

Gever 9 Haaren

Verantwoording en Status

Titel: Ruimtelijke onderbouwing "Gever 9, Haaren" gemeente Haaren
Opdrachtgever: De heer en mevrouw Vermeer, Gever 9, 5076 NB Haaren
Contactpersoon: De heer B. Spreeuwenberg, Roba Advies BV te Deurne
Identificatienummer: NL. IMRO.0788.PAB1102BGGEVERP104-VA01

1^e concept: 3 december 2010
2^e concept: 20 december 2010
Ontwerp: 11 maart 2011
Definitief: 25 maart 2011
Vastgesteld: 14 november 2011

Colofon

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post-en kantooradres:

Van Vlattenstraat 159

5975 SE Sevenum

T/F: 077-3744817

M: 06-30202996/06-48800953

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2011 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	6
2.1 Ruimtelijke ontwikkeling	6
2.1.1 Projectbeschrijving	6
2.1.2 Overige projectonderdelen	9
2.2 Stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en beeldkwaliteit	10
2.3 Openbare ruimte, ontsluiting en parkeren	10
2.4 Duurzame (steden)bouw, brandveiligheid en voorzieningen	10
2.5 Landschappelijke inpassing, groen en water	11
Hoofdstuk 3 Analyse van het projectgebied	13
3.1 Beschrijving projectgebied e.o.	13
3.1.1 Locatie projectgebied	13
3.1.2 Feitelijke beschrijving projectgebied	14
3.2 Historisch perspectief	15
3.3 Ruimtelijke structuur en	17
3.3.1 Stedenbouwkundige structuur, bebouwingstypologie en architectuur	17
3.3.2 Openbare ruimte, verkeer en parkeren	17
3.4 Functies in het projectgebied e.o.	18
3.5 Waarden van het projectgebied e.o.	18
3.5.1 Natuur en landschap	18
3.5.2 Flora en fauna	18
3.5.3 Cultuurhistorie en archeologie	19
Hoofdstuk 4 Beleidskader	22
4.1 Rijksbeleid	22
4.2 Provinciaal beleid	23
4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	23
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (fase 2)	24
4.3 Gemeentelijk beleid	25
4.3.1 Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan	25
4.3.2 Bestemmingsplan 'buitengebied'	26
Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten	30
5.1 Geluidhinder	30
5.1.1 Wegverkeerslawaaï	30
5.1.2 Railverkeer en industrielawaai	30
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	31
5.3 Luchtkwaliteit	31
5.3.1 Wetgeving	31

5.3.2	Kleine en grote projecten	32
5.3.3	Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	32
5.4	Externe veiligheid	32
5.4.1	Risicovolle inrichtingen (Bevi)	32
5.4.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	34
5.5	Geurhinder	35
5.6	Milieuzonering	36
5.6.1	Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	36
5.6.2	Invloed milieuhinder op het projectgebied	37
5.7	Kabels, leidingen en straalpaden	38
5.7.1	Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels	38
5.7.2	Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied	38
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	39
6.1	Waterbeleid	39
6.1.1	Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21)	39
6.1.2	Provinciaal Waterhuishoudingsplan	39
6.1.3	Waterbeheerplan en Waterwet	39
6.2	Waterhuishoudkundige situatie projectgebied	40
6.2.1	Oppervlaktewater	40
6.2.2	Grondwater	40
6.2.3	Afvoerend verhard oppervlak en riolering	40
6.3	Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishoudkundig systeem	40
6.4	Toepassing wateruitgangspunten op het projectgebied	41
6.4.1	Wateroverlastvrij bestemmen	41
6.4.2	Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater	41
6.4.3	Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-berging-afvoer	41
6.4.4	Hydrologisch neutraal ontwikkelen	41
6.4.5	Water als kans	41
6.4.6	Meervoudig ruimtegebruik	41
6.4.7	Voorkomen van vervuiling	43
6.4.8	Waterschapsbelangen	43
6.5	Overleg Waterschap	43
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade	44
Hoofdstuk 8	Belangenafweging	45
Hoofdstuk 9	Regels	46
Hoofdstuk 10	Procedure	47
10.1	Resultaten vooroverleg artikel 5.1.1 Bro	47
10.2	Resultaten procedure artikel 3.11 Wro	47

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 6 mei 2010, aangevuld op 1 juli 2010, hebben de heer en mevrouw Vermeer, De Gever 9 te Haaren (hierna ook te noemen: initiatiefnemers) een verzoek ingediend om ontheffing van het bestemmingsplan buitengebied ten behoeve van een oefenruimte voor het maken van muziek en de realisatie van een gastenverblijf (bed & breakfast) aan de Gever 9 te Haaren (kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie E, nr. 2877 hierna ook te noemen: het project en het projectgebied).

