

Toelichting bestemmingsplan

Partiële herziening buitengebied, Biezenmortelsestraat 8



**Van Dun Advies BV**

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Haaren
Opdrachtgever:	Hoeve de Mertel A.E.M. van Rijswijk Biezenmortelsestraat 8 5074 PD Biezenmortel
Projectlocatie:	Biezenmortelsestraat 8 te Biezenmortel
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV K. van Groenestijn/F.C.A. van den Borne
Projectnummer:	13145.003V
Datum:	Maart 2016
Status:	Ontwerp
IMRO-code:	NL.IMRO.0788.BPbiezenmortelstr8-ON01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	7
3. BELEIDSKADER.....	11
3.1 Provinciaal beleid.....	11
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	11
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr).....	12
3.2 Gemeentelijk beleid	16
3.2.1 Structuurvisie	16
3.2.2 Bestemmingsplan	17
3.2.3 Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP)	18
3.2.4 Economisch Actieplan (EAP)	19
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	20
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	20
4.2 Waterhuishouding	20
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	21
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	22
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	22
4.3 Natuur	23
4.3.1 EHS	23
4.3.2 Flora- en Fauna	23
4.3.3 Natuurbeschermingswet 1998	24
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	25
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	25
4.4.2 Archeologie	25
4.5 Geur	26
4.5.1 Individuele hinder.....	26
4.5.2 Woon- en leefklimaat.....	26
4.6 Geluid.....	27
4.7 Verkeer en parkeren	28
4.8 Luchtkwaliteit	29
4.9 Bodemkwaliteit.....	29
4.10 Bedrijven en milieuzonering	30
4.11 Externe veiligheid	31
4.12 Technische infrastructuur	31
4.13 Landschappelijke inpassing	31
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
5.1 Juridische achtergrond	33
5.2 Toelichting verbeelding	33
5.3 Toelichting regels	34
6. UITVOERBAARHEID.....	35
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2.1 Vooroverleg	35
6.2.2 Zienswijzen en beroep	35

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding, het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 juli 2013 heeft familie van Rijswijk (hierna initiatiefnemer) een milieucontrole gehad door de gemeente Haaren. Gedurende de controle is de huidige bedrijfs- en woonsituatie besproken. Geconcludeerd is dat deze niet meer in overeenstemming zijn met de verleende omgevingsvergunningen en het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Haaren. Derhalve is de initiatiefnemer voor de keuze gesteld om het vigerende gebruik op te heffen en in overeenstemming te brengen met de verleende vergunningen en het bestemmingsplan of het vigerende bestemmingsplan te wijzigen, zodat er overeenstemming komt en de gewenste bedrijfsvoering alsnog voortgezet kan worden.

Initiatiefnemer heeft voor het laatste gekozen, waarna op 13 augustus 2013 een principe verzoek is ingediend bij de gemeente Haaren. Hierbij is verzocht om de bestaande recreatieve voorzieningen positief te bestemmen, voor zover dat nog niet het geval is, en een verdere uitbreiding toe te staan in de vorm van recreatiewoningen, caravanopslag en de realisering van een Natuurpoort.

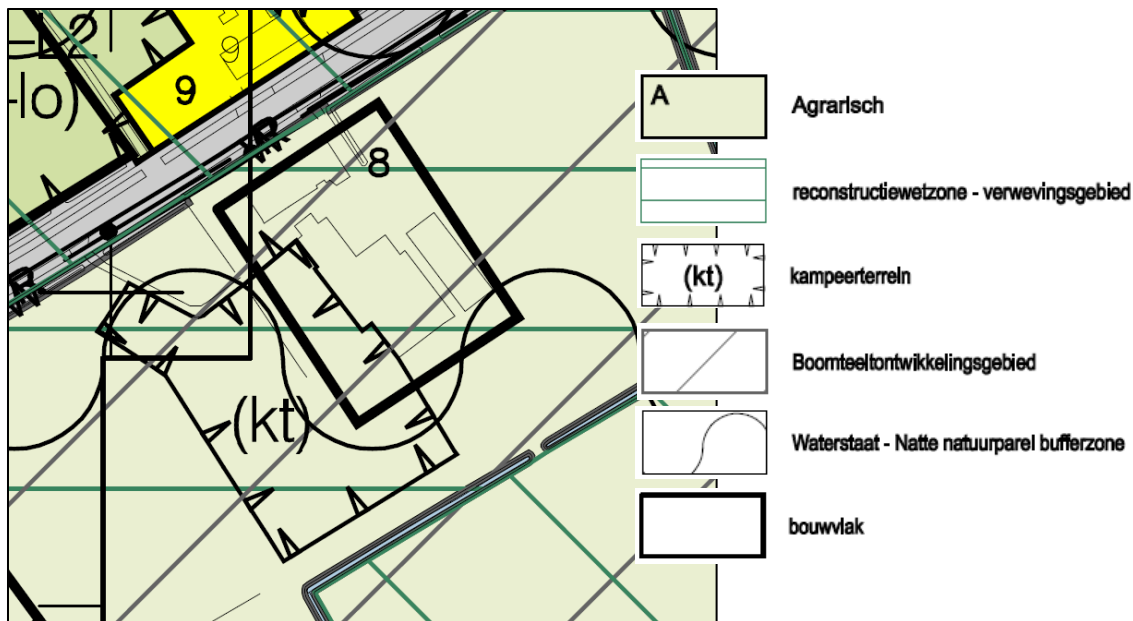
Op 6 november 2014 heeft de gemeente Haaren per brief een reactie op dit verzoek gegeven, waarbij aangegeven is dat het college van B&W heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan van de huidige agrarische functie naar een recreatieve bestemming. Hiermee kunnen de bestaande activiteiten alsmede de recreatiewoningen en ondersteunende horeca (Streekproducten Duinboeren) mogelijk gemaakt worden. Het college wil geen medewerking verlenen aan de caravanopslag en de Natuurpoort. Tevens is aangegeven dat voor de beoogde herziening van het bestemmingsplan, eerst een concept-ontwerp-bestemmingsplan opgesteld zal moeten worden waaruit blijkt dat onderhavig initiatief past binnen de gemeente, provinciale eisen en geen nadelig effect heeft op de omliggende waarden van de locatie.

Onderhavige toelichting vormt de nadere uitleg over de totstandkoming en houdbaarheid van het beoogde initiatief van Hoeve de Mertel.

1.2 Vigerend planologisch regime

De locatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, welke onherroepelijk is geworden op 7 september 2011. Daarnaast heeft de gemeente Haaren op 11 september 2014 de correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Haaren vastgesteld. Deze correctieve herziening behelst een actualisatie naar aanleiding van de uitspraken van de Afdeling over het bestemmingsplan Buitengebied Haaren uit 2011. De correctieve herziening van het bestemmingsplan van 11 september 2014 vormt het vigerende bestemmingsplan. In Figuur 1 is een uitsnede van het vigerend plan opgenomen.

De locatie is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Deels overlappend is het kampeerterrein 'kt' gelegen, welke overeenkomstig, middels een functieaanduiding, is bestemd. Daarnaast is de locatie gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' en de gebiedsaanduidingen 'Boomteeltontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Haaren

Zoals bij de milieucontrole op 1 juli 2013 reeds is geconstateerd dat er een verschuiving in de hoofdfunctie van het bedrijf heeft plaatsgevonden. Het houden van vee (Swifter schapen) is een nevenactiviteit ten opzichte van de gevestigde recreatieve functies geworden. De huidige recreatieve functies op de kampeerboerderij bestaan uit een minicamping van 25 kampeerplaatsen en een 8-tal logies in de langgevelboerderij.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

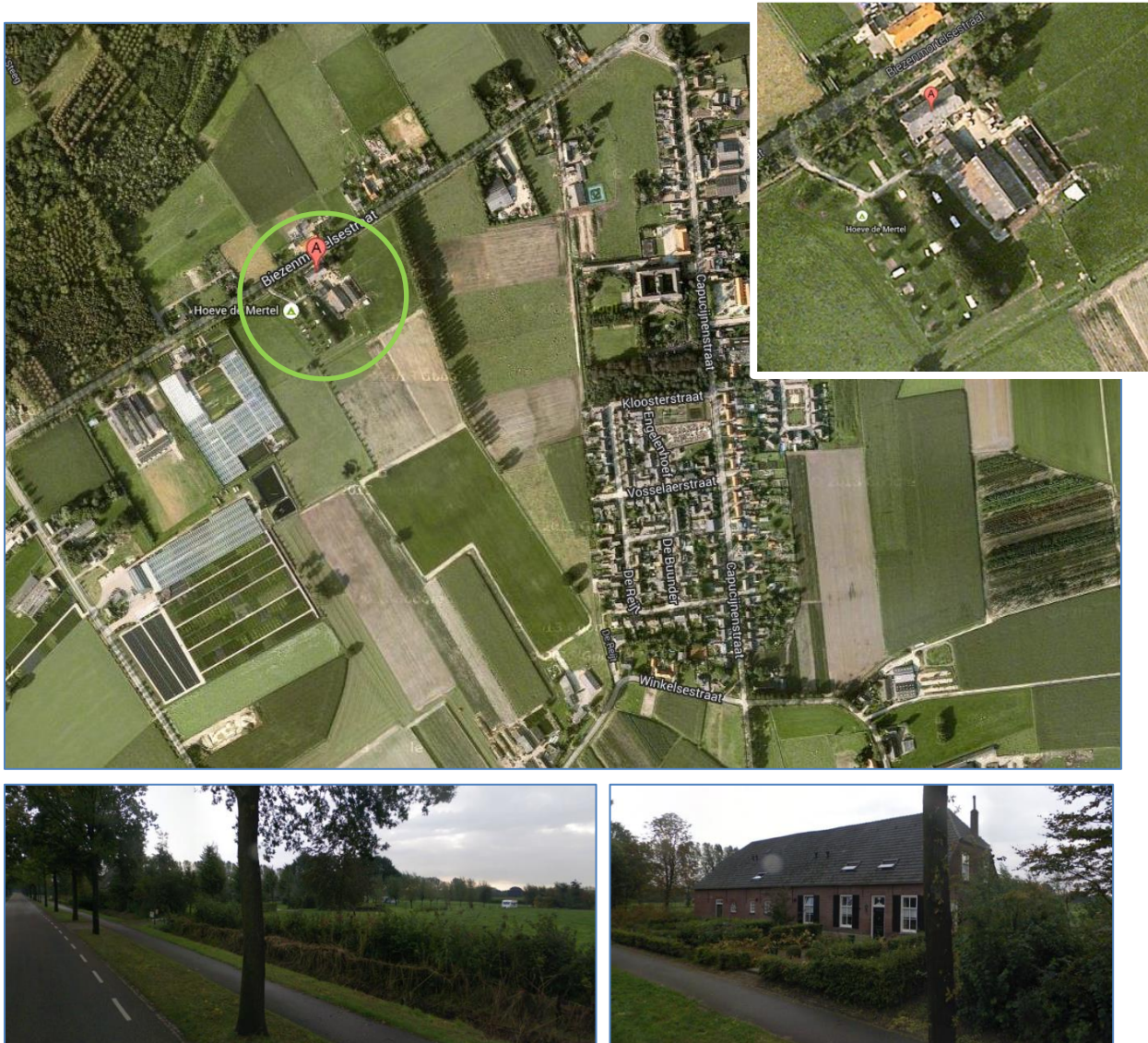
In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie is gelegen aan de Biezenmortelsestraat 8 te Biezenmortel, gemeente Haaren. De locatie ligt ten noordwesten van de dorpskern Biezenmortel en is kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie G, Nummer 17. De weg Biezenmortelsestraat vormt een verbindingsweg met de grotere dorpskernen Udenhout en Helvoirt.



