

WIJZIGINGSPLAN

Belversestraat 21, Haaren

Toelichting

Verandering vorm bouwvlak agrarisch perceel en aanpassen vlak teeltondersteunende voorziening
Belversestraat 21 – ong., gemeente Haaren



Kwekerij Aad Vermeer
Belversestraat 21
5076 PV Haaren

Versie: 3 juli 2017
IMRO-codering: NL.IMRO.0788.WP17HRNBelverstr21-ON01
Status: ontwerp

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
1.2 Huidige situatie.....	4
1.3 Het plan	7
Oprit.....	7
Teeltondersteuning	9
2. Planologisch beleidskader	10
2.1 Gemeentelijk beleid	10
2.1.1 Structuurvisie.....	10
2.1.2 Bestemmingplan.....	10
Vormverandering bouwvlak (artikel 4.7.2)	11
Wijziging naar permanente teeltondersteunende voorzieningen (artikel 4.7.4)	11
2.2 Provinciaal beleid	12
Conclusie	12
3. Sectorale aspecten	13
3.1 Bedrijven en milieuzonering.....	13
3.2 Geluid	15
3.3 Bodem	15
3.4 Natuur.....	16
3.5 Externe veiligheid	16
<u>3.6 Archeologie</u>	17
3.7 Landschap.....	17
3.8 Mobiliteit en parkeren	17
3.9 Water.....	18
3.10 Lucht	19
3.11 Geur	19
3.12 Mer	20
4. Juridische planopzet.....	21
4.1 Algemeen.....	21
5. Uitvoerbaarheid	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: Kijkrichtingen foto's

Bijlage 2: Advies Agrarische Adviescommissie

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Pre advies RCE

Bijlage 5: Reactie Waterschap

1. Inleiding

Op het agrarische perceel aan de Belversestraat 21 is een kwekerij gevestigd. Het bedrijf richt zich op de productie van diverse soorten bamboe en de productie van sedummatten en –pluggen voor groendaken. Op het perceel bevinden zich twee teeltondersteunende kassen, containervelden en een productieveld, waar de potplanten en sedum gedurende een deel van het jaar worden opgekweekt.

1.1. Aanleiding

Er is behoefte aan een verbetering van de aan- en afvoer van producten. Momenteel is de oprit (aan de voorzijde) te smal en op het bedrijf is er geen ruimte voor vrachtwagens om te keren. Hierdoor kunnen vrachtwagens vanuit de doorgaande weg alleen achterwaarts de kwekerij bereiken. Dit leidt niet alleen op de openbare weg alsook op het terrein tot onoverzichtelijke en onveilige situaties.

In het voorjaar van 2016 is het perceel aan de westzijde van de kwekerij aangekocht. Het plan is om dit weiland om te vormen naar een oprit en diverse parkeerplaatsen om de entree van de kwekerij verkeerstechnisch te optimaliseren. Ook zal er een landschappelijk aantrekkelijke showtuin worden aangelegd om klanten van de kwekerij te informeren over het assortiment. Overigens geldt dat de kwekerij niet aan particulieren verkoopt en bezoek van (potentiële) klanten beperkt blijft tot ca 1 per week.

Ook is er behoefte om het perceel aan de achterzijde van het perceel planologisch om te vormen tot vlak voor teeltondersteunende voorzieningen om optimaal in te kunnen spelen op de marktomstandigheden.

Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk om de vorm van het bouwvlak te veranderen en het terrein voor teeltondersteunende voorzieningen aan te passen en uit te breiden.

1.2 Huidige situatie

Het bedrijfs- en woonperceel is gezamenlijk ca. 2 ha groot en bestaat uit een agrarische bedrijfswoning, twee schuren, twee kassen (waarvan één glazen en één foliekas) en een containerveld (perceel A). Het productieveld aan de achterzijde is ca. 1 ha groot (perceel B). Het weiland aan de westzijde heeft een oppervlakte van ca. 0,25 ha (perceel C). Onderstaand kaartje en schema geven een weergave van de verschillende terreinonderdelen.



<i>Perceel</i>	<i>Huidige functie</i>	<i>Kadastraal perceel</i>	<i>Grootte</i>
A	Bedrijf en wonen	Haaren sectie B nummers 2933, 2932	Ca. 2 ha
B	Productieveld	Haaren sectie B nummer 2212	Ca. 1 ha
C	Weiland	Haaren sectie B nummer 2705	Ca. 0,25 ha

In het bestemmingsplan Buitengebied Haaren zijn de percelen gelegen in de bestemming 'Agrarisch – Landschapswaarde 1' en 'Archeologie waarde 3'.

In het verleden is de inrit aangelegd om de kwekerij van de voormalige eigenaar te ontsluiten (perceel B). De kwekerij bestond in het verleden uit een oud glazen kasje (waarvan het bouwjaar onbekend is en die inmiddels in 2008 is gesloopt) en glazen kas van ca. 1075 m² die is gebouwd in 1998. Deze laatste kas maakt momenteel nog steeds onderdeel uit van de kwekerij (zie foto 8 op p.). Aangezien de schuur aan de voorzijde van deze laatste kas diende als sorteer- en distributiecentrum voldeed de inrit aan de criteria van de toenmalige bedrijfsvoering. De ligging van de parkeerplaats (met capaciteit voor 8 auto's) is sindsdien onveranderd. De inrit bestaat uit asphalt (dat inmiddels sterk verouderd is en slijtage vertoont) en heeft een oppervlakte van 990 m².