Dit verzoek is op 24 augustus 2010 door het college afgewezen omdat het verzoek niet aan de bepalingen uit het bestemmingsplan voldoet. Het blijkt dus niet mogelijk om op grond van het bestemmingsplan buitengebied medewerking te verlenen.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haaren en is daarin bestemd als 'Agrarisch' met de aanduiding 'Agrarisch bouwvlak'. Een oefenruimte voor het maken van muziek en gastenverblijf zijn in strijd met de bouw- en gebruiksregels van deze bestemming. Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van een door Burgemeester & Wethouders van Haaren te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen alsmede voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo). Deze vergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In een ruimtelijke onderbouwing dient te volgende te zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
- de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant).

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- Projectbeschrijving, architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen;
- Gebiedsprofiel (bestaande uit een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur en de waarden van het projectgebied en omgeving) alsmede de ruimtelijke effecten van het project op korte en (middel)lange termijn;
- Toetsing aan het geldende rijks-, provinciaal-, regionaal - en gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- Financieel-economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade;
- Resultaten van een (ruimtelijk) onderzoek op het gebied van milieu (geluid, bodem, lucht, milieuzonering en externe veiligheid), waterhuishouding (waterparagraaf), natuur en landschap, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen en verkeer;
- Regels en procedure.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het project beschreven. Er wordt ingegaan op de bouwkundige maatvoering, stedenbouwkundige aspecten, architectonische kwaliteit, kwaliteit van de openbare ruimte, verkeersaspecten, duurzaam bouwen, brandveiligheid, groen en water.