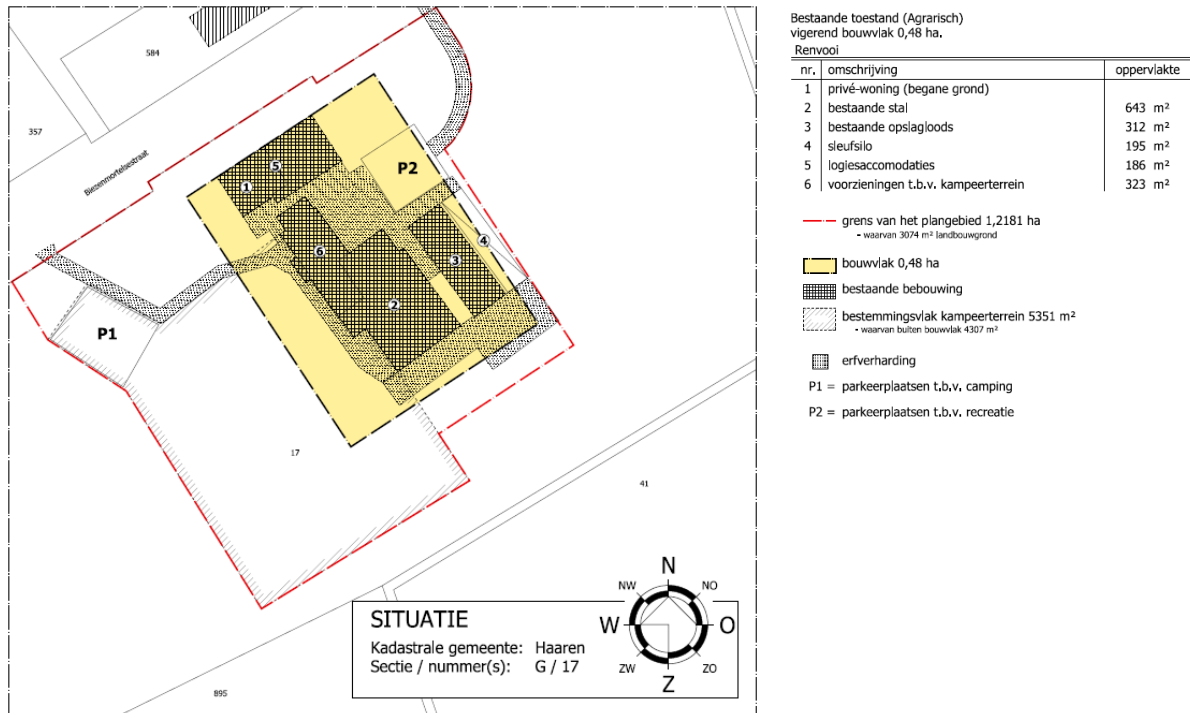
Figuur 2: Luchtfoto en streetview projectlocatie (Google Earth)

De locatie is aan twee zijden ontsloten. De eerste inrit leidt tot de minicamping. De tweede inrit tot de boerderij zelf. Beide functies staan in open verbinding met elkaar. Het bouwvlak is in de huidige situatie 0,48 hectare groot, met een bebouwd oppervlak van 1.659 m².

De bestaande minicamping bestaat uit 25 plaatsen en is aan de zuidwestelijke kant van het bedrijf gelegen. Op het bedrijf zelf vinden diverse recreatieve activiteiten plaats. Zo zijn in de bestaande langgevelboerderij, op de voormalige graanzolder een vijftal logies, met gezamenlijk sanitair gerealiseerd. Op de voormalige hooizolder zijn een drietal logies, incl. sanitair ingericht.

Daarnaast zijn in de achterliggende stal de sanitaire voorzieningen van de camping gerealiseerd. Tevens is hier de boerderijwinkel gevestigd, waar diverse streek gerelateerde producten verkocht worden, alsmede de gedeeltelijke zelf vervaardigde schaapproducten. Want naast de recreatieve tak op het bedrijf, is het bedrijf van origine een schapenhouderij. Nog altijd worden er Swifter-schapen gehouden, waarvan zowel vlees- als wolproducten verkocht worden in de boerderijwinkel.

Op onderstaande uitsnede is de bestaande bedrijfssituatie weergegeven.



Figuur 3: bestaande situatie

2.2 Beoogde situatie

Zoals reeds aangehaald bij de inleidende paragrafen, heeft er ter plaatse een milieucontrole plaatsgevonden, waaruit bleek dat de agrarische tak (schapenhouderij) niet meer als hoofdfunctie gezien kan worden, maar dat dit verschoven is naar een recreatiebedrijf. Middels onderhavig herziening van het bestemmingsplan is de initiatiefnemer derhalve voornemens om deze strijdigheid op te heffen. Kijkend naar de toekomst, is het echter van belang dat onderhavig bestemmingsplan voldoende ruimte biedt om een gezond en levensvatbaar recreatiebedrijf te kunnen exploiteren. Met de huidige bedrijfsopzet is reeds een eerste stap gemaakt, maar naar de toekomst toe zijn de initiatiefnemers voornemens om een verdere uitbreiding te bewerkstelligen. Deze uitbreiding bevat de volgende aspecten:

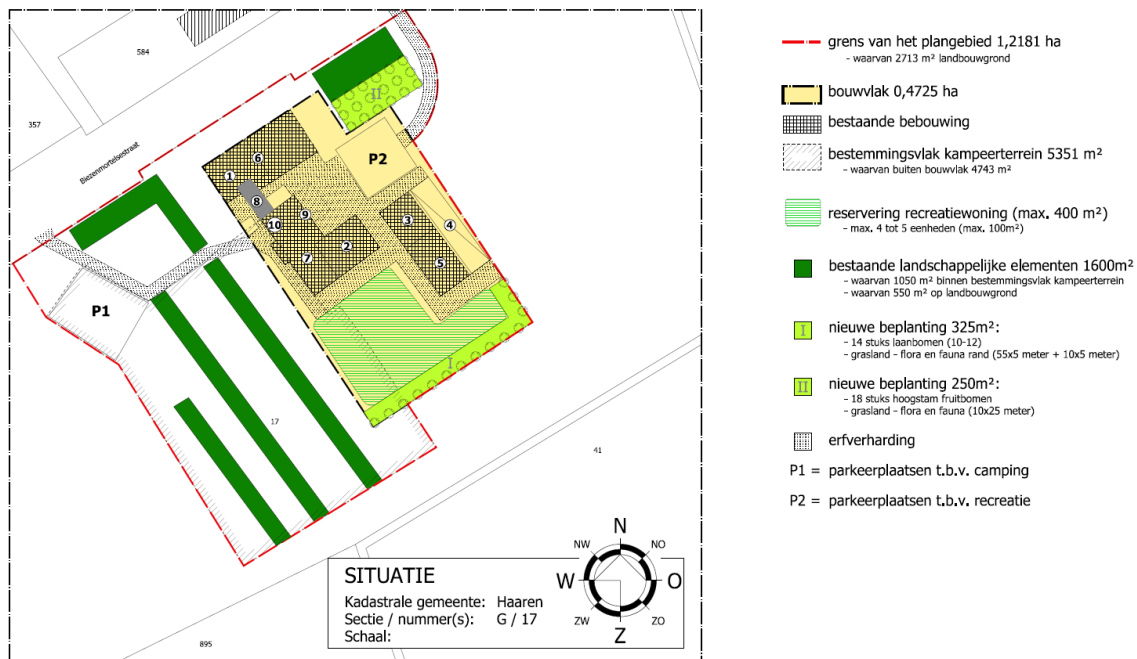
Huidige situatie:

- Minicamping met max. 25 plaatsen;
- Een achttal logies binnen de bestaande langgevelboerderij;
- De boerderijwinkel waar lokale streekproducten verkocht worden, alsmede zelf vervaardigde schaapproducten;
- Het houden van Swifter-schapen.

Beoogde situatie:

- Minicamping met max. 25 plaatsen;
- Een achttal logies binnen de bestaande langgevelboerderij;
- De boerderijwinkel waar lokale streekproducten verkocht worden, alsmede zelf vervaardigde schaapproducten;
- Het houden van Swifter-schape;
- Ontspanningsruimte voor de campinggasten (schuil- en zitgelegenheid);
- Kleinschalige kinderboerderij;
- Ondersteunende horeca, incl. terras;
- Verblifsrecreatie in de vorm van vakantiewoningen.

Op onderstaande situatietekening is de beoogde bedrijfsopzet weergegeven.



Figuur 4: beoogde situatie

Bij de gewenste ontwikkeling is naast de exploitatie van nieuwe recreatieve voorzieningen tevens een vormverandering van het bouwvlak betrokken. In de huidige situatie is de bestaande sleufsilos deels buiten het bouwvlak gelegen. Het bouwvlak wordt zodanig van vorm veranderd dat deze sleufsilos binnen het bouwvlak komt te liggen. Daarnaast wordt het bouwvlak aan de westelijke zijde verkleind, het vrijgekomen deel wordt verplaatst naar de achterzijde (oostelijke zijde). In totaal is het nieuwe bouwvlak iets kleiner dan het bestaande bouwvlak, te weten 0,4725 ha.

Naast een vormverandering en verkleining van het bouwvlak vindt er tevens een kleine verandering aan bebouwing plaats. In de gewenste situatie is er nog 1.670 m² aan bebouwing aanwezig.

Tussen de langgevelboerderij en het bestaande winkeltje, wordt een corridor voorzien waarmee er een overdekte voorziening van de woning naar de winkel en de horeca gerealiseerd wordt. Bovendien biedt deze voorziening de ruimte om een duidelijke entree met receptie te realiseren, wat in de huidige situatie nog ontbreekt.

De bestaande stal wordt gedeeltelijk afgebroken. Het voorste gedeelte blijft behouden voor de horeca (streekproducten Duinboeren), het winkeltje, de sanitaire voorzieningen en ontspanningsruimte (ruimte met schuil- en zitgelegenheid) voor de minicamping. Een klein deel blijft behouden ten behoeve van opslagdoeleinden en als garage voor privégebruik.