In 2008 is een plastic boogkas geplaatst met een oppervlakte van 3840 m². De productiecapaciteit is hiermee aanzienlijk uitgebreid. De producten die geleverd moeten worden, worden klaargezet in de werkruimte. Bij ontvangst van de vrachtwagen worden de karren / pallets naar de centrale plaat gebracht om vervolgens te worden ingeladen. De praktijk van de afgelopen jaren laat zien dat de huidige oprit onvoldoende tegemoet komt aan de ontstane bedrijfsvoering en logistieke afhandeling. De twee belangrijkste knelpunten zijn:

- de smalle breedte aan de voorzijde van het perceel. Op het smalste punt van het perceel (tussen schuur en woning) bedraagt de oprit ca. 4 meter. Dit leidt tot onveilige situaties;

- de vrachtwagens dienen de kwekerij via een achterwaartse rijrichting te benaderen om de bestellingen te kunnen laden. Vrachtwagens moeten momenteel vanaf de Belversestraat achteruit indraaien. Mede vanwege de smalle oprit aan de voorzijde leidt dit tot onveilige situaties op de weg. Wanneer een vrachtwagen vanuit de zijde van Esch arriveert is het – vanwege de krappe draaihoek – niet eens mogelijk om de kwekerij te bereiken. In die situaties moet de chauffeur doorrijden tot aan de eerstvolgende rotonde (op de kruising Driehoekweg-Oisterwijkse Dreef) om het bedrijf vervolgens met de juiste rijrichting te benaderen.

Het weiland (perceel C) is momenteel in gebruik als grasland waar jaarrond een shetland pony op graast.

In 2008 zijn op het bedrijfsperceel (perceel A) containervelden aangelegd met een totale oppervlakte van ca. 1 ha. Aan de achterzijde zijn een rietfilter en waterbassin (bestaande uit een compartiment hemelwater en recirculatiewater) aangelegd ten behoeve van het creëren van een gesloten watersysteem. In 2010 is het agrarische perceel achter de kwekerij (perceel C) aangekocht met het oog op de productie van sedummatten.

Om een beeld te krijgen van de huidige situatie, is een foto impressie opgenomen op de volgende pagina. Om te weten wat de kijkrichting is geweest bij het nemen van de foto's wordt verwezen naar bijlage 1.



1.3 Het plan

Oprit

De eigenaar van de kwekerij heeft in het voorjaar van 2016 het perceel aan de westzijde van de kwekerij aangekocht. Het plan is om dit weiland om te vormen naar een nieuwe oprit voor de

kwekerij alsook de aanleg van diverse parkeerplaatsen om de entree van de kwekerij verkeerstechnisch te optimaliseren.

De oprit heeft een bredere maatvoering dan de huidige oprit en heeft (ter hoogte van de aantakking met de Belversestraat) een breedte van ca. 15 meter. Aan weerszijden worden planten uit het assortiment van de kwekerij aangeplant, waardoor de entree tevens fungeert als showtuin. Aan het einde wordt een rotonde gesitueerd, zodat vrachtwagens vanaf de Belversestraat de kwekerij normaal kunnen benaderen en dankzij de rotonde een bocht kunnen maken om de vrachtwagen vervolgens achterwaarts te kunnen keren. Achter de woning Belversestraat 21 worden 12 parkeerplaatsen ingericht. De inrit takt aan op de huidige betonplaat (zie foto 7 op p.6).

Onderstaand inrichtingsplan is een weergave van de nieuwe situatie:



ONTWERP ENTREE BEDRIJFSTERREIN AAD VERMEER SCHAAAL 1:250
opgesteld door anne laansma tel. 0411/602001 nov. 2016

Om het plan mogelijk te maken moet de vorm van het agrarisch bouwvlak worden aangepast, zodanig dat perceel C in zijn totaal onderdeel gaat uitmaken van het bouwvlak. Om de vorm te kunnen wijzigen zal de grens van het bouwvlak op de plaats waar containervelden, filter en bassin zijn gesitueerd worden veranderd.

Teeltondersteuning

De reden dat de grens van de teeltondersteunende voorziening dient te worden aangepast komt voort uit bovenstaand beschreven planologische vormverandering van het bouwvlak. Het betekent dat containervelden, filter en bassin buiten het bouwvlak komen te liggen. Om deze situatie weer in lijn te brengen met de regels uit het bestemmingsplan zal op die plekken de aanduiding TOV worden opgenomen. Wat betreft het productieveld zijn initiatiefnemers en gemeente van mening dat de huidige situatie het beste gediend wordt als de teeltondersteunende ondergrond komt te liggen binnen de aanduiding TOV.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie

De Structuurvisie van de gemeente Haaren – vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2015 – geeft richting aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In de visie wordt aangegeven dat een ontwikkeling moet passen in (de karakteristieken) van de omgeving. Aan de hand van 5 thema's (wonen en woonomgeving, werken en economie, welzijn en voorzieningen, omgevingskwaliteit en mobiliteit) wordt regie gevoerd bij de inrichting van de ruimte. Wanneer we voorliggend initiatief afzetten tegen deze thema's dan zijn de thema's 'werken en economie' en 'omgevingskwaliteit' de meest relevante.