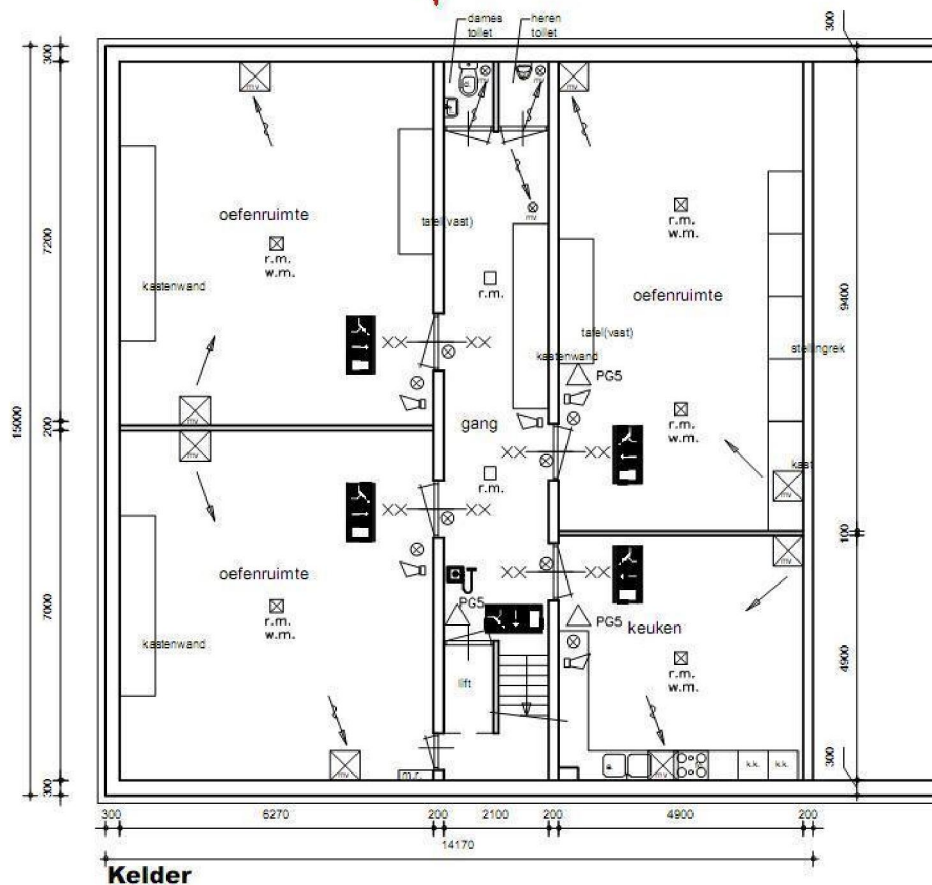
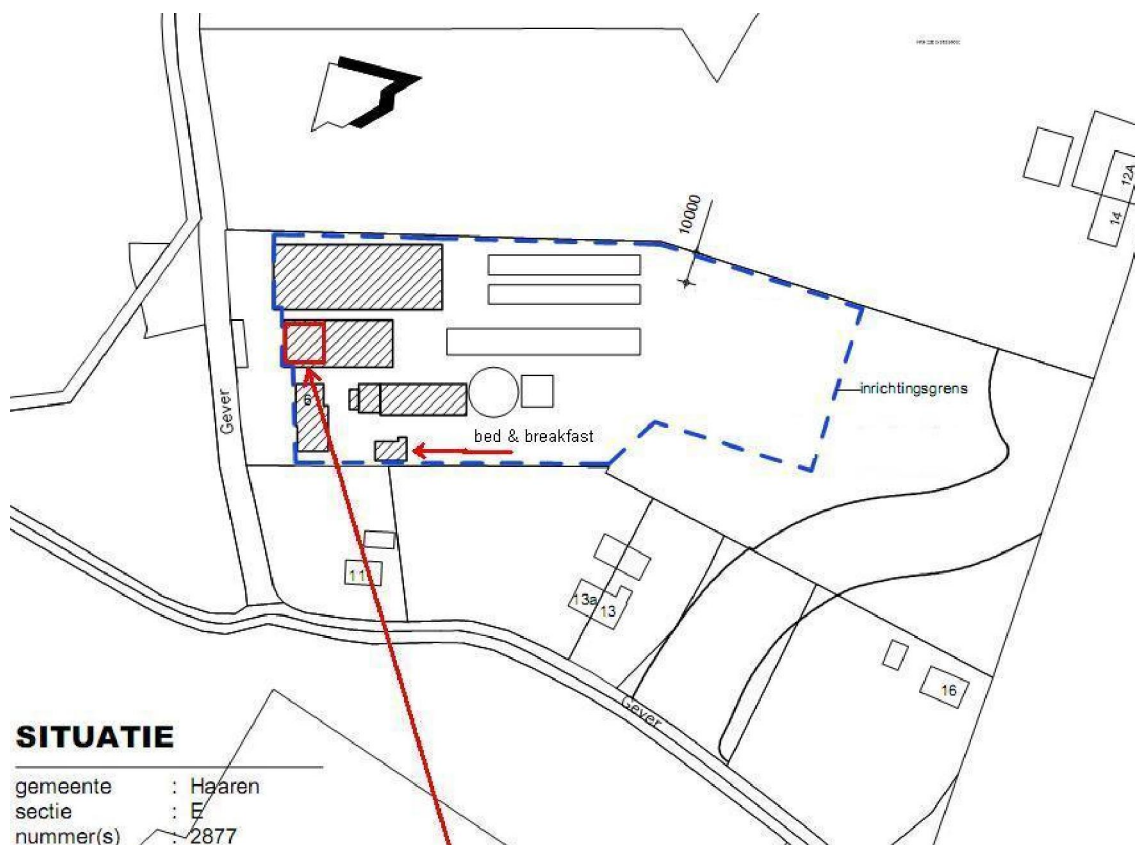
2.1.1 Projectbeschrijving

De familie Vermeer exploiteert aan de Gever 9 te Haaren, kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie E, nr. 2877, een rundveebedrijf. Daarnaast oefenen zij ook nog diverse nevenactiviteiten uit, althans hebben de wens om deze uit te oefenen. Eén hiervan is het geven van gelegenheid in de bestaande kelder om repetities te houden. In deze kelder, welke onderdeel is van stalruimte, bevinden zich 3 oefenruimtes en een keuken.