[illegible]

Toelichting bestemmingsplan Hoeve de Mertel, Biezenmortelsestraat 8 te Biezenmortel

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

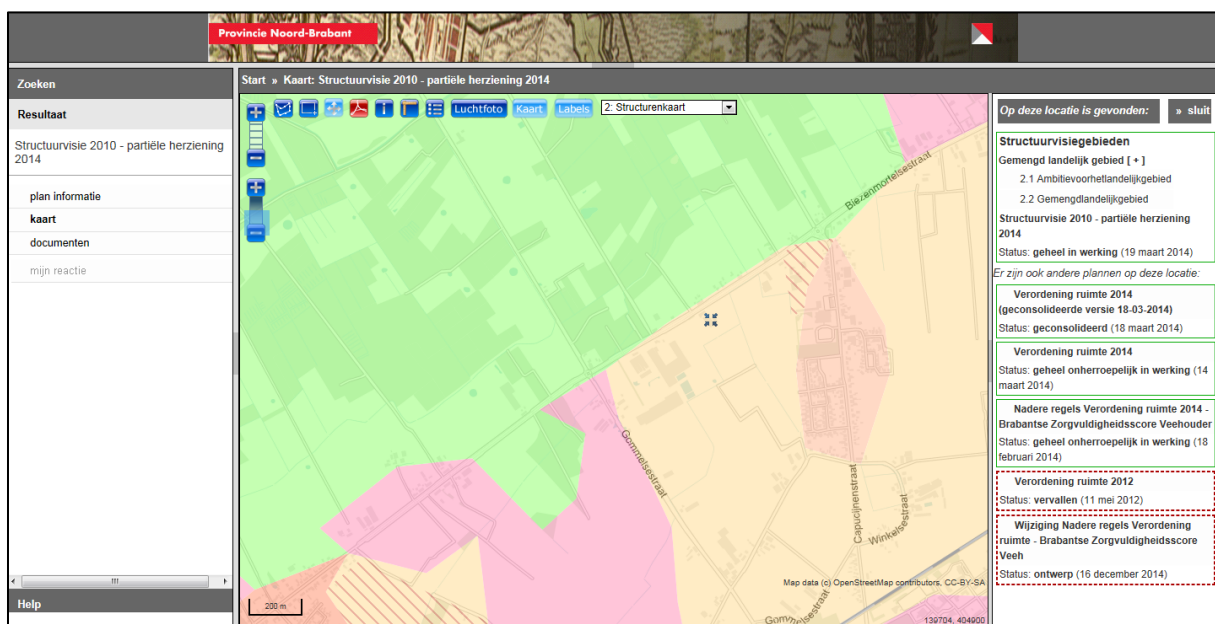
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart is onderhavig projectlocatie gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft een gecombineerd bedrijf, met recreatieve functies en veeteelt en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat naast onderhavige bedrijf ook andere vormen van recreatie, landbouw, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Figuur 8: uitsnede structurenkaart Svro 2014

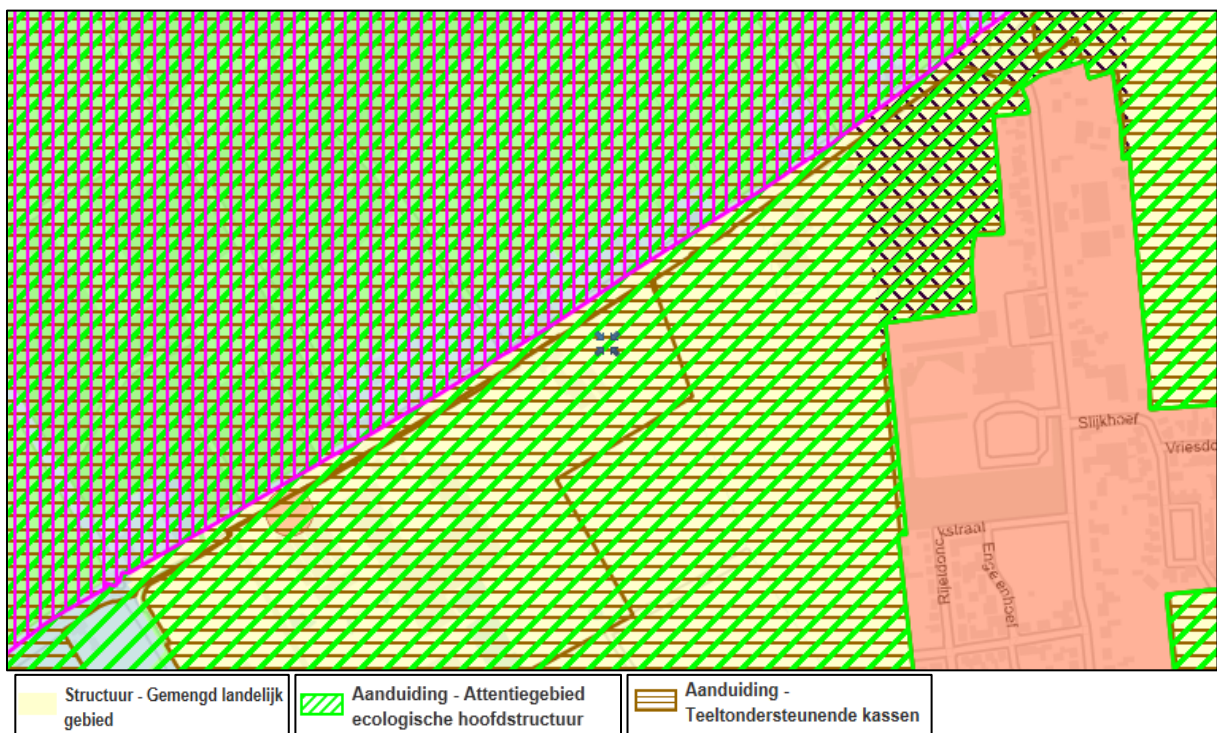
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 15 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 (Vr) vastgesteld. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Voor onderhavige projectlocatie zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart 'natuur en landschap' en 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Op deze themakaart is de projectlocatie gelegen in 'gemengd landelijk gebied' en 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.



Figuur 9: uitsnede kaarten Verordening Ruimte 2014

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 7.13 'afwijkende regels voor recreatieve bedrijven' en artikel 7.3 'veehouderijen' binnen gemengd landelijk gebied en artikel 12 Attentiegebied EHS.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 VR) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 VR).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 VR):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtelbeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Ter plaatse wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwvlak. De nieuwe bebouwing wordt deels aansluitend en deels in directe samenhang met de andere bebouwing opgericht. Hierbij is gebruik gemaakt van het principe zuinig ruimtegebruik. Per saldo is de oppervlakte aan bebouwing nauwelijks veranderd ten opzichte van de vigerende situatie, dit door de sloop van een deel van de vigerende schapenstal.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Het perceel is aan twee zijden ontsloten. Daarmee is een aparte inrit naar de camping en de overige verblijfsrecreatie gerealiseerd. Hiermee is een adequate afwikkeling van het personen- en goederen vervoer in voldoende mate is verzekerd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 VR):

In artikel 3.2 van de Vr wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt. In deze methodiek wordt de waardevermeerdering van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht. De gemeente Haaren heeft hiertoe een eigen regeling kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, welke als leidraad wordt genomen bij onderhavige ontwikkeling.

Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en het landschappelijke inpassingsplan is een economische berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering opgesteld. Deze berekening is opgenomen in de bijlage. Uit deze berekening blijkt dat er sprake is van een extra kwaliteitswinst bovenop de kwalitatieve investering die de provincie redelijk acht.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Middels de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Regels voor recreatieve bedrijven (art. 17.3 Vr 2014)

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf.
2. In geval het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein mogelijk maakt, is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

Gezien de bedrijfsopzet bij Hoeve de Mertel staat vast dat de verblijfsrecreatie zeker zal worden beheerd. Permanente bewoning is niet aan de orde. Er wordt een nachtregister bijgehouden.

3. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder i (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
 - a. het plan bepaalt dat de beoogde ontwikkeling ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar bedraagt, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;

Kijkend naar de bezetting van de bestaande logies en de camping, moet geconcludeerd worden dat ruim onder de grens van 300.000 overnachtingen gebleven wordt. Gemiddeld over de afgelopen 3 jaren (2012-2014) zijn er bij de logies 2.630 overnachtingen geweest en bij de camping 2.060 overnachtingen.

*Voor de verwachting bij de verblijfsrecreatie is uitgegaan van de volgende kengetallen: 5 woningen voor 4 personen; 20 personen
80% bezetting bij de schoolvakanties (80% van 12 weken; 9 weken)
50% bezetting bij de overige weekenden (52-12=40 50% van 40 weken; 20 weken)*

*9 x 7 = 63 overnachtingen
20 x 3 = 60 overnachtingen*

123 overnachtingen x 20 personen = 2460 overnachtingen.

Het totaal wordt derhalve op jaarbasis geschat op ca. 7200-7500 overnachtingen, verdeeld over 3 type verblijven.

- b. de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang wordt gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;

Het gebied rondom de Biezenmortelsestraat, is reeds op diverse plaatsen op recreatieve wijze in ontwikkeling. Veel agrarische bedrijven hebben een minicamping of andere recreatieve neventak. Daarnaast zijn er ook verschillende (gestopte)

bedrijven waar nu een recreatief bedrijf geëxploiteerd wordt. Gezien de ligging in de nabijheid van natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen, waar ook veel gerecreëerd wordt, is deze ontwikkeling begrijpelijk. Hier zal onderhavige project dus een waardevolle aanvulling op vormen en het aanbod verder verbreden.

Daarnaast vindt er kwaliteitsverbetering plaats doordat een deel van de oude stallen wordt gesaneerd en er kwalitatief hoogwaardige vakantiehuizen voor terug geplaatst worden. Ook is er sprake van een afdoende landschappelijke inpassing, welke de ruimtelijke en landschappelijke structuur van de omgeving verbeterd en versterkt.

- c. het initiatief niet ligt binnen de aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie;
Hiervan is geen sprake
- d. het plan een beschrijving bevat van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 37.4 (taken RRO), over de beoogde ontwikkeling.
Binnen de regio Noordoost Brabant is geen specifieke regionale afstemming over de recreatieve activiteiten. Wel zijn er afstemmingen binnen bijvoorbeeld 'Streekraad Het Groene Woud'. Dit is opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Haaren. Ook heeft de gemeente Haaren op 9 juli 2009 het Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP) vastgesteld, welke de toekomstvisie van recreatieve ontwikkelingen in de gemeente Haaren beschrijft. Op 23 september 2011 heeft de gemeenteraad het Economisch Actieplan vastgesteld. Dit plan beschrijft de economische visie van de gemeente Haaren en bevat een concreet actieprogramma dat over de jaren 2012-2015 uitgevoerd zal worden. Op 20 februari 2014 heeft de gemeenteraad een evaluatie en actualisatie van het Economisch Actieplan vastgesteld. De geactualiseerde actiepunten vormen samen met de lange termijn visie het Economische beleid voor de komende jaren. Zoals uit een beschrijving van het gemeentelijk beleid blijkt, zie paragraaf 3.2, past het beoogd initiatief binnen de uitgangspunten van de gemeente Haaren en wordt aangehaakt bij de regionale verbinding zoals beschreven in het EAP (aanvullen en versterken aanbod kleinschalige recreatie, passend in de omgeving).
4. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste of derde lid is artikel 7.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.
Niet van toepassing
5. In afwijking van artikel 7.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
Niet van toepassing

Regels voor het attentiegebied ecologische hoofdstructuur (art. 12 Vr 2014):

In dit artikel van de Vr 2014 wordt bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied EHS geen bestemmingen aanwijst of regels vaststelt die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. In de attentiegebieden wordt een waterhuishoudkundige stand-stil gehanteerd. In de Keur van het Waterschap worden de exacte spelregels hieromtrent beschreven. Door te voldoen aan deze regels wordt voorkomen dat er een verlaging van de grondwaterstand plaatsvindt. In paragraaf 4.2 wordt hier de verdere uitwerking van weergegeven. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen nadelige gevolgen ontstaan op de waterhuishouding binnen de EHS. Daarnaast zijn bij de regels, behorend bij onderhavig bestemmingsplan de regels voor wat betreft attentiegebieden EHS, zoals opgenomen in artikel 12 van der VR2014 overgenomen. Hiermee is zeker gesteld dat eventuele toekomstige ingrepen, mits het valt onder de opgenomen activiteiten, eerst een aparte toetsing zullen moeten ondergaan waaruit blijkt dat er geen nadelige effecten plaatsvinden voor de grondwaterstand ter plaatse.

