestraat, hetgeen de hoofdverbindingsweg is tussen Helvoirt en Udenhout met aan beide zijden fietspaden. Op een afstand van circa 100 m van de inrit van het bedrijf is een wegversmalling met drempels aangelegd in verband met de uitrit van het sportterrein.

Hierdoor wordt de snelheid ter plaatse van de inrit van het bedrijf sterk afge-remd, waardoor vrachtwagens en trekkers veilig kunnen in- en uitdraaien.

Via een dwarsverbinding op de Biezenmortelsestraat (Gommelsestraat en Heusdensebaan) kan het verkeer, indien nodig, aansluiten op de N65 zonder door dorpskernen te hoeven rijden.

In 1992 is in het kader van de milieuvergunning het aantal verwachte verkeersbewegingen op 70 geschat (20 vrachtwagens en 15 trekkers per dag). Doordat per vracht momenteel meer wordt aangevoerd neemt het aantal bewegingen niet lineair toe met de uitbreiding in capaciteit. Het gemiddelde aantal verkeersbewegingen bij de toekomstige capaciteit is berekend (vastgesteld op basis van tellingen) op 110 verkeersbewegingen van vrachtwagens en 100 verkeersbewegingen van personenauto's per etmaal (55 vrachtwagens/trekkers en 50 personenauto's).

Ten behoeve van het personeel en bezoekers is voldoende ruimte beschikbaar om op eigen terrein te parkeren. Het terrein is daarnaast zo ingedeeld dat vrachtwagens/trekkers die komen laden en lossen, eenvoudig rond kunnen rijden. De weegbrug is verder achterop op het perceel geplaatst om filevorming bij pieken op de Biezenmortelsestraat te voorkomen.

5 BESTEMMINGSREGELING

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het perceel Biezenmortelsestraat 57.

Het juridische deel bestaat uit de regels en de verbeelding. De in de regels opgenomen bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Agrarisch verwant bedrijf (A)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch verwant bedrijf. Op de gronden is één bedrijfs-woning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding is tevens een waterbuffer toegestaan. De gronden ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend gebruikt worden voor de opslag en natuurlijke zuivering van water ten behoeve van het agrarisch verwant bedrijf.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels opgenomen voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Agrarisch met Landschaps- en Natuurwaarden (A-LN)

Deze bestemming sluit aan bij de agrarische functie die op de gronden binnen deze bestemming overheerst en de daarnaast aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. Als ontwikkelingsmogelijkheden zijn in het Streekplan natuurontwikkeling en de aanleg van landschapselementen voorzien. In het Streekplan zijn deze gronden benoemd als leefgebied dassen.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van 3 m.

5.2.3 (AW-L2)

Deze bestemming sluit aan bij de agrarische functie die op de gronden binnen deze bestemming overheerst en de daarnaast aanwezige landschappelijke en natuurwaarden. In het Interimstructuurvisie van de provincie Noord/Brabant zijn deze gronden benoemd als leefgebied dassen. Daarom is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dassenleefgebied' opgenomen met bijbehorende regeling (aanlegvergunning) in de regels.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van 2 m.

5.2.4 Groenvoorzieningen (G)

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor groenbeplanting met een afschermende functie, erfbeplanting en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden.

6 PROCEDURE

6.1 Resultaten vooroverleg en inspraak

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Herziening, Biezenmortelsestraat 57, Biezenmortel' is conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden naar de betreffende personen en instanties.

In totaal is door drie instanties advies uitgebracht, te weten:

- De VROM-Inspectie (d.d. 14 februari 2008).
- Waterschap De Dommel (d.d. 11 maart 2008).
- Provincie Noord-Brabant (d.d. 17 juli 2008).

De reacties van de VROM-inspectie en Provincie Noord-Brabant geven geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

De reactie van het Waterschap De Dommel geeft aanleiding tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan:

Reactie Waterschap De Dommel:

Onduidelijk is of al het afstromende hemelwater wordt hergebruikt/geïnfiltreerd binnen het plangebied, of dat er sprake is van een overstort op oppervlaktewater. De locatie is gelegen in een beschermingsgebied op de grond van de keur oppervlaktewater. Indien er een overstort op oppervlaktewater is voorzien, is hiervoor een vergunning nodig vanaf 0 m³/uur en heeft de bergingsvijver wellicht aanpassingen nodig. Ik verzoek u daarom om bij de afvoer op oppervlaktewater contact met ons op te nemen.

Beantwoording:

Deze schoonwatervijver, met hergebruik van het water, dateert al van voor 2000. Door de uitbreiding zal de hoeveelheid hemelwater naar deze schoonwater vijver niet veranderen, omdat al het water dat vrijkomt van de nieuwe (vloeiستofdichte) verhardingen als percolaatwater opgevangen en hergebruikt wordt. Dit houdt tevens in dat ook het jaarlijkse overschot aan schoon hemelwater, dat uit de schoonwater vijver geloosd wordt op het oppervlaktewater, niet zal veranderen. Dit zal in de tekst van paragraaf 4.3 worden opgenomen.

Reactie Waterschap De Dommel:

Ik ga ervan uit dat de voorzieningen met percolaatwater ook een vloeiستofdichte afdichting hebben. Voor de duidelijkheid verzoek ik u dit te noemen in de tekst.

Beantwoording:

Het betreft inderdaad vloeiستofdichte bassins. Dit zal in de tekst van paragraaf 4.3 worden opgenomen.

Inspraak

Daarnaast heeft het plan overeenkomstig de inspraakprocedure ter inzage 6 weken ter inzage gelegen, waarbij eenieder de mogelijkheid werd geboden om een reactie op het plan in te dienen. Gedurende deze inspraakperiode zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Ambtshalve aanpassing

In paragraaf 2.2 is een nadere onderbouwing toegevoegd voor de vergroting van het oppervlakte van het bouwperceel.

6.2 Resultaten ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken lagen zes weken ter inzage. In deze periode van 6 november 2008 tot en met 18 december 2008 had iedereen de mogelijkheid om een mondelinge of een schriftelijke zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 5 zienswijzen ontvangen (binnen de termijn). De resultaten van de ter inzage legging zijn in een afzonderlijke nota van zienswijzen verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota die als bijlage 6 is opgenomen.

De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplanplan. De wijziging betekent dat het gedeelte van ongeveer 5000 m² ten zuid/oosten van het bouwblok, buiten het bouwvlak van de bestemming `Agrarisch verwant bedrijf` niet de bestemming `Agrarisch verwant bedrijf` krijgt maar de bestemming `Agrarisch gebied met waarden`. Voor deze bestemming zullen dezelfde regels en benaming gelden als voor deze bestemming worden gebruikt in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit is aangepast op de verbeelding, in de regels en de toelichting.

Rosmalen, 10 mei 2010