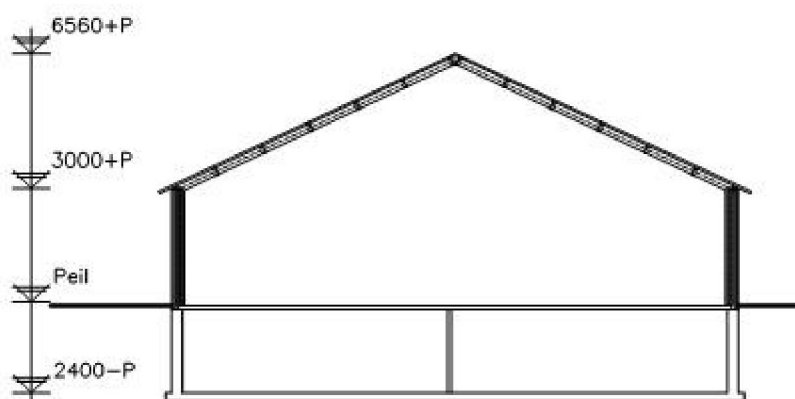
De oefenruimten worden gebruikt door bands, welke voornamelijk afkomstig zijn uit de omgeving. Een band bestaat maximaal uit 6 personen; Tegelijkertijd kunnen er derhalve 18 personen gebruik maken van de oefenruimten.

Een andere nevenactiviteit betreft de realisatie van een gastenverblijf (bed & breakfast) bestaande uit één verblijfsruimte, waartoe ook een bestaand gebouw intern wordt aangepast.

Op onderstaande figuur is het gehele agrarische bedrijf weergegeven, met een uitsnede van de kelder en het gastenverblijf.



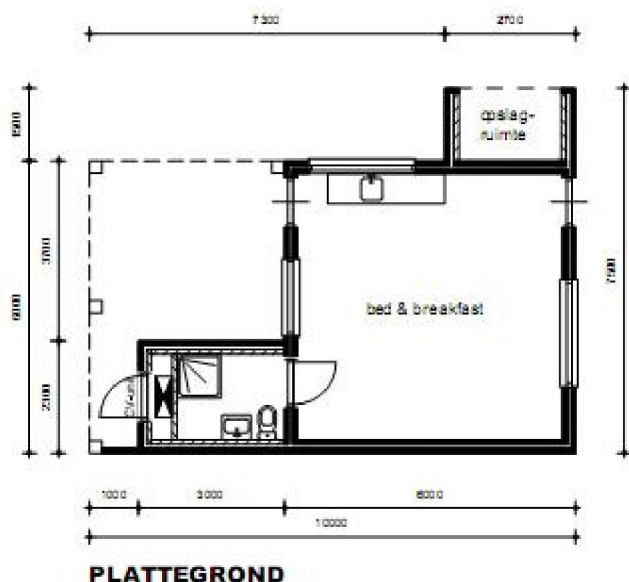
De kelder waarin de oefenruimtes zich bevinden, heeft een oppervlakte van circa 210 m², en is zowel toegankelijk via de trap als met een lift.