Rechtsreeks werkende regels voor de veehouderij (art. 34 Vr 2014):

Hierin worden beperkende regels beschreven ten aanzien van veehouderijen waarop art. 7.3 (regels voor veehouderijen in het landelijk gebied) van toepassing is. Op onderhavige locatie is naast de recreatieve functie een kleinschalige veehouderij (schapenhouderij) aanwezig. De hoofdtak betreft het recreatieve bedrijf, vandaar onderhavige wijziging. De beoogde wijzigingen en bouw mogelijkheden hebben ook enkel relatie tot het recreatiebedrijf. Dit wordt tevens geborgd in de regels van het bestemmingsplan en later bij de omgevingsvergunning. De situatie van de veehouderijtak verandert niets ten opzichte van de bestaande situatie. Omtrent de schapenhouderij wordt de situatie vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Gezien de systematiek van de VR2014 is er sprake van een intensieve veehouderij, derhalve wordt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen. Aanvullende toetsing aan de rechtsreeks geldende regels is niet noodzakelijk, dit door de afname van bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij. Bij mogelijke herbouw van de bestaande bebouwing zijn de regels voor uitbreiding van bebouwing, zoals opgenomen in de regels van de VR2014 geldend voor het gemengde landelijk gebied, overeenkomstig opgenomen in de regels behorend bij onderhavig plan.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan. Tevens zijn een tweetal beleidsdocumenten beschreven welke zich specifiek richten op de recreatieve activiteiten binnen de gemeente Haaren, namelijk het TROP (Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan) en het EAP (Economisch Actieplan), onderdeel vrijetijdseconomie.

3.2.1 Structuurvisie

Sinds het inwerkingtreden van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is de gemeenteraad verplicht een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente vast te stellen. De raad van Haaren heeft in 2009 opdracht gegeven voor het actualiseren van de Structuurvisie Plus uit 2004. In 2010 is dat proces stilgelegd. In november 2011 heeft de raad besloten alsnog een integrale structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening te laten maken. De raad heeft op 22 januari 2015 de Structuurvisie Haaren vastgesteld.

De structuurvisie levert geen directe rechten of verboden op, zoals een bestemmingsplan. De visie is gericht op de langere termijn: 2025 / 2030.

Omtrent recreatie is in deze Structuurvisie de volgende lijn opgenomen:

Trend

Tot 2030 heeft, voordat sprake zal zijn van een bevolkingsafname, met name de vergrijzing invloed op de toerisme- en recreatiesector. Bij senioren staan vakanties vooral in het teken van ontspannen, uitrusten en genieten van natuurschoon. Daarnaast vindt als gevolg van de gehanteerde strategie om 'steden stedelijker te maken' verdichting van bebouwing in stedelijke gebieden plaats. Dit gaat aldaar ten koste van (groene) ruimte om te recreëren. Hierdoor neemt de druk op de (groene) ruimte in de nabije omgeving van steden toe voor recreatie.

Beleidsuitgangspunten

De gemeente Haaren heeft de ambitie om zich te ontwikkelen als een toeristische en recreatieve gemeente binnen 'Het Groene Woud'. Toerisme is één van de weinige economische sectoren in landelijke gemeenten met een op middellange termijn gunstig groeipotentieel. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehandhaafd:

- *Zowel bestaande als nieuwe dag- en verblijfsrecreatie krijgt de ruimte om zich te ontwikkelen. Kleinschaligheid staat daarbij voorop. Grote complexen met bijvoorbeeld vakantiewoningen worden niet voorgestaan;*
- *De ontwikkeling van een toeristisch-recreatief initiatief heeft een duidelijke meerwaarde voor de omgeving;*
- *Nieuwe initiatieven dienen bij te dragen aan het behoud en de versterking van de toeristisch-recreatieve structuur binnen de gemeente;*
- *De kwaliteit van het toeristisch-recreatieve product gaat boven de kwantiteit;*

- *Het ontplooiën van recreatieve initiatieven staat open voor agrariërs (verbreding) en niet-agrariërs (NED's). Ook integrale initiatieven van (maatschappelijke) organisaties zijn van belang voor de structuur.*

Voorbeelden van kleinschaligheid die wordt nagestreefd zijn de consumentgerichte verkoop van streekproducten, kamperen bij de boer en het aanbieden van bed and breakfasts. De gemeente Haaren zal verder planologische en stedenbouwkundige condities creëren voor vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige horecaondernemingen die het toeristisch-recreatieve netwerk versterken.

Zoals uit onderhavige onderbouwing blijkt is er sprake van een kleinschalig recreatief verblijf. De activiteiten spelen zich af op een voormalig agrarisch bedrijf, binnen de bestaande bebouwing. De acht logies zijn reeds gerealiseerd binnen de bedrijfswoning. Tevens is er reeds een camping van maximaal 25 plaatsen aanwezig, welke binnen het beleid aangemerkt wordt als kleinschalig. Ook kunnen de nieuwe recreatiewoningen, welke als kleine bouwwerken (maximaal 80-100 m² per gebouw) worden opgericht, aangemerkt worden als kleinschalig.

Gezien het beperkt aantal bezoekers, te weten circa 7.500 per jaar, welke seizoensgebonden de locatie zullen bezoeken, zal de omgeving geen hinder ondervinden van het recreatief bedrijf. De bestaande infrastructuur en parkeerruimte op het terrein hebben voldoende capaciteit om dit aantal bezoekers te dragen. Ook is er, gezien het inzetten van de bestaande bebouwing, de sloop van een gedeelte van de bestaande stal en het toevoegen van slechts een beperkt aantal recreatiewoningen, geen sprake van een significante ruimtelijke impact. Door middel van een robuuste landschappelijke inpassing blijft het kleinschalig karakter en de inpassing in de omgeving gewaarborgd.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat onderhavige locatie gelegen is binnen de zogenaamde 'Groene Kamer' van de gemeente.



Figuur 10: uitsnede Structurenkaart en Studiegebied dorpsuitbreiding Biezenmortel

Rondom de kern Biezenmortel ligt, met uitzondering van de noordzijde van de kern, een zone die in aanmerking komt voor uitbreiding van het dorp. Deze uitbreiding is vooralsnog niet beoogd in de nabijheid van onderhavige projectlocatie en zal derhalve ook geen inbreuk geven op een mogelijk toekomstige uitvoering hiervan.

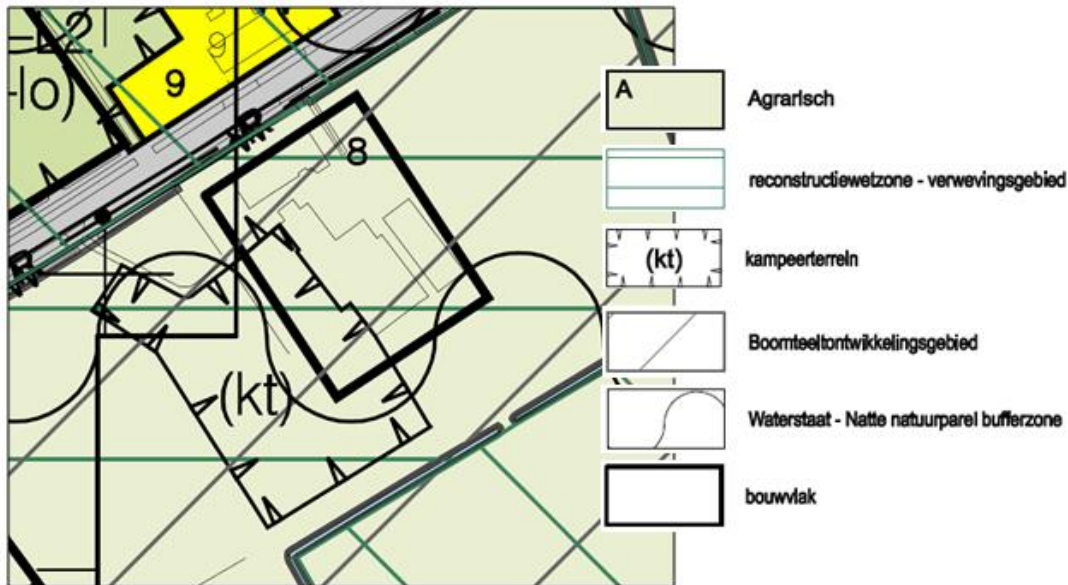
Conclusie

De ontwikkeling van het recreatieve bedrijf past goed binnen de structuurvisie van de gemeente Haaren. Kleinschaligheid wordt beoogd en daar is onderhavig initiatief een uitwerking op. Enkele voorbeelden die aangegeven worden in de visie zijn exact hetgeen wat de initiatiefnemers voornemens zijn te gaan exploiteren.

3.2.2 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, welke onherroepelijk is geworden op 7 september 2011. Daarnaast heeft de gemeente Haaren op 11 september 2014 de correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Haaren vastgesteld. Deze correctieve herziening behelst een actualisatie naar aanleiding van de uitspraken van de Afdeling

over het bestemmingsplan Buitengebied Haaren uit 2011. Deze correctieve herziening betreft het vigerende bestemmingsplan en het uitgangspunt voor wat betreft de beoogde ontwikkeling aan de Biezenmortelsestraat 8 te Biezenmortel.



Figuur 11: uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk.

Om deze reden wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De regels van deze herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het bestemmingsplan Buitengebied Haaren. Van belang is dat de voorheen beschreven uitgangspunten uit de structuurvisie en de volgend genoemde uitgangspunten het uit TROP en EAP hierbij in acht genomen worden.

3.2.3 Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP)

In het TROP geeft de gemeente Haaren haar visie op de ontwikkelingsrichting van toerisme en recreatie in Haaren, één van de belangrijkste economische peilers binnen de gemeente. In hoofdstuk 4 staat het toekomstperspectief beschreven, waarbij de volgende uitgangspunten en ambities zijn uitgesproken (en hieronder zijn onderbouwd):

- ontwikkelingsruimte bieden voor nieuwe dag- en verblijfsrecreatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- stimuleren van ondernemerschap in recreatie en toerisme;
- de verwevenheid met natuur, landschap en cultuurhistorie staat centraal;
- meer overnachtingsmogelijkheden;
- verblijfsvriendelijke en gastvrije dorpen;
- meer onderscheid en samenhang tussen voorzieningen;
- meerwaarde voor lokale economie en maatschappij;
- seizoensverbreding;
- inspelen op kansen in regionaal verband;
- sterke, samenhangende routestructuren;
- inspelen op actuele vraagtrends en dynamiek in de markt.

De ontwikkeling aan onderhavige locatie betreft het legaliseren van bestaande verblijfsaccommodaties en het realiseren van maximaal een vijftal nieuwe recreatiewoningen (zie paragraaf 2.2 voor een volledige beschrijving). Zoals reeds aangegeven wordt er ter plaatse een kleinschalig recreatief bedrijf geëxploiteerd welke een geheel eigen identiteit heeft. Het thema is gericht op Swifter-schappen, welke reeds jarenlang op de locatie aanwezig zijn. De recreatieve activiteiten zijn dan ook gericht op de Swifter-schaap en de boerderij, zoals verkoop wol- en vleesproducten, zichtstal en uitloopweide met zicht op de schapen, overnachten in een authentieke langgevelboerderij, kamperen bij de boer en inzicht verkrijgen in de bedrijfsvoering van de boerderij. Deze activiteiten wil men mogelijk maken

voor verschillende doelgroepen gedurende verschillende seizoenen, vandaar dat men voornemens is om naast het kamperen en de logies in de woning, tevens recreatiewoningen wil realiseren. Hierbij blijft kwaliteit boven kwantiteit het uitgangspunt. Doordat de recreatietak van het bedrijf gestaag gegroeid is, en de recreatie zo de hoofdtak geworden in plaats van de agrarische activiteiten, wil men in capaciteit uitbreiden om aan de vraag tegemoet te komen. De groei van het bedrijf, waarbij kleinschaligheid niet uit het oog verloren wordt, is te herleiden uit een gezond en goed ondernemerschap. Gezien de uitgangspunten uit het TROP dient dit gestimuleerd te worden.

Gezien voorgaand wordt voldaan aan de toeristisch recreatieve visie uit het TROP.