Het thema 'werken en economie' gaat over één van de basisverantwoordelijkheden, namelijk het bieden van een goed vestigingsklimaat voor de bestaande bedrijvigheid in de gemeente. Daarbij wordt speciale aandacht besteed aan de agrarische bedrijfsomgeving in het buitengebied, waarbij de gemeente aangeeft dat zij de vitale landbouw als 'visitekaartje' van de gemeente ziet. Bij het optimaliseren van de bedrijfsuitoefening stelt de gemeente Haaren: 'er moet zoveel mogelijk aan de groei op eigen kavel tegemoet worden gekomen' (p. 25).

Als we kijken naar de omgevingskwaliteit dan stelt de structuurvisie dat de omgevingskwaliteit van de dorpen en het landschap verder moet worden versterkt. Daarbij gaat het begrip 'landschap' verder dan alleen het beeld van een mooi landschap. Een landschap is vooral 'mooi' als het ook toekomstwaarde heeft, als er in gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt of kan worden. De structuurvisie: 'een landschap is bovendien geen statisch plaatje; landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin' (p. 49). De basistaakstelling van de gemeente Haaren is om er voor te zorgen dat ruimtelijke ingrepen bijdragen aan het minimaal in stand houden van de kwaliteit van de omgeving. Daarbij geldt dat akkercomplex de Belse Akkers, waarop het bedrijfsperceel is gelegen, een cultuurhistorische waardevol karakter heeft. Het bestemmingsplan buitengebied is hier ook op ingericht (zie volgende paragraaf).

2.1.2 Bestemmingplan

De percelen zijn gelegen in Bestemmingsplan Buitengebied van gemeente Haaren. Voor alle percelen geldt dat deze zijn gelegen binnen de bestemming Agrarisch – Landschapswaarde 1 (artikel 4). Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijven. Daarnaast geldt dat behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen wordt nagestreefd en ter plaatse in het bijzonder aangezien het perceel is gelegen binnen de aanduidingen:

- specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid;
- specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevolle akker.

De locatie is gelegen op de Belse Akkers in een waardevol open gebied. Er moet dus gemotiveerd worden dat de openheid niet wordt aangetast en op welke wijze hier rekening mee wordt gehouden. Wij gaan daar in hoofdstuk 3 nader op in.

Voor het grootste deel van het bedrijfsperceel (perceel A) is daarnaast een bouwvlak van toepassing waarbinnen de bebouwing is gesitueerd. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 15.775 m².

Voor alle percelen geldt dat er sprake is van de dubbelbestemming Archeologie Waarde 3 (artikel 29). Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Binnen het bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen die in deze situatie relevant zijn, namelijk de bevoegdheid om de vorm van het bouwvlak te veranderen (artikel 4.7.2) en om de grens voor teeltondersteunende voorzieningen aan te passen (artikel 4.7.4).

Vormverandering bouwvlak (artikel 4.7.2)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels. Daarbij zal tevens inhoudelijk worden ingegaan op de vraag of aan de regel voldaan kan worden.

- a) ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is vormverandering van het bouwvlak niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij niet toegestaan. Aangezien hier geen sprake is van een extensiveringgebied en/of intensieve veehouderij is deze regel niet relevant.
- b) wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieuregels en/of andere wettelijke regels. In deze toelichting is reeds aangegeven dat er niet sprake is van een goede ontsluiting. Om dit te kunnen staven hebben wij aanvullend advies van de AAB gevraagd en zij komen tot de conclusie dat hiervan sprake is (zie bijlage 2).
- c) wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Het verleggen van de oprit leidt niet tot een aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven. Het perceel waarop de oprit wordt aangelegd grenst tegen de woning Belversestraat 19. In de inrichting is rekening gehouden met de nabijheid van de woning doordat aan de perceelsgrens eerst een groene buffer zal worden aangelegd.
- d) wijziging leidt niet tot vergroting van het oppervlak van het bouwvlak. Hier is geen sprake van, de oppervlakte blijft gelijk.

Wijziging naar permanente teeltondersteunende voorzieningen (artikel 4.7.4)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak te vergroten ten behoeve van de bouw en aanleg van permanente teeltondersteunende voorzieningen met inachtneming van de volgende regels:

- a) de noodzaak is aangetoond middels een AAB-advies. Op ... is een advies ontvangen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Zij komen tot de conclusie dat het behoud van het huidige oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk is voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf.
- b) de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast. Aangezien er geen opgaande beplanting wordt aangebracht wordt het open karakter van het akkercomplex niet aangetast.
- c) de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1,5 ha. Hier is sprake van.
- d) wijziging dient plaats te vinden grenzend aan het bestaande bouwvlak. Hier is sprake van.

e) er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan. Er is geen sprake van een feitelijke wijziging van ruimtegebruik. De bedrijfsgebouwen zijn reeds zorgvuldig ingepast zoals blijkt uit de foto impressie op p. 6.

2.2 Provinciaal beleid

In de verordening Ruimte heeft het gebied waarin de percelen zijn gelegen verschillende aanduidingen. Het maakt onderdeel uit van de aanduiding gemengd landelijk gebied, wat betekent dat daar voorzien kan worden in vestiging, omschakeling of een uitbreiding van een (vollegronds)teeltbedrijf mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast is het mogelijk om te beschikken over teeltondersteunende voorzieningen.