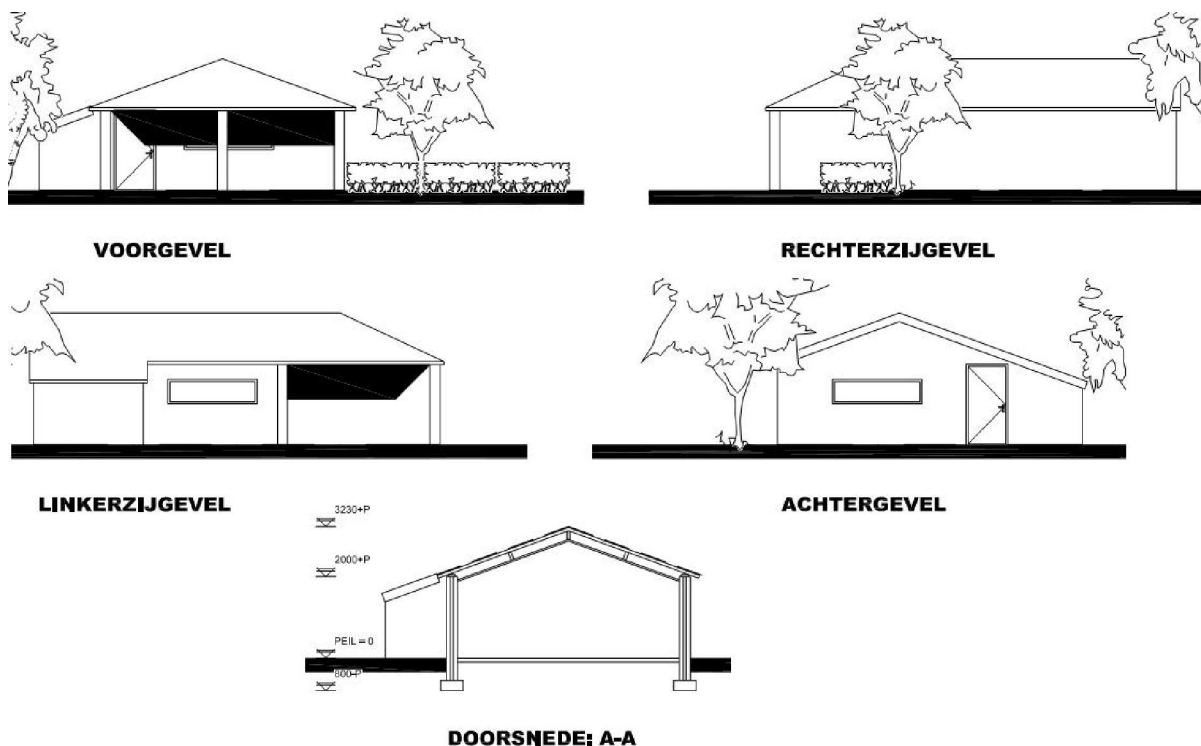


Doorsnede stalruimte waaronder zich de oefenruimten bevinden.

Deze kelder is al circa 7 jaar in gebruik als oefenruimten voor het maken van muziek. Het betreft live-muziek. Hiervoor is echter destijds geen toestemming gevraagd van de gemeente Haaren.

Onderstaand zijn de plattegrond en de gevelaanzichten weergegeven van het gastenverblijf. Het betreft een bestaand, voormalig tuinhuis met overkapping. Onder deze overkapping is een douche-/toiletruimte geprojecteerd.





Foto's gastenverblijf

2.1.2 Overige projectonderdelen

Onderdelen van het onderhavige project waarop de onderhavige ruimtelijke onderbouwing ook betrekking heeft betreffen, voorzover relevant, het bouwrijp maken van het projectgebied, de aanleg van tuinen, erven en andere verhardingen, parkeerplaatsen, waterinfiltratie- en waterbergende voorzieningen, de ten behoeve van het project noodzakelijke kabels en leidingen, groenvoorzieningen.

2.2 Stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en beeldkwaliteit

De oefenruimten en het gastenverblijf bevinden zich, zoals gezegd, in een bestaand (agraris) gebouw. De begane grondvloer van het gebouw waaronder zich de oefenruimten bevinden, ligt op gelijk niveau als het maaiveld. De oefenruimten zijn derhalve geheel aan het zicht onttrokken.

De ligging van het gastenverblijf is zodanig achter de agrarische bedrijfswoning en landschappelijk ingepast, dat deze vanaf de straatzijde evenmin zichtbaar is.

2.3 Openbare ruimte, ontsluiting en parkeren

Het project wordt gerealiseerd langs de Gever te Haaren. De hoofdontsluiting zal plaatsvinden via de Gever.

De verkeersaantrekkende werking van het project bestaat hoofdzakelijk uit de bezoekers van de oefenruimten en de gasten voor de bed & breakfast.

De verwachte verkeersaantrekkende werking behorende bij de oefenruimten bedraagt maximaal 18 auto's tegelijkertijd. Meestal zal het totale aantal bandleden lager liggen.

De bed & breakfast trekt maximaal één familie tegelijkertijd; derhalve één voertuig.

Het project leidt derhalve tot meer verkeersbewegingen. Hoewel de verkeersintensiteit toeneemt, heeft het project geen consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid. Aanpassingen aan de openbare weg als gevolg van dit project zijn niet noodzakelijk.

Parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Nu oefenruimtes niet met name zijn genoemd in de CROW-normering, is deze activiteit voor de beoordeling van de parkeerdruk vergeleken met een sociaal cultureel centrum/wijk-/ verenigingsgebouw. Hierbij geldt een norm van maximaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak, hetgeen in casu zou resulteren in 7 parkeerplaatsen (totale oppervlakte van 210 m², waarvan ook een keuken onderdeel uitmaakt).