3.2.4 Economisch Actieplan (EAP)

Op 23 september 2011 heeft de gemeenteraad het Economisch Actieplan vastgesteld. Dit plan beschrijft de economische visie van de gemeente Haaren en bevat een concreet actieprogramma dat over de jaren 2012-2015 uitgevoerd zal worden. Op 20 februari 2014 heeft de gemeenteraad een evaluatie en actualisatie van het Economisch Actieplan vastgesteld. De geactualiseerde actiepunten vormen samen met de lange termijn visie het Economische beleid voor de komende jaren.

Door middel van een SWOT-analyse is de economische ambitie en ontwikkelingsrichting op langere termijn uitgesproken (2022), dit door middel van een vijftal onderdelen:

- *Economische structuur*
 - o *Behouden en aantrekken van bedrijven die de synergie tussen economie en de karakteristieken van een landelijke gemeente versterken*
- *Bedrijfsomgeving*
 - o *Economische ontwikkeling faciliteren met respect voor het landelijke karakter van de gemeente en de natuurgebieden in de directe omgeving*
- *Onderwijs & arbeidsmarkt*
 - o *Behoud van voldoende en adequate arbeidskrachten om de lokale economie vitaal te houden*
- *Woon- en leefklimaat*
 - o *Behouden van aantrekkelijke woonomgeving voor diverse doelgroepen met behoud van (commerciële) basisvoorzieningen binnen eigen gemeentegrenzen*
- *Organisatie van de economie*
 - o *Een pro-actieve gemeentelijke organisatie die economische groei faciliteert en stimuleert waarbij zo veel mogelijk regionale samenwerking wordt gezocht*

Aan de hand van bovenstaande onderdelen en genoemde ambities, kan gesteld worden dat het bedrijf van de familie van Rijswijk aan het ambitieniveau van de gemeente Haaren voldoet. Hoeve de Mertel betreft een volwaardig recreatief bedrijf, welke de kleinschaligheid en het landelijke karakter van het buitengebied van Haaren terug laat komen in de recreatieve activiteiten. Respect voor het landelijke karakter en de natuurgebieden in de omgeving staat dan ook hoog in het vaandel. Het betreft een familiebedrijf welke de lokale economie stimuleert door verschillende doelgroepen vanuit de regio en de verre omgeving naar de gemeente Haaren te halen. Samenvattend een meerwaarde voor de economische ontwikkeling van de gemeente Haaren.

Gezien voorgaand wordt voldaan aan de economische visie uit het EAP.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Categorie D10 betreft onder andere een wijziging of uitbreiding van 'vakantiedorpen' en kampeer en caravanplaatsen. Hierbij is een grenswaarde van 250.000 bezoekers per jaar of 25 hectare danwel 10 hectare in gevoelig gebied opgenomen. Aangezien het beoogde initiatief ruimschoots onder de activiteit van deze drempel blijft is er geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.3.3 uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten tot gevolg.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden.

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

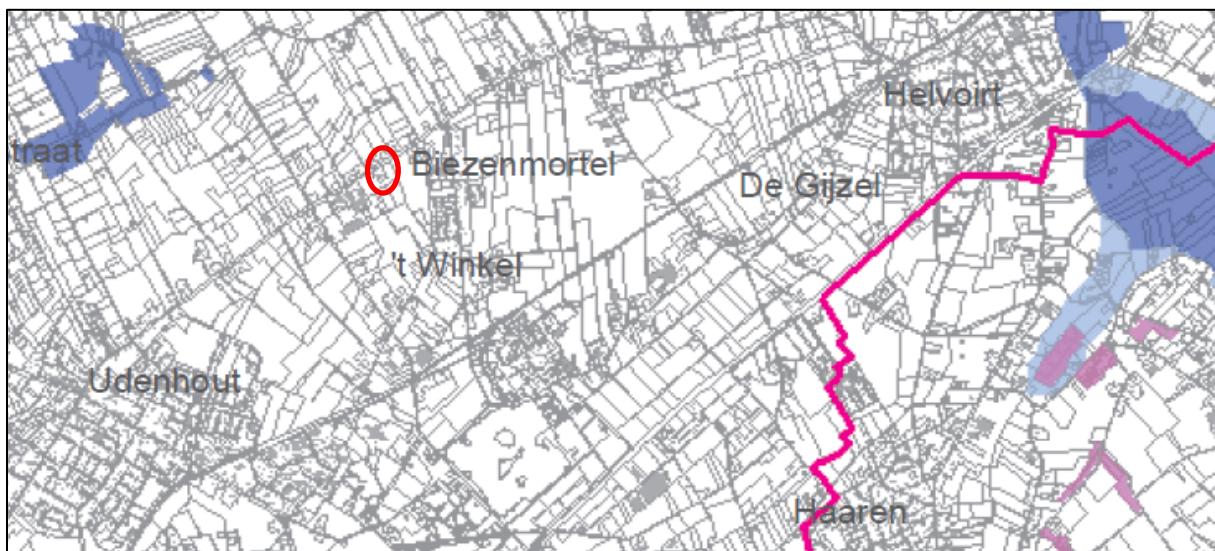
- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie Noord-Brabant

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Verordening ruimte 2014. In de themakaart 'water' van de Verordening ruimte is de locatie niet gelegen binnen een speciale zonering. De voorgenomen ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor de waterberging en grondwatervoorziening en grondwaterstanden in het gebied.

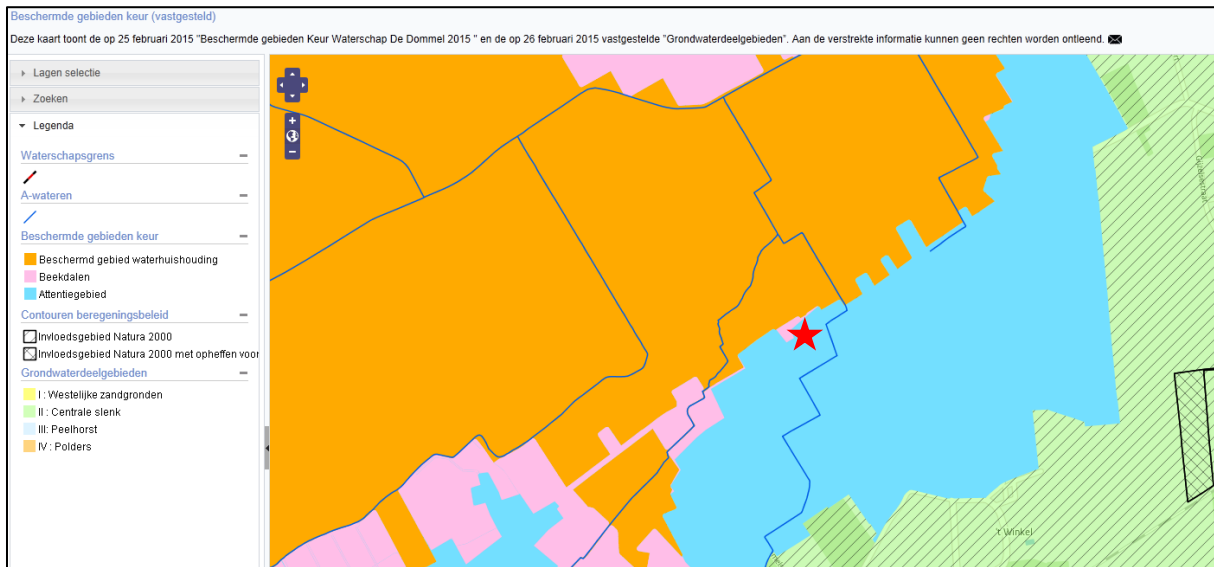


Figuur 12: themakaart Water VR2014

Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' beschrijft Waterschap de Dommel de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2010 – 2015. Waterberging en bescherming van de Natura 2000 – gebieden zijn de belangrijkste prioriteiten die in dit waterbeheerplan genoemd worden. De regels hieromtrent zijn nader uitgewerkt in de keur van het waterschap. Deze keur is zeer recentelijk vernieuwd en geldt per 1 januari 2015 voor alle Brabantse waterschappen. Daarnaast is Waterschap de Dommel tevens voornemens om het waterbeheerplan 2016-2021 het komende jaar vast te stellen. Momenteel is enkel nog het ontwerp-waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. De inzagetermijn eindigt op 22 juni 2015. Daar dit nog geen vastgesteld beleid is, is een aanvullende toetsing niet nodig.

Binnen de Keur Waterschap de Dommel 2015 is onderhavig locatie gelegen binnen de attentiezone EHS, zoals tevens opgenomen op de provinciale kaarten van de Verordening Ruimte 2014. Op onderstaande uitsnede is deze ligging inzichtelijk gemaakt.



Figuur 13: uitsnede kaart beschermde gebieden Keur 2015

De uitvoering van het beleid is opgesteld in zowel de Beleidsregels behorend bij de Keur 2015 als de Algemene Regels. In respectievelijk artikel 13 en 15 zijn de regels met betrekking tot de afvoer van het hemelwater opgenomen. Hierbij is aangegeven dat er enkel compensatie nodig is zodra is sprake is van een toename van afgekoppeld verhard oppervlakte, met meer dan 2.000 m², of er sprake is van een totaal aan afgekoppeld verhard oppervlak van 10.000 m². In deze artikelen zijn geen extra eisen opgelegd voor locaties die gelegen zijn in beschermde gebieden, zoals het attentiegebied EHS.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten.

Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Daar er sprake is van een afname aan verhard oppervlak, is er op grond van de Keur Waterschap de Dommel 2015, geen eis dat er een mitigerende of compenserende maatregel moet worden toegepast. Er wordt namelijk een bestaande stal gedeeltelijk gesloopt met een oppervlakte van 462 m². Hier tegenover staat dat er een nieuwe receptie (56 m²) en recreatiewoningen (max. 400 m²) worden teruggebouwd. Er wordt niet meer erfverharding voorzien, aangezien de vakantiewoningen enkel ontsloten zullen worden door onverharde paden. Voor het overige blijft de oppervlakte aan verharding gelijk aan de bestaande situatie. Ook de afvoer van hemelwater en huishoudkundig afvalwater blijft gelijk aan de bestaande situatie. Het hemelwater afkomstig van de vakantiewoningen zal op de bestaande hemelwaterriolering worden aangesloten, aangezien er in totaliteit een afname van hemelwaterafvoer zal zijn en dit derhalve niet leidt tot onevenredige aantasting. Het niet-verontreinigt hemelwater wordt naar de omliggende sloten afgevoerd, waarbij er nog altijd sprake zal zijn van good-house-keeping management.

De nieuwbouw zal op maaiveld worden gerealiseerd, waardoor het grondwater geen invloed heeft op de nieuwbouw (en andersom). Het huishoudelijk afvalwater zal in een in pandige opslagtank worden opgeslagen (iedere woning een eigen opslagtank, afhankelijk van hoe de woningtypering eruit komt te zien).

Gezien voorgaand zijn negatieve effecten als gevolg van onderhavig initiatief voor wat betreft het aspect water uitgesloten.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Aan de overzijde van de weg is wel EHS gelegen. Dit zijn de voorlopers van natuurgebied de Loonse en Drunense Duinen. Onderhavig initiatief heeft hier echter geen effect op. Gezien de kleinschaligheid en ligging van het initiatief wordt er geen negatieve invloed uitgeoefend worden op de ontwikkeling van dit EHS gebied.