Het projectgebied is daarnaast gelegen binnen de aanduiding cultuurhistorische vlak (artikel 22). De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Hierin is voorzien doordat het bestemmingsplan een beschermende regeling biedt zoals weergegeven in de bestemming Archeologie Waarde 3 (artikel 29).

Tot slot is sprake van een boringsvrije zone, welke niet relevant wordt geacht in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van het bestemmingsplan kan het bouwvlak van vorm worden veranderd waarbij de huidige oppervlakte ongewijzigd blijft. Dankzij het toepassen van technische maatregelen worden de archeologische waarden voldoende beschermd. Gezien het reeds besloten landschappelijke karakter op deze plek van het akkercomplex is er geen sprake van verstoring.

Wat betreft de huidige teeltondersteunende voorzieningen die buiten het bouwvlak komen te liggen, wordt een aanduiding opgenomen om de teeltondersteunende voorzieningen planologisch goed te regelen.

3. Sectorale aspecten

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Op het perceel is het toegestaan om een grondgebonden agrarisch bedrijf te voeren. Volgens de definitie in het bestemmingsplan betreft dit: een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Op dit moment is er sprake van een tuinbouwbedrijf, gericht op het kweken van sedum en bamboe, een bedrijfsvoering welke binnen deze definitie past. Ook een akkerbouwbedrijf past binnen deze definitie. Er zijn mogelijk vormen van veehouderij die binnen deze definitie passen. Echter, het vestigen van een veehouderij is op basis van de Verordening ruimte 2014 niet zondermeer toegestaan. Voorafgaand aan een dergelijke vestiging zal getoetst moeten worden of sprake is van een zorgvuldige veehouderij en zal aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore veehouderij voldaan moeten worden. Gezien de omgevingskenmerken en zal hier niet aan voldaan kunnen worden. Daarbij is het nadrukkelijk niet de bedoeling om een veehouderij op de locatie te gaan voeren.

In het kader van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse gemeente zijn op basis van deze definitie de volgende bedrijfsvoeringen mogelijk:

- Akkerbouw en fruitteelt
- Tuinbouw (buiten champignons en wiltof, deze teelten zijn niet grondgebonden).

Bij deze bedrijfsvoeringen behoren de volgende richtafstanden:

Bedrijfstype	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Akkerbouw en fruitteelt	10	10	30	10
Tuinbouw	10	10	30	10

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Dit is als volgt gedefinieerd:

Een rustige woonwijk is een woonwijk die ingericht is op het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie, een stilte gebied of een natuurgebied).

Volgens "Bedrijven en Milieuzonering" kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met een afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is als volgt gedefinieerd:

Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en klein bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot de omgevingstype gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In het gebied waarin het agrarische bedrijf gelegen is, is sprake van op zijn minst een matige menging van functies. Binnen een straal van 500 meter zijn twee bedrijven gelegen, komen woonfuncties, andere agrarische bedrijven en gemengde functies voor. Bovendien is er sprake van een lintbebouwing. Omdat er sprake is van een gemengd gebied, kunnen de te hanteren richtafstanden volgens 'Bedrijven en Milieuzonering' met een afstandstrap verlaagd worden. Dit maakt dat voor dit plan de te hanteren richtafstanden als volgt worden:

Bedrijfstype	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Akkerbouw en fruitteelt	0	0	10	0
Tuinbouw	0	0	10	0

Aan de hand van deze richtafstanden is voor de omgeving voorkomende woningen gekeken of voldaan kan worden. De volgende locaties zijn hierbij in beschouwing genomen:

Adres	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand
Belversestraat 14	10	22
Belversestraat 17	10	37
Belversestraat 18	10	16
Belversestraat 19	10	0
Belversestraat 20	10	22
Belversestraat 23	10	28
Belversestraat 23a	10	38
Belversestraat 27	10	68

Buiten de woning Belversestraat 19 wordt voor de overige woningen aan de richtafstand voldaan. Voor deze woningen geldt dat dit de met dit plan voorziene ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de woning Belversestraat 19 geldt dat het aspect waarvoor niet voldaan wordt aan de richtafstanden het aspect geluid is. In het kader van de wijzigingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij ook de woning Belversestraat 19 is beschouwd. Uit dit onderzoek, zoals ook beschreven in paragraaf 3.2 blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen. Op basis hiervan blijkt dat, ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtafstand, er ter plaatse van de woning sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Naast de vormverandering van het bouwvlak vindt er een uitbreiding plaats met teeltondersteunende voorzieningen (ten noorden van de bedrijfslocatie). Voor een dergelijke ontwikkeling geldt een richtafstand van 50 meter ten opzicht van gevoelige objecten. Deze afstand van 50 meter als spuitvrije zone wordt aangehouden door 25 meter op het agrarisch perceel uit te sluiten van mechanisch spuiten. De afstand van de rand van het perceel tot de woning bedraagt 25 meter. Tezamen wordt hiermee 50 meter geborgd. Tevens staat er momenteel tussen de voorziene

teeltvoorziening en de woning Belversestraat 25 een hoge beukenhaag en een garage. Risico's ten gevolge van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zijn hiermee voldoende uitgesloten. In de regels behorende bij dit plan wordt de spuitvrijzone vastgelegd.

Met de ontwikkeling worden geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er voor de in de omgeving aanwezige bedrijven geen sprake is voor een belemmering voor de bedrijfsvoering.

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit Bedrijven en Milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de met dit plan mogelijke gemaakte ontwikkeling.