Recht voor het bedrijfsgebouw waarin de oefenruimten zich bevinden, is voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Feitelijk is hier zelfs ruimte voor 20 voertuigen. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de CROW-norm.

2.4 Duurzame (steden)bouw, brandveiligheid en voorzieningen

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zorgt het project niet voor wijzigingen ten opzichte van de bestaande bebouwing. Het deel van de bebouwing waarop deze ruimtelijke onderbouw zich richt, is bovendien van buitenaf niet zichtbaar.

Omdat de oefenruimten zich bevinden in een kelder, dienen qua brandveiligheid voldoende maatregelen genomen te worden zodat er zich geen gevaarlijke situaties kunnen voordoen.

Op bijgevoegde tekening zijn brandblussers en sprinklerinstallaties aangegeven, alsmede de vluchtroutes. De bouwtekeningen zullen ook beoordeeld worden door de brandweer.

2.5 Landschappelijke inpassing, groen en water

Gelet op het feit dat de oefenruimten zich geheel ondergronds bevinden, zijn ze niet zichtbaar en behoeven cq kunnen derhalve niet landschappelijk (te) worden ingepast. Aan de voorzijde van het bestaande gebouw waaronder zich de oefenruimten bevinden, zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd (zie paragraaf 3.3.2). Tussen de parkeerplaatsen en de openbare weg bevindt zich een groen element van beperkte kwaliteit. Dit groenelement zal versterkt worden en een duidelijke buffer vormen naar de parkeerplaatsen toe.



Foto: bestaand groen aan voorzijde oefenruimten

Op de figuur rechts is de nieuwe landschappelijke inpassing te zien.

De twee donkergroene vlekken zijn de bestaande bomen. De donkere lijn welke de parkeerplaatsen afschermt van de weg wordt vormgegeven als beukenhaag of bv taxushaag met een hoogte van circa 150 cm. De kleinere elementen in het veld zijn bestaande, solitaire taxusstruiken. Het bestaande gazon kan enige verwildering ondergaan waardoor een meer natuurlijk effect kan worden verkregen.



De bed & breakfastruimte, gevestigd in het reeds bestaande gebouw, is al landschappelijk ingepast als onderdeel van de achtertuin van initiatiefnemer. Op onderstaande foto is de landschappelijke inpassing te zien.



Aan de rechter zijde van de woning aan de Gever 9 ligt nog een perceel met woning (Gever 11) dat in eigendom is van initiatiefnemer. De ruimte tussen deze twee woningen wordt gebruikt voor parkeren ten behoeve van de gasten van de bed & breakfast-ruimte. Hiervoor is reeds toestemming gekregen van de gemeente Haaren.

Hoofdstuk 3 Analyse van het projectgebied

3.1 Beschrijving projectgebied e.o.

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het projectgebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het projectgebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving. Ook worden de huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden van het projectgebied beschreven alsmede de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

3.1.1 Locatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaren, zeer nabij de grens met de gemeente Oisterwijk. Het staat plaatselijk bekend als de Gever 9 te Haaren en kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie E, nr. 2877. Op een steenworp afstand van het projectgebied bevindt zich het bedrijventerrein Laarakkers in de gemeente Oisterwijk.



3.1.2 Feitelijke beschrijving projectgebied

Het projectgebied bestaat op dit moment uit een rundveehouderij met een langgevelboerderij, welke is afgedekt door een rieten kap met wolfseinden. Achter deze woning staat één stal en aan de linkerzijde nog twee. Verder zijn op het perceel een mestsiro, sleuf- en voedersilo's aanwezig.



Langgevelboerderij met stallen



Bedrijfsruimte waaronder oefenruimten zijn gelegen.