Figuur 14: uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Vr 2014

4.3.2 Flora- en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);

- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soortenbeschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet. Gelet op de aard van onderhavig initiatief, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren vakantiewoningen beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het huidige intensieve gebruik en opgenomen verharding van het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Tevens kan door middel van de Flora- en Faunascan van Arcadis gekeken worden of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormen voor de beschermde soorten. De resultaten van deze scan zijn opgenomen in Figuur 15. Het huidige landschapselement waar de toekomstige vakantiewoningen gerealiseerd worden kan getypeerd worden als graslandgebied met sloten. De ruimtelijke ingreep betref 'slopen' en 'aan-en uitbouwen'. Uit de scan volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten en een overtreding van de Flora- en Faunawet onwaarschijnlijk is. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet.

RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN																										
Toelichting: Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.																										
<table><tr><th>Landschapselementen</th></tr><tr><td>☒ Graslandgebied met sloten</td></tr></table>			Landschapselementen	☒ Graslandgebied met sloten																						
Landschapselementen																										
☒ Graslandgebied met sloten																										
<table><tr><th>Ruimtelijke ingrepen</th></tr><tr><td>☒ slopen</td></tr><tr><td>☒ bij/aanbouwen</td></tr></table>			Ruimtelijke ingrepen	☒ slopen	☒ bij/aanbouwen																					
Ruimtelijke ingrepen																										
☒ slopen																										
☒ bij/aanbouwen																										
<table><tr><th>Soortgroep</th><th>Beperkt beschermd</th><th>Strikt beschermd</th></tr><tr><td>vleermuizen</td><td></td><td></td></tr><tr><td>overige zoogdieren</td><td></td><td></td></tr><tr><td>broedvogels met vaste nesten</td><td></td><td></td></tr><tr><td>reptielen</td><td></td><td></td></tr><tr><td>amfibieën</td><td></td><td></td></tr><tr><td>vissen</td><td></td><td></td></tr><tr><td>hogere planten</td><td></td><td></td></tr></table>			Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd	vleermuizen			overige zoogdieren			broedvogels met vaste nesten			reptielen			amfibieën			vissen			hogere planten		
Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd																								
vleermuizen																										
overige zoogdieren																										
broedvogels met vaste nesten																										
reptielen																										
amfibieën																										
vissen																										
hogere planten																										
<table><tr><th>Legenda</th></tr><tr><td>Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.</td></tr><tr><td>Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.</td></tr></table>			Legenda	Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.	Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.																					
Legenda																										
Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.																										
Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.																										
Let op: houd altijd rekening met broedende vogels, hun nesten en eieren. De meeste vogels broeden in de periode van 15 maart t/m 15 juli, maar ook daarvoor en daarna kunnen broedende vogels worden aangetroffen. Uilen, blauwe reigers en roeken broeden vaak al ruim vóór 15 maart.																										

Figuur 15: Uitsnede Arcadis Flora en Fauna scan

4.3.3 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument.

De activiteiten die van invloed kunnen zijn op de Natura 2000-gebieden hebben voornamelijk te maken met stikstofdepositie, wat onder andere een gevolg is van het houden van dieren. Bij toetsing dient gekeken te worden naar de relevante veranderingen omtrent deze stikstofdepositie en overige effecten, zoals lichthinder, geluidhinder, oppervlakteverlies van de gebieden, etc.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied of Beschermde natuurmonument betreft de Loonse en Drunense Duinen welke is gelegen op een afstand van 200 meter. Gezien de afstand tot dit gebied zijn negatieve effecten als gevolg van licht, geluid, oppervlakteverlies, etc., uitgesloten. Ook met betrekking tot de stikstofdepositie zijn negatieve effecten uitgesloten, daar de huidige vergunde rechten voor het houden van dieren dateren van 9 oktober 1996. Ten opzichte van deze situatie hebben geen veranderingen plaatsgevonden en is er ook geen sprake van een verandering ten opzichte van de aanwijzingsdata van de betreffende gebieden. Dit zorgt ervoor dat het houden van de schapen gezien wordt als bestaand gebruik en derhalve geen significante negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen veroorzaken.

Negatieve effecten op de beschermde gebieden als gevolg van onderhavig initiatief zijn derhalve uitgesloten, waardoor een Natuurbeschermingswetvergunning niet noodzakelijk wordt geacht.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Figuur 16: uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr 2014

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan Buitengebied Haaren zijn de te beschermen gebieden met een mogelijke archeologische verwachtingswaarden als zodanig bestemd. Onderhavige locatie heeft een dergelijke dubbelbestemming niet, behoudens een kleine zone ten noordoosten van de projectlocatie, maar hier vinden geen activiteiten plaats. Ter plaatse is dus geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Geur

4.5.1 Individuele hinder

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

De nieuw te bouwen recreatiewoningen dienen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit gezien te worden als geurgevoelig object. Echter maken deze woningen nog altijd onderdeel uit van de veehouderij (schapenhouderij) zoals ter plaatse gevestigd en behouden blijft. Dat maakt dat omliggende bedrijven niet aanvullend hoeven te toetsen op grond van geurnormen aan deze recreatiewoningen.

In de wet zijn echter naast geurnormen tevens minimaal vereiste afstanden aangegeven tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij of op of na 19 maart 2000 opgehouden heeft onderdeel uit te maken van een andere veehouderij. Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Daarnaast moet minimaal een afstand tot de gevels van dierenverblijven worden gerespecteerd, welke respectievelijk 25 en 50 meter bedraagt voor buiten en binnen de bebouwde kom. Dit betekent dus dat de nieuw te bouwen recreatiewoningen niet binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de omliggende bedrijven en 25 meter ten opzichte van de emissiepunten van deze bedrijven opgericht mogen worden. Het meest nabij gelegen bedrijf waar dieren gehouden moeten worden is echter op ca. 300 meter gelegen. Aan deze eis wordt dus ruimschoots voldaan.

De rechten van de omliggende bedrijven zijn derhalve in voldoende mate beschermd en zullen met uitvoering van onderhavig initiatief niet onevenredig benadeeld worden.

4.5.2 Woon- en leefklimaat

In het kader van het begrip 'goede ruimtelijke ordening', zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, dient bij onderhavige soort initiatieven aangetoond te worden dat de bezoekers van de recreatiewoningen niet blootgesteld gaan worden aan onevenredige geurhinder.

In de bijlage is een geurberekening toegevoegd welke is gemaakt aan de hand van V-Stacks Gebied, waarbij de cumulatie van de geurbelasting van omliggende bedrijven is berekend ter plaatse van de nieuw te realiseren recreatiewoningen (Web-BVB d.d. 02-02-2016). Hieruit blijkt dat er sprake is van een achtergrondbelasting van 3,01 OUE (zie volledige berekening in bijlage).

PRA Odournet BV heeft in opdracht van het ministerie van VROM de relatie tussen geurbelasting en geurhinder onderzocht. Aan de hand van de ter plaatse aanwezige geurbelasting is het percentage geurgehinderden ter plaatse van een concentratiegebied berekend, namelijk 5%.

Tabel A. Relatie tussen de Achtergrondbelasting en de Geurhinder

Achtergrondbelasting [OUE/m ³ als 98-percentiel]	Geurhinder	
	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
3,01	5%	9%
1	2%	4%
1	2%	4%
1	2%	4%

Bron: Handreiking geurhinder en veehouderij (2007)

Het RIVM hanteert bij haar milieuraapportages voor het aspect geurhinder onderstaande milieukwaliteitscriteria:

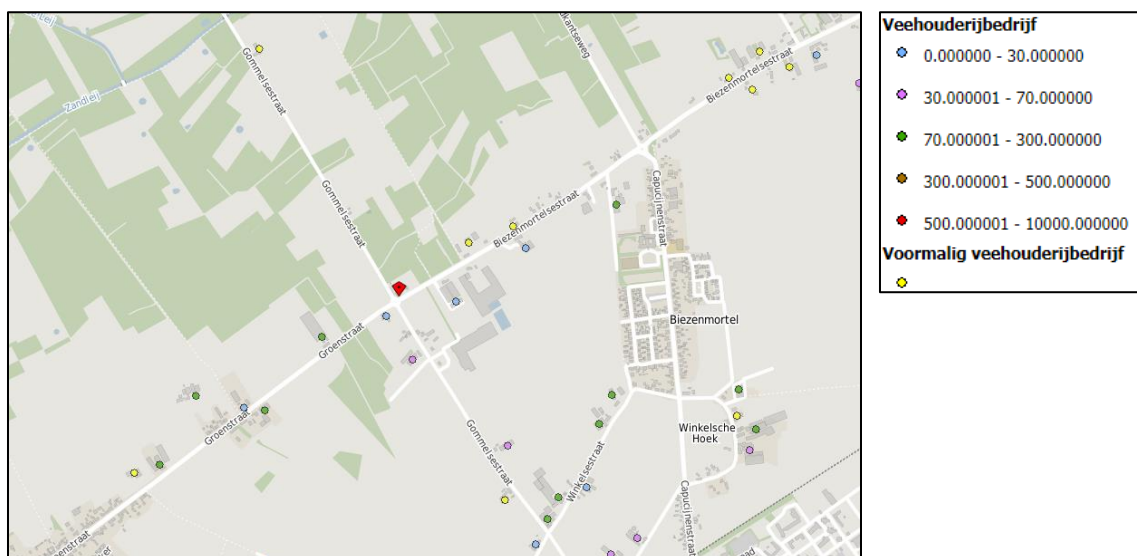
Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

Geconcludeerd kan worden dat de huidige geurbelasting rondom het plangebied binnen een milieukwaliteit valt welke aangemerkt kan worden als 'Goed'. Tevens wordt, zoals uit paragraaf 4.5.1 blijkt, voldaan aan de vaste afstanden conform Wgv.

Ook maken de recreatiewoningen onlosmakelijk onderdeel uit van dezelfde inrichting als waar het vee wordt gehouden en maken conform de Wet geurhinder en veehouderij derhalve onderdeel uit van de veehouderij ter plaatse. Bezoekers ter plaatse zijn hiervan op de hoogte, aangezien Hoeve De Mertel en het houden van schapen onlosmakelijk zijn verbonden. Naast het feit dat geurgevoelige objecten als onderdeel van een veehouderij getoetst dienen te worden op basis van vaste afstanden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (milieukwaliteit 'Goed'), is het een doordachte keuze van de bezoeker om in het buitengebied van de gemeente Haaren ter plaatse van een schapenhouderij te verblijven.

Gezien voorgaand is er voldoende aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 17: Uitsnede veehouderijkaart, Provincie Noord-Brabant

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. De geluidsproductie van onderhavig bedrijf is in hoofdzaak afkomstig van transportbewegingen, het laden en lossen, en overige motoren binnen de inrichting. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In voorliggende situatie is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, het betreft de oprichting van recreatiewoningen. Dit type woningen zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet

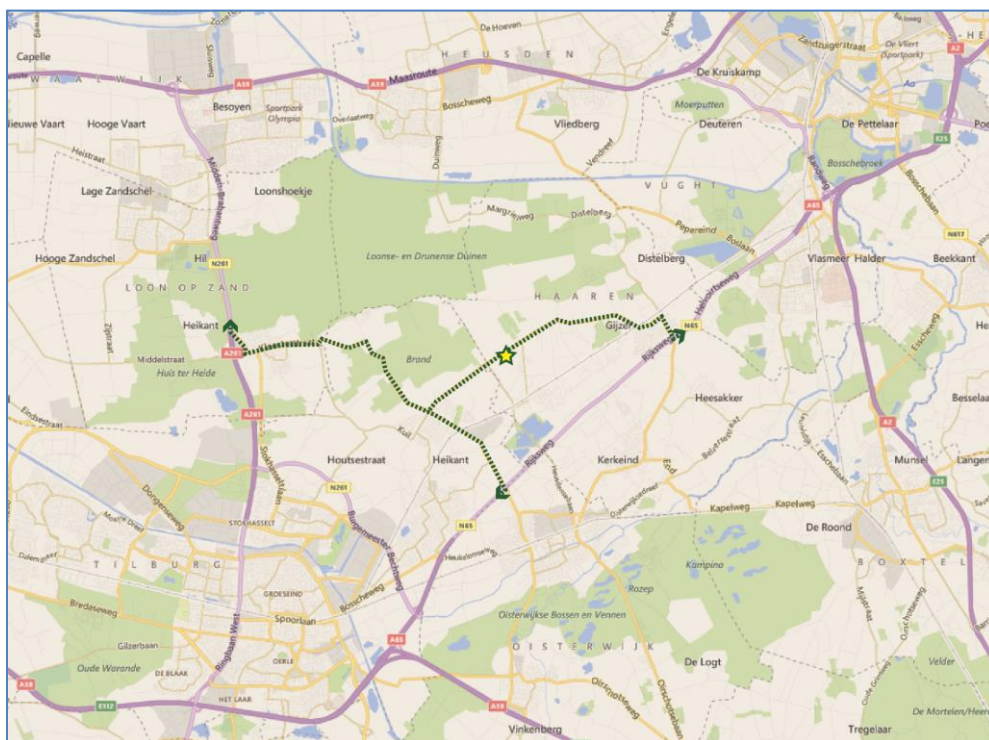
geluidhinder. Dit is reeds in verschillende jurisprudentie zo door de afdeling uitgesproken (ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000). In het Activiteitenbesluit, waar onderhavige bedrijfsvoering onder valt, is de regelgeving van Wet geluidhinder overgenomen.