3.2 Geluid

Door G&O Consult is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of de geluidseffecten die te verwachten zijn binnen de normen vallen. Op basis van de inventarisatie van de activiteiten, is een geluidsmodel opgezet waarbij het langtijdgemiddelde geluidsniveau, het maximaal geluidsniveau en de indirecte hinder is berekend. Vervolgens is een uitspraak gedaan over het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen.

Ten aanzien van de omliggende woningen van derden is uitgegaan van de waarden vermeld in stap 2 uit de publicatie "bedrijven en milieuzonering" van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidsniveau voor een gemengd gebied. Dit sluit eveneens aan bij de normstelling die voortvloeit uit het Activiteitenbesluit.

Voor wat betreft de toetsing van de indirecte hinder is aangesloten bij de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten tijde van de representatieve bedrijfssituatie voldoet aan de toetsingswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Het maximale geluidsniveau voldoet in de avond- en nachtperiode aan de toetsingswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Wanneer in de dagperiode de piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer worden uitgezonderd wordt hier voldaan aan de normstelling (stap 3)

De indirecte hinder voldoet aan de toetsingswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Ter hoogte van omliggende woningen van derden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid behoeft de wijziging van het bestemmingsplan niet in de weg te staan. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij dit wijzigingsplan.

3.3 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. In deze situatie betreft het een bestemmingswijziging waarbij het bouwvlak van vorm wordt veranderd met het oog op het aanleggen van een nieuwe oprit en parkeerplaatsen. Er worden aanvullende maatregelen getroffen ten aanzien van de hoge archeologische verwachtingswaarde. Aangezien het hier gaat om een zandbodem die zoveel mogelijk in tact moet blijven is gekozen voor het leggen van platen van 2.0 m x 1.0 m x 15 cm. Hierdoor wordt het gewicht (van b.v. vrachtwagens) evenredig verdeeld. Zandgronden lenen zich hier bij uitstek voor. Daarnaast worden de parkeerplaatsen als halfverharding (grastegels) aangelegd. Halfverharding bestaat uit een wegdek met een zeer hoge doorlatendheid. Ook dit is bij uitstek geschikt voor zandgronden gezien de hoge doorlaatbaarheid. Het water stroomt direct door naar de funderingslaag. In deze laag zit voldoende berging om het water vervolgens te laten infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater.

3.4 Natuur

Wat betreft het weiland waar de oprit en parkeerplaatsen worden gesitueerd is geen sprake van natuurwaarden. Veel voorkomende plantensoorten zijn ridderzuring, paarden- en boterbloem. Momenteel graast een pony jaar rond op de wei.

3.5 Externe veiligheid

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

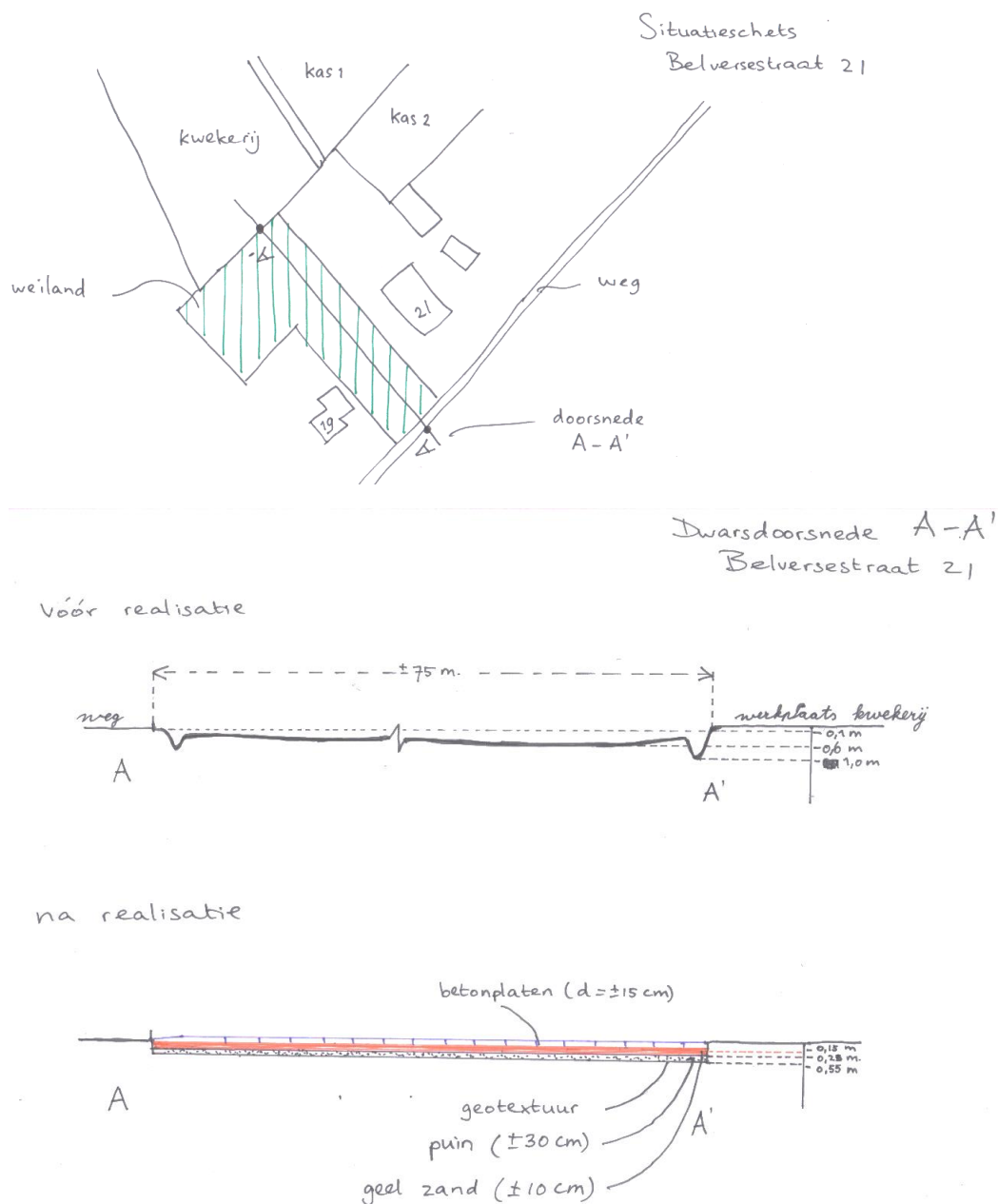
Uit inventarisatie met behulp van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in risicocontouren (invloedsgebieden, plasbrandaandachtsgebieden, effectaandachtsgebieden en/of PR 10⁻⁶ contouren) van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt. Op circa 380 meter is de Rotterdam-Rijn Pijpleiding gelegen. Aangezien er geen sprake is van een toename van het aantal blootgestelden is nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk.