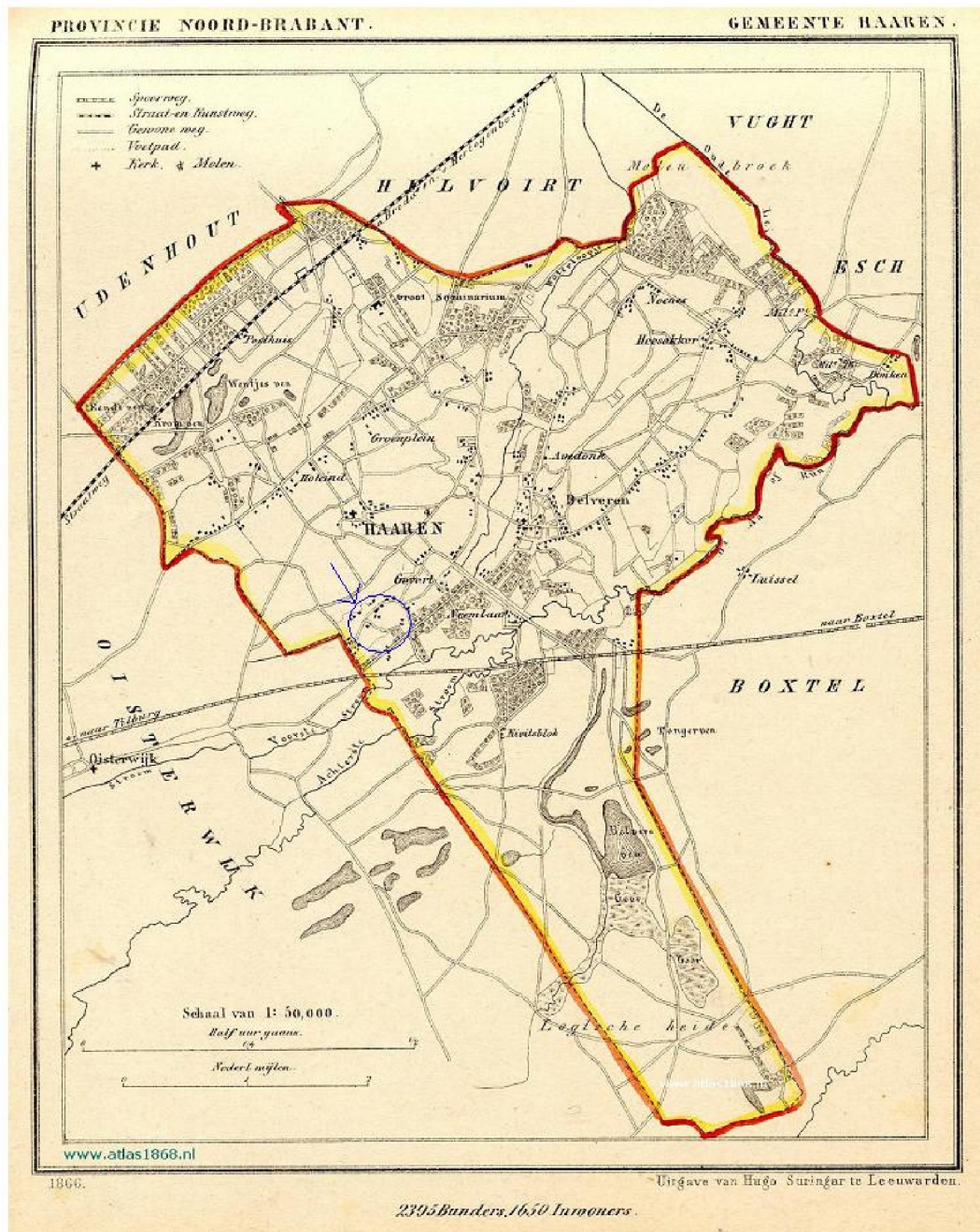
Wegprofiel de Gever, gezien richting bedrijventerrein Laarakkers.

3.2 Historisch perspectief

Haaren is een oud boerendorp met als oudste kern, wat vondsten uit de prehistorie en de Romeinse Tijd betreft, de buurtschap Belveren. Behalve de kom, die met de kerk en het raadhuis werd verplaatst, bestaat het dorp uit de buurtschap Belveren en de omliggende gehuchten en nederzettingen de Noenes, de Voort, Heesakker, Eind, Gever, Kerkeind, Holleneind en de Raam.

Al deze buurtschappen hebben overwegend een langgerekt patroon, liggend aan diverse beeklopen, zoals de Raamse Loop, de Kempenloop, de Ruybosche Waterloop, het Elsbroeks Waterloopje en de Essche Stroom, als uitloper van de Leij. Aan de noordoostkant is het beekdal van de Oude Leij gelegen.