In de inrichting vinden wel activiteiten plaats welke een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. De eventuele geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering is laag en de geluidsrelevante activiteiten vinden veelal in pandig of nabij de stallen plaats. Bovendien is de afstand tot de geluidgevoelige objecten dermate groot dat de activiteiten geen overlast zullen veroorzaken. Te allen tijde dient voldaan te worden aan de normen conform het Activiteitenbesluit. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.7 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar onderhavige locatie is voornamelijk afkomstig van de verblijfsrecreatie die op de locatie plaatsvindt. Voor het overige is er enkel transport voor het laden en lossen van de dieren en het voer. De kinderboerderij heeft geen functie voor gasten buiten de verblijfsrecreatie en heeft dus geen invloed op de aan- en afvoer van personen.

Onderhavige locatie is erg gunstig gelegen qua infrastructuur en bereikbaarheid, dit door de ligging in de nabijheid van de N65, welke aangesloten is op de A65, A58 en de A2. Ook de A261/N261 is op een steenworpafstand van de locatie gelegen, welke de A59 en de A58/A65 met elkaar verbindt. De Biezenmortelsestraat staat direct in verbinding met de lokale ontsluitingswegen die naar deze regionale en landelijke ontsluitingswegen leiden. Dit is te zien in de volgende afbeelding.



Figuur 18: ontsluiting projectlocatie

De betreffende verbindingswegen hebben ruimschoots voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen afkomstig van de te realiseren recreatiewoningen op te vangen. Het huidige verkeer afkomstig van het kampeerterrein en de logies worden momenteel zonder problemen opgevangen door de aanwezige infrastructuur. De bezoekers van de camping worden voornamelijk in de vakantieperiodes gedurende de gehele week ontvangen, waarna ze een langere periode op de camping verblijven. Het aantal aan- en afvoermomenten wordt hierdoor beperkt, zeker gezien er slechts 25 plaatsen aanwezig zijn. Bij de logies is het aantal aan- en afvoermomenten onregelmatiger, daar een gedeelte van de bezoekers voor langere duur in de logies verblijven, en een aantal bezoekers ook voor een beperkt aantal nachten. Ook worden de mensen het hele jaar door

ontvangen, dit in tegenstelling tot de camping (waarbij het voornamelijk in de vakantieperiodes gebeurt). De te realiseren recreatiewoningen zullen voornamelijk in weekenden en vakantieperiodes gebruikt worden, waarbij maximaal 20 personen per weekend/week worden ontvangen (dit zijn gemiddeld vijf aan- en afvoermomenten bij een volledige bezetting). Zoals eerder aangegeven heeft de huidige infrastructuur hier voldoende capaciteit voor.

Ook zijn er voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig om de bezoekers te ontvangen, waardoor de openbare ruimte niet gebruikt hoeft te worden als parkeervoorziening. Het kampeerterrein heeft een eigen parkeervoorziening met ruim 30 plaatsen, welke via de westelijk gelegen inrit bereikbaar is. De logies en de boerderijwinkel hebben een eigen parkeervoorziening welke via de oostelijk gelegen inrit bereikbaar is. Hiertoe zijn circa 16 plaatsen beschikbaar gesteld. Gezien de toekomstige behoefte van circa 40 plaatsen (25 voor kampeerterrein + 8 voor logies + 5 voor recreatiewoningen + 2 voor boerderijwinkel), is reeds voldoende parkeerruimte aanwezig. De eigen auto's worden in de bestaande garage gestald.

Gezien voorgaand is er sprake van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van verkeer en parkeren.

4.8 Luchtkwaliteit

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 lid 1 Wm geeft aan hoe een vergunningaanvraag moet worden getoetst en onder welke voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de uitoefening van de bevoegdheid. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

Besluit NIBM

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen.

Hierin geldt dat woningbouwlocaties NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van maximaal 5 recreatiewoningen (naast de bestaande logies en kampeerplaatsen), welke gelegen zijn aan één ontsluitingsweg. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze NIBM is. Gezien deze conclusie is een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.9 Bodemkwaliteit

Binnen de bedrijfsvoering vinden weinig bodembedreigende activiteiten plaats. Enkel het onderhoud aan de werktuigen en de opslag van mest en voer ten behoeve van de veehouderij kan als bodembedreigende activiteit worden aangemerkt. Op het bedrijf zullen bovendien kleine gebruikshoeveelheden medicijnen, reinigings- en ontsmettingsmiddelen aanwezig zijn. Deze worden opgeslagen in afsluitbare (koel)kasten. Door gebruik te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloestofkerende vloeren, lekbakken en afgesloten kasten wordt het bodembedreigende risico verwaarloosbaar gemaakt. Door visuele controle, de aanwezigheid van absorptiemiddelen en de aanwezigheid van de bodembeschermende voorzieningen wordt het bodemrisico nog verder teruggebracht.

Naast bescherming van de bodem bij eventuele activiteiten dient de bodem tevens geschikt te zijn voor het verblijven van mensen. Met betrekking tot de te realiseren recreatiewoningen kan gesteld worden dat bodemverontreiniging ter plaatse uitgesloten is, dit doordat op het bedrijf altijd toepassing is gegeven aan voorzieningen welke verontreiniging tegengaan (zie hierboven). Een gedeelte van de

recreatiewoningen zullen ter plaatse van de te slopen stal worden gerealiseerd, waarbij na sloop schone grond wordt teruggestort (inclusief de verplichte schone grond verklaring). Ter plaatse van de te slopen stal is bodemverontreiniging dan ook uitgesloten. Tevens zal een deel van de toekomstige recreatiewoningen gerealiseerd worden ter plaatse van de huidige wei, waar géén bedrijfsactiviteiten en dus géén bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook bij de bouw van deze recreatiewoningen zal er schone grond gestort worden voor het aanbrengen van de funderingen, waardoor bodemverontreiniging uitgesloten is. Dit zal worden aangetoond alvorens de bouw van deze recreatiewoningen.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Met betrekking tot de bedrijven en milieuzonering is getoetst aan de richtafstanden die gehanteerd worden in de publicatie van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Deze publicatie betreft een handreiking voor gemeenten waarin richtafstanden opgenomen zijn voor bepaalde categorieën bedrijven en gevoelige objecten, dit met betrekking tot geur, stof, geluid en gevaar. Vooropgesteld dient te worden dat het hier gaat om richtafstanden, waarbij dan ook gemotiveerd van kan worden afgeweken mits dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening verantwoord is.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn een slechts een beperkt aantal bedrijven gelegen, waaronder de Biezenmortelsestraat 4 (boomkwekerij), de Biezenmortelsestraat 2 (hondenpension), de Biezenmortelsestraat 7 (plantenkwekerij/hovenier) en de Biezenmortelsestraat 10 (loonbedrijf). Voor deze bedrijven geldt gezien de VNG een hoogste milieucategorie van 3.1 (fokken of houden van huisdieren en loonbedrijf), waarvoor een richtafstand van maximaal 50 meter wordt gehanteerd.

De nieuwe recreatiewoningen worden op een afstand van tenminste 100 meter gerealiseerd van omliggende bedrijven.

Tevens dient rekening gehouden te worden met de drift van spuitzones van omliggende gronden ten behoeve van de teelt van planten en gewassen. Drift, te weten het wegdrijven van gewasbeschermingsmiddelen bij verneveling, kan namelijk schadelijk zijn voor de gezondheid van omwonenden. Ten aanzien van spuitzones en drift geldt geen specifieke wet- en regelgeving, wel dient de situatie aanvaardbaar te zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Uit vaste jurisprudentie volgt dat een goede onderbouwing ten grondslag dient te liggen aan het bepalen van een vaste afstand, waarin een afstand van 50 meter de vaste lijn betreft. Mits voldoende onderbouwd kan deze afstand aangepast worden per specifieke situatie, zoals tevens blijkt uit deze jurisprudentie.

De dichtstbijzijnde gronden ten behoeve van de teelt zijn gelegen op een minimale afstand van 35 meter van de te realiseren recreatiewoningen. Deze gronden zijn in eigendom van de familie van Rijswijk. Het spuiten ten behoeve van de teelt geschiedt middels een verticale spuitrichting, dit wanneer het windstil is en er geen neerslag valt. Hierdoor wordt voorkomen dat het vernevelde spuitmiddel buiten het gewasperceel terecht komt. Bovendien kan door de huidige spuittechnieken het gewasbeschermingsmiddel specifiek toegediend en is er een beplantingsstrook aanwezig tussen de recreatiewoningen en deze gronden, waardoor enkel en alleen de gewassen/planten van gewasbeschermingsmiddel voorzien worden en de omgeving hiervan geen hinder ondervindt.