De gemeente Haaren beschikt over een werkdocument “Verantwoording groepsrisico Haaren”. Ook uit dit document volgt dat externe veiligheid geen belemmering is voor het ruimtelijk initiatief.

3.6 Archeologie

Overeenkomstig artikel 29.2 sub b heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed over de voorgenomen maatregelen. Aangezien er voldoende technische maatregelen worden getroffen waardoor archeologische waarden behouden blijven, heeft de dienst op 20-10-2016 reeds aangegeven in te stemmen met de wijzigingsprocedure (zie bijlage 4). Deze dubbelbestemming zal van toepassing worden verklaard op het nieuwe bouwvlak en op de aanduiding voor teeltondersteunende voorzieningen, zodat voorkomen wordt dat de grond zonder aanvullend onderzoek dieper dan 0,5 m wordt geroerd.

Aangezien er sprake is van een archeologisch waardevol gebied zal de aanleg van de verharding op een aangepaste wijze plaatsvinden. Waar normaal gesproken de bovenste toplaag zou worden afgegraven tot aan de witte dekzandlaag om het vervolgens aan te vullen met geel zand, puin en verharding, zal in dit geval de toplaag licht geëgaliseerd worden (inschatting is dat dit ongeveer 10 tot 20 cm van de bouwvoor betreft) om er vervolgens een laag geotextuur aan toe te voegen. Hierop zal een laag puin / granulaat worden opgebracht waar bovenop betonplaten worden gelegd. Door deze aanpassing zal er geen sprake zijn van aantasting van de archeologisch waardevolle ondergrond. Voor meer informatie worden verwezen naar de dwarsdoorsnede van de huidige en toekomstige situatie en het pre advies van de RCE in bijlage 4.



3.7 Landschap

Relevant gegeven in dit kader is dat op dit deel van het akkercomplex geen sprake meer is van een zichtlijn op de open akker. Uit de foto's 2, 3 en 4 van de foto impressie op p. blijkt dat aan de westzijde van het perceel de schuur van het naastgelegen vollegrondsbedrijf (Aardbei Extra) de openheid van het akkercomplex verhindert. Voorts geldt dat de beukenheg die (op ca. 75 meter) parallel aan de weg de afscheiding vormt van de kwekerij ook al verhindert dat op deze plek gesproken kan worden van een zichtlijn.

3.8 Mobiliteit en parkeren

Het huidige aantal parkeerplaatsen van de kwekerij bedraagt 8. Door de nieuwe situatie zal het aantal parkeerplaatsen stijgen naar 14. Ten opzicht van de bestaande normen is gekozen voor ruimere parkeerplaatsen (met een breedte van 3 meter), gezien het gebruikte wagenpark in de sector (jeeps, busjes e.d.).

Wat betreft de mobiliteit geldt dat het aantal vervoersbewegingen tot overdag beperkt blijft. Aangezien de kwekerij niet aan de veiling levert is er geen sprake van nachtelijke vervoersbewegingen.

3.9 Water

Bij ruimtelijke plannen waar sprake is van een toename van het verharde oppervlak is artikel 3.6 van de Keur van toepassing. Deze stelt dat toename van verharding tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem kan leiden wat wateroverlast stroomafwaarts kan veroorzaken. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewaterlichaam dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplichtig gesteld.

In de algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015 is tevens opgenomen dat indien er sprake is van een beperkte toename van verhard oppervlak er vrijstelling wordt verleend. Conform artikel 15 (Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak) geldt dat hiervan sprake is als de oppervlakteverharding maximaal 2.000 m² bedraagt. In het nieuwe plan wordt er 1500 m² nieuwe verharding aangebracht. Als we daar de parkeerplaatsen vanaf trekken, aangezien deze worden aangelegd in de vorm van halfverharding, bedraagt de oppervlakte 1250 m². Achter de parkeerplaatsen wordt bovendien een wadi aangelegd, zodat het water dat afkomstig is van de parkeerplaatsen bij hevige regenbuien ter plekke kan infiltreren.