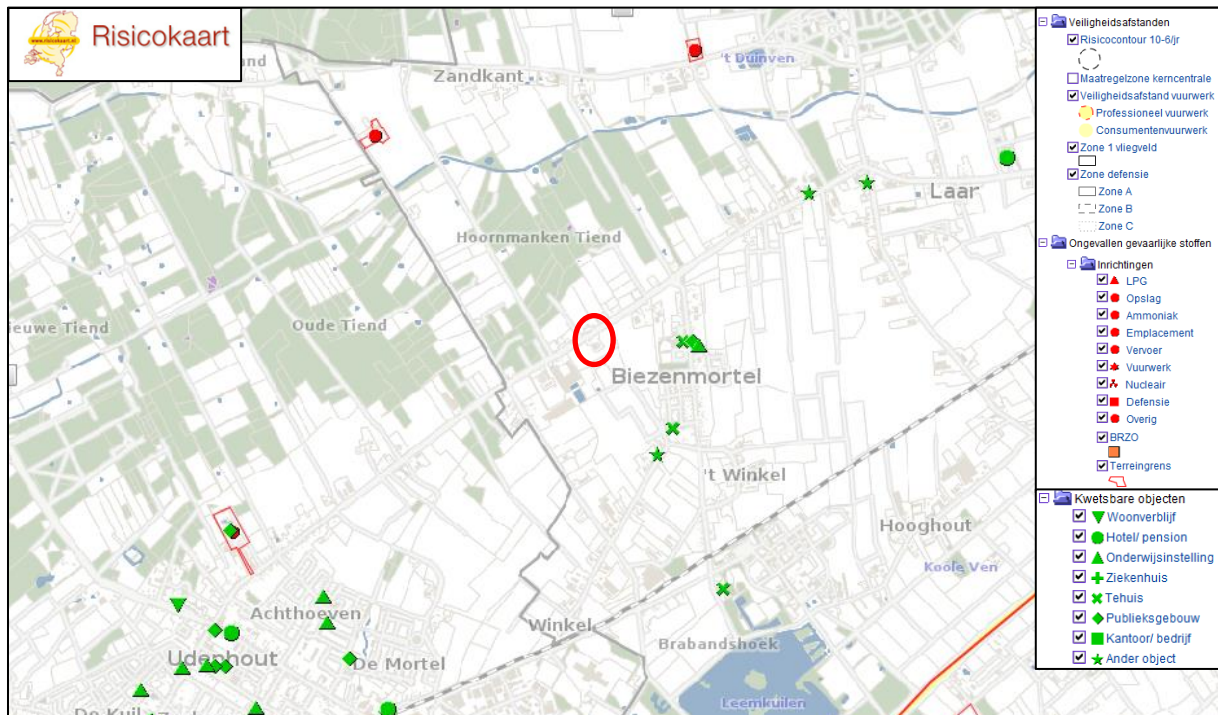
Gezien voorgaand wordt een afstand van 35 meter tot het dichtstbijzijnde gewasperceel voldoende geacht. Bovendien is binnen het bestaande planologische regime reeds een camping toegestaan welke gelegen is op een afstand van 15 meter tot het dichtstbijzijnde perceel ten behoeve van de teelt. De bestaande planologische mogelijkheden met betrekking tot afstanden tot gewaspercelen worden dan ook niet uitgebreid. Bovendien wordt te allen tijde voldaan aan de regels van het Activiteitenbesluit.

Derhalve kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn in het kader van bedrijven en milieuzonering.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (exploitatie van een recreatief bedrijf) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 19: uitsnede risicokaart Noord-Brabant, bron: www.brabant.nl

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Door de bouw van de nieuwe verblijfsrecreatie worden wel nieuwe beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor deze nieuwe functie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.13 Landschappelijke inpassing

Het perceel aan de Biezenmortelsestraat 8 te Biezenmortel is reeds voorzien van een robuuste en gebiedseigen landschappelijke inpassing. De voorzijde is voorzien van een houtwal van struweel met overstaanders met gebiedseigen beplanting. Ook is er ter plaatse van de camping reeds beplanting aanwezig in de vorm van bomenrijen. Gesteld kan worden dat in de bestaande situatie een goede landschappelijke inpassing aanwezig is.

Naast de bestaande beplanting zal ten behoeve van de nieuw te realiseren recreatiewoningen tevens een landschappelijke inpassing aan de achterzijde van het perceel plaatsvinden, dit in de vorm van vijftal laanbomen (maat 10-12) met als ondergrond een flora- en faunarand. In bijgevoegde situatietekening is de situering ervan weergegeven. Zo wordt het initiatief voorzien van een goede landschappelijke inpassing, zonder dat het zicht op het achterliggende landschap wordt belemmerd.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- *Enkel bestemming: Agrarisch;*
- *Enkel bestemming: Recreatie;*
- *Dubbelbestemming: Leiding*
- *Dubbelbestemming: Waterstaat – natte natuurparel bufferzone;*
- *Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie*
- *Gebiedsaanduiding: overige zone – boomteeltontwikkelingsgebied;*
- *Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied;*
- *Functieaanduiding: intensieve veehouderij;*
- *Functieaanduiding: kampeerterrein;*
- *Functieaanduiding: specifieke vorm van recreatie – 10;*
- *Functieaanduiding: groen.*

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Ten opzichte van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' wordt het bouwvlak gewijzigd, de bestemming 'Recreatie' toegevoegd, de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' toegevoegd en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 10' toegevoegd.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan, 'Buitengebied Haaren - correctieve herziening', worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ten behoeve van de exploitatie van de beoogde bedrijfsopzet, inclusief schapenhouderij zijn ten behoeve van deze functies binnen de bestemming Recreatie de specifieke gebruiksregels opgenomen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn alle bouwregels welke binnen een bouwvlak opgenomen moeten worden komen te vervallen, daar binnen de bestemming Agrarisch geen bouwvlak meer is opgenomen.

Ook is een bijlage bij de regels opgenomen ten behoeven van de landschappelijke inpassing, zodat deze gewaarborgd is binnen het bestemmingsplan.

Tevens zijn de regels voor wat betreft toename aan bebouwing van een veehouderij en de ligging in een attentiegebied EHS in overeenstemming gebracht met de nadere regels van de provinciale Verordening Ruimte 2014.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Biezenmortelsestraat 8 te Biezenmortel betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1 Vooroverleg

Er heeft reeds vooroverleg met waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden, waarvan de opmerkingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

Gedurende een periode van 6 weken tijdens de inzage van het ontwerpbestemmingsplan is er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen het plan. Tijdens de inzageperiode van het vastgestelde bestemmingsplan, ook een periode van 6 weken, is het voor belanghebbende mogelijk om bezwaar te maken op het plan en beroep in te stellen.

Bijlage

Invoergegevens en rekenresultaten achtergrondbelasting geur

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	140075.0	404080.0	14.000	3.010

BronbestandbedrijfA

IDNR	X_COORD	Y_COORD	ST-hoogte	GemGebH	ST-diam	ST-uittree	E-Vergund	E-maxVerg
26078	145073	403402	6	6	0.5	4	3	3
26088	141834	405643	6	6	0.5	4	10	10
25920	139648	405574	6	6	0.5	4	27	27
25909	138833	405036	6	6	0.5	4	36	36
26026	145749	401350	6	6	0.5	4	36	36
34867	144577	401977	6	6	0.5	4	71	71
25937	143923	401746	6	6	0.5	4	112	112
25956	141896	400846	6	6	0.5	4	155	155
25993	144552	401869	6	6	0.5	4	156	156
26002	146159	402380	6	6	0.5	4	156	156
26064	142447	403672	6	6	0.5	4	156	156
34896	141689	404580	6	6	0.5	4	156	156
26106	143375	406414	6	6	0.5	4	156	156
26133	148478	402927	6	6	0.5	4	156	156
25899	140450	403039	6	6	0.5	4	230	230
26040	143945	405768	6	6	0.5	4	232	232
26070	144440	404027	6	6	0.5	4	285	285
26119	147074	403262	6	6	0.5	4	293	293
25986	144584	401608	6	6	0.5	4	312	312
34868	145376	405300	6	6	0.5	4	320	320
26046	143960	405120	6	6	0.5	4	356	356
25958	142039	400989	6	6	0.5	4	390	390
25998	145376	402870	6	6	0.5	4	390	390
25940	143152	399823	6	6	0.5	4	427	427
26121	147622	402690	6	6	0.5	4	427	427
26091	144062	406912	6	6	0.5	4	476	476
25980	144174	402394	6	6	0.5	4	498	498
26087	142388	405665	6	6	0.5	4	584	584
25918	139338	405547	6	6	0.5	4	683	683
25927	139525	403845	6	6	0.5	4	690	690
25917	140535	405610	6	6	0.5	4	780	780
26109	143203	407994	6	6	0.5	4	997	997
26053	142466	405128	6	6	0.5	4	1316	1316
26019	146184	401887	6	6	0.5	4	1317	1317
26090	143507	406768	6	6	0.5	4	1424	1424
25907	138831	405262	6	6	0.5	4	1460	1460
26101	143367	407822	6	6	0.5	4	1560	1560
25941	143187	399735	6	6	0.5	4	1840	1840
25938	143902	402057	6	6	0.5	4	1958	1958
26047	143161	405310	6	6	0.5	4	2136	2136
26076	144606	403488	6	6	0.5	4	2760	2760
26113	143001	407809	6	6	0.5	4	2760	2760
25963	143888	402392	6	6	0.5	4	2792	2792
25973	143521	403131	6	6	0.5	4	3758	3758
25988	144598	401747	6	6	0.5	4	3916	3916
25897	140115	403108	6	6	0.5	4	4223	4223
26050	142392	405010	6	6	0.5	4	4628	4628
25919	139569	405519	6	6	0.5	4	4702	4702
26058	142000	404929	6	6	0.5	4	4900	4900
26062	143006	404086	6	6	0.5	4	5340	5340
25898	139967	403379	6	6	0.5	4	5555	5555
26099	143329	407536	6	6	0.5	4	6150	6150
26124	147401	402343	6	6	0.5	4	6470	6470
26096	143135	406923	6	6	0.5	4	6483	6483
25996	145269	402665	6	6	0.5	4	7049	7049
25953	142109	400954	6	6	0.5	4	7391	7391
25960	141846	401524	6	6	0.5	4	7612	7612
26094	141804	404725	6	6	0.5	4	7936	7936
26105	143719	406435	1.5	1.5	0.5	0.4	8117	8117
25906	139614	403698	6	6	0.5	4	8264	8264
25969	142223	402964	6	6	0.5	4	8280	8280
25979	144177	402318	6	6	0.5	4	9459	9459
26025	145675	401294	6	6	0.5	4	10680	10680

25930	141608	404500	6	6	0.5	4	10896	10896
25873	141882	403107	6	6	0.5	4	11392	11392
25933	141504	404933	6	6	0.5	4	11500	11500
26104	143468	406371	6	6	0.5	4	11879	11879
25881	140867	403362	6	6	0.5	4	12531	12531
26039	144585	405486	6	6	0.5	4	12750	12750
26061	143117	404248	6	6	0.5	4	13583	13583
25874	141919	403254	6	6	0.5	4	13636	13636
25887	140307	403460	6	6	0.5	4	13731	13731
26079	143776	403773	6	6	0.5	4	13777	13777
26028	145917	401527	4.35	3.2	0.66	2.95	13877	13877
26129	148907	402139	6	6	0.5	4	14596	14596
25931	141653	404361	6	6	0.5	4	15348	15348
25934	141504	404796	6	6	0.5	4	16560	16560
25929	141578	404622	3.85	3.15	0.98	3.22	16760	16760
25967	142537	402301	6	6	0.5	4	17180	17180
25968	142499	402447	6	6	0.5	4	17388	17388
26020	145088	400875	6	6	0.5	4	17602	17602
26034	144809	400431	6	6	0.5	4	17788	17788
26033	144719	400369	5.07	5.07	1.29	3.18	18000	18000
26082	141604	404851	6	6	0.5	4	20565	20565
25982	144382	402804	6	6	0.5	4	21126	21126
26075	144578	403547	6	6	0.5	4	25400	25400
26016	145216	401201	6	6	0.5	4	26898	26898
25880	140890	403442	6	6	0.5	4	29019	29019
26056	141889	405103	6	6	0.5	4	30779	30779
25954	142613	401416	6	6	0.5	4	31093	31093
25994	144608	402147	6	6	0.5	4	34020	34020
25999	145441	402790	6	6	0.5	4	34348	34348
25924	141314	404882	6	6	0.5	4	34420	34420
26017	145399	401250	4.28	3.75	2.09	1.87	36616	36616
25894	140058	402808	5.83	4.43	2.04	4.32	41100	41100
26074	144387	403643	6	6	0.5	4	47299	47299
25977	143874	402919	6	6	0.5	4	47735	47735
25959	142075	401547	6	6	0.5	4	47914	47914
25990	144688	402001	5.62	3.84	1.11	4.43	49290	49290
25886	140158	403188	6	6	0.5	4	55662	55662
26136	149645	403869	1.5	5.33	0.5	0.4	67399	67399
34148	140428	405549	6	6	0.5	4	76999	76999