Daarnaast geldt dat de huidige oprit grotendeels zal worden verwijderd, waar gras en beplanting voor de in plaats terugkomt. Het regenwater wat op deze verharding valt wordt ook afgevoerd via dezelfde langgerekte sloot. Er is dus sprake van een netto toevoeging aan verhard oppervlak van 500 m². Onderstaande tabel laat zien wat de huidige en toekomstige oppervlakte aan verharding is.

Perceel ¹	Huidige oppervlakte verharding (m ²)	Toekomstige oppervlakte verharding (m ²)	Toename
Perceel C	0	1250	+ 1250
Perceel A	990	240	- 750
Totaal			+ 500

Dat betekent dat er vrijstelling geldt voor het treffen van watercompenserende maatregelen.

In de berekeningen is de afwatering van de kwekerij buiten beschouwing gelaten. De kwekerij (verharding, containervelden en kas) kent namelijk een compleet gesloten watersysteem. Regenwater wordt via een buizensysteem naar een regenwaterbassin aan de achterzijde van de kwekerij getransporteerd, waarna het gezuiverd wordt in een rietfilter en wordt opgeslagen in een waterbassin².

¹ Voor weergave van de percelen, zie plattegrond op p. 5

² Voor meer informatie wordt verwezen naar Bestemmingsplan "Buitengebied '96" Haaren, wijzigingsplan Belversestraat 21 te Haaren, 2008

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de twee sloten aan de noord- en oostzijde van de nieuwe oprit (zie kaartje hiernaast) worden gedempt en in plaats daarvan zal een buizenstelsel worden gelegd. Hiervoor wordt separaat vergunning aangevraagd. De sloot aan de voorzijde van de weg blijft grotendeels in tact, waar het water in uitmondt. Daarnaast zal in overleg met de eigenaren van de percelen aan de andere zijde van de Belversestraat (zie onderstaande kaart, sectie B nr's 1915 en 1911) worden bekeken of de afwateringsloot zuidwaarts kan worden verdiept / verbreed. Dit is een van de watergangen die jaarlijks door het waterschap worden gecontroleerd.



De reactie van het waterschap vormt bijlage 5 (nog toe te voegen).

3.10 Lucht

In de Wet milieubeheer is luchtkwaliteit opgenomen in titel 5.2 luchtkwaliteitseisen. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3% van de grenswaarde (= 1,2 jtg/m3) voor stikstofdioxide en fijn stof.

Onderhavig plan ziet toe op vormverandering van het bouwvlak t.b.v. aanleg van een oprit. Er is sprake van beperkte transportbewegingen, ook na realisatie van oprit en parkeerplaatsen. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor "niet in betekenende mate" bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

3.11 Geur

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een specifiek toetsingsregime. Dit toetsingsregime dient andersom ook te worden toegepast bij de RO-beoordeling van mogelijke nieuwe projectlocaties volgens het principe van de omgekeerde werking.

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder. Het gaat om geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. Onderhavige ontwikkeling betreft vormverandering van een bouwvlak van een plantenkwekerij ten behoeve van de aanleg van een nieuwe inrit en teeltondersteunende voorzieningen. Het betreft geen geurveroorzakende functies.

Ook at betreft omgekeerde werking geldt dat er geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd, daar er geen sprake is van gebouwen. De bestaande gebouwen op het perceel blijven ongewijzigd. Een nadere onderzoek naar het woon- en leefklimaat is niet noodzakelijk. De omliggende veehouderijen worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Concluderend kan gesteld worden dat aspect geur geen belemmering geeft voor de doorgang van de ontwikkeling.

3.12 Mer

Over de mer(boordelings)plicht kan worden geconcludeerd dat op grond van de activiteiten die mogelijk worden gemaakt in dit wijzigingsplan geen m.e.r.- beoordeling op grond van het huidige Besluit m.e.r. nodig is. Uit de beschouwingen rondom de kenmerken van het project komen de andere (milieu)aspecten naar voren als aandachtspunten, die reeds zijn beschreven in bovenstaande paragrafen. Gelet op de omvang, de aard en de ligging van het project is geen sprake is van nadelige milieueffecten, zodat geen mer(boordeling) nodig is

4. Juridische planopzet

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de verbeelding;
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake afwijkingen.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.1.1 aan, dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Aangezien het akkercomplex De Belverse Akkers is aangewezen als archeologisch monument is de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed gevraagd om een reactie. Daarnaast wordt het ontwerp-wijzigingsplan aangeboden aan Waterschap de Dommel. Aangezien er verder geen nationale en provinciale belangen in het geding zijn, kan afgezien worden van overleg met de Rijks- en provinciale overheid.

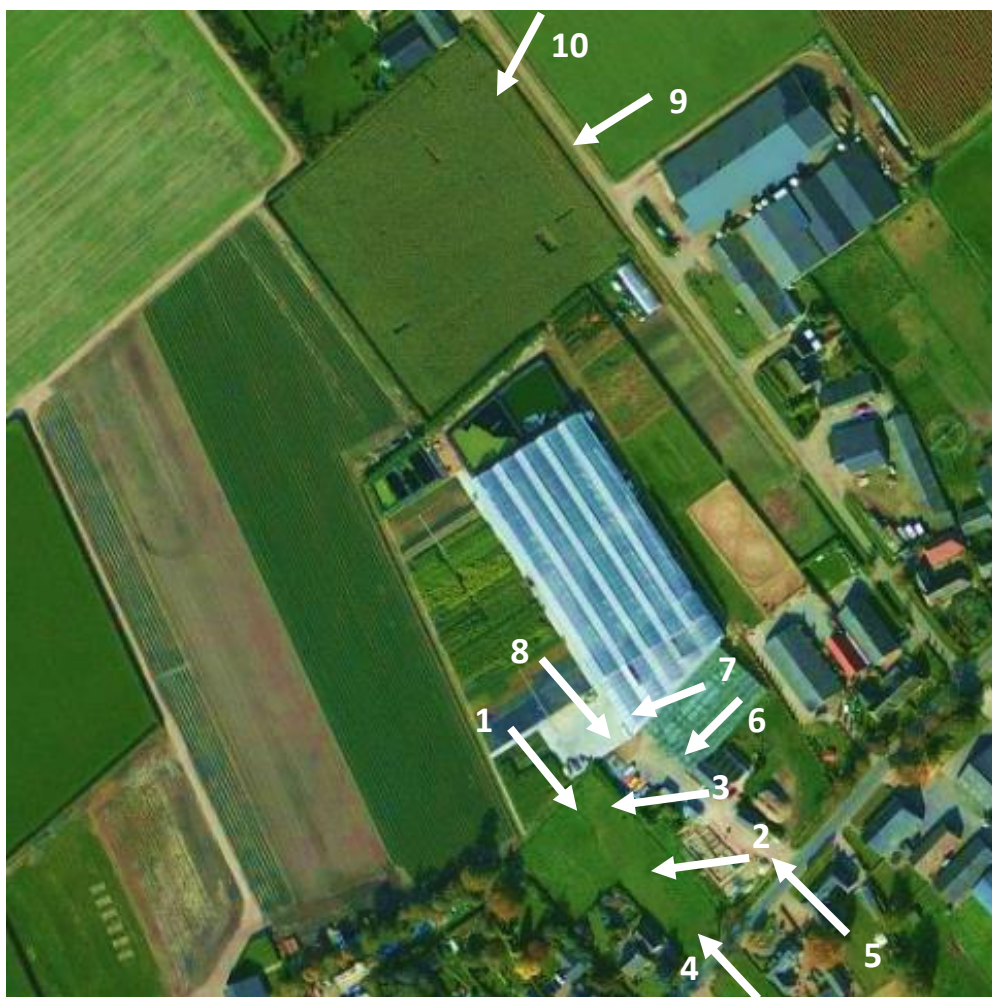
Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over het verhalen van plankosten en planschade en de realisatie, het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing

Tevens worden belanghebbenden ter toetsing van de maatschappelijke uitvoerbaarheid in de gelegenheid gesteld om ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan zienswijzen kenbaar te maken. Dit vindt plaats op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft, van ... tot en met ... , 6 weken lang ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Plankaart

Zie aparte bijlage

Bijlage 1: Kijkrichting foto's



Bijlage 2 Pre advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

RE: oprit Belversestraat, Haaren - Bericht (HTML)

BESTAND **BERICHT**

Verwijderen Beantwoorden Allen beantwoorden Doorsturen Verplaatsen Verplaatsen Markeren als ongelezen Categoriseren Opvolgen Vertalen In-/uitzoomen

do 20-10-2016 08:45
Brounen, Frederik <F.Brounen@cultureelerfgoed.nl>
RE: oprit Belversestraat, Haaren

Aan Job Wittens

U hebt dit bericht doorgestuurd op 20-10-2016 18:23.

Beste heer Wittens,

Uit uw mail en de bijgevoegde tekeningen leidt ik af dat de bodem slechts 10 tot 20 cm zal worden verstoord (egalisatie), een activiteit die bovendien plaatsvindt in een laag (de bouwvoor) die per definitie al verstoord is.

De maximaal 20 cm diepe verstoring blijft ruim binnen de 50 cm vrijstellingsrichtlijn die voor het archeologische monument geldt. De puin-/granulaatlaag die wordt opgebracht, wordt door middel van geotextiel gescheiden van de minerale ondergrond, en tegen de eventuele insporing van zware machines worden betonplaten gelegd.

Ik kan alleen maar concluderen dat er terdege rekening wordt gehouden met de archeologische waarden van het monument, waarvoor mijn waardering. Er is dan ook geen bezwaar tegen het op de genoemde wijze realiseren van een oprit en parkeerplaatsen.

Voor alle zekerheid nog even de vraag: wat zijn teeltondersteunende voorzieningen en worden die allemaal bovengronds (dus zonder bodemverstoring) aangelegd?

Met vriendelijke groet,

drs. F.T.S. (Fred) Brounen
adviseur archeologie

.....
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort | kamernummer 3.02
Postbus 1600 | 3800 BP | Amersfoort
.....
F 033 421 77 99
M 06-15 87 93 48
f.brounen@cultureelerfgoed.nl
www.cultureelerfgoed.nl
.....

Bijlage 3 Advies Agrarische Adviescommissie

PM door gemeente invoegen

Bijlage 4 Reactie Waterschap de Dommel

PM door gemeente invoegen