Haaren anno 1866



Op ruim 1 kilometer van het projectgebied ligt het landgoed de Nemerlaer, waar doorheen de gekanaliseerde Essche Stroom loopt, en met de parkachtige aanleg rondom het kasteel. Het wordt beschouwd als een natuurgebied, een waardevol reservaat met bijzondere plant- en diersoorten.

Haaren wordt ook 'tiendakkerdorp' genoemd, bestaande uit de centraal gelegen kerk met daaromheen de gehuchtenkrans. In de 12 de eeuw kreeg het dorp reeds een eigen gebedshuis en in de 14 de eeuw een kapel op de Belverse Akkers. Van de oude kerk is alleen de toren uit 1472 met de fundamenteën van het schip overgebleven. Toen deze kerk omstreeks 1648 gesloten moest worden werd veel later in Belveren een schuurkerk gebouwd. Voor de Waterstaatskerk uit 1855 aan de Kerkstraat, die door brand werd verwoest, kwam in 1913 de neogotische St. Lambertuskerk in de plaats.

Verspreid over het gebied staan nog verschillende goed bewaard gebleven boerderijen, enkele uit de 17 de en 18 de eeuw. De meeste stammen uit de 19 de en begin twintigste eeuw. Daarnaast zijn er diverse fraaie dorpswoonhuizen uit de 18 de en 19 de eeuw overgebleven.

3.3 Ruimtelijke structuren

3.3.1 Stedenbouwkundige structuur, bebouwingstypologie en architectuur

De Gever is een weg in het buitengebied met een smal wegprofiel, welke op twee punten een aftakking is van de Oisterwijksedreef (N624) en leidt naar de Laarakkerweg (gemeente Oisterwijk). Plaatselijk is de Gever voorzien van laanbeplanting.

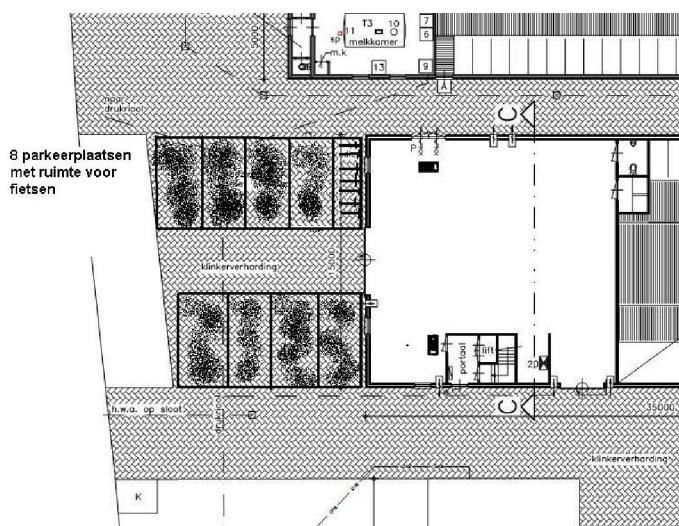
De woningen, veelal agrarische bedrijfswoningen, zijn voorzien van een kap evenwijdig aan de weg. Veel van deze kapconstructies zijn voorzien van wolfseinden. Ook is vaker gebruik gemaakt van een rieten afdekking van de pannen.

De bebouwingsintensiteit in de directe omgeving van het projectgebied is overigens niet hoog.

3.3.2 Openbare ruimte, verkeer en parkeren

Het wegennet van de gemeente Haaren is onderverdeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen (30 km-gebieden). Het projectgebied en omgeving wordt ontsloten door de Gever met een snelheidsregime van max. 60 km/uur. Deze weg heeft grotendeels slechts een perceelontsluitende functie. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bezoekersverkeer. Het plan heeft door z'n geringe verkeersaantrekkende werking geen consequenties voor de bestaande wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid. Parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Nu oefenruimtes niet met name zijn genoemd in de CROW-normering, is deze activiteit voor de beoordeling van de parkeerdruk vergeleken met een sociaal cultureel centrum/wijk-/ verenigingsgebouw. Hierbij geldt een norm van maximaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak, hetgeen in casu zou resulteren in 7 parkeerplaatsen (totale oppervlakte van 210 m², waarvan ook een keuken onderdeel uitmaakt). Voor bed & breakfast is één parkeerplaats voldoende. Hiervoor is reeds een ruimte in gebruik tussen de woningen aan de Gever 9 en 11, geheel op eigen terrein.

Recht voor het bedrijfsgebouw waarin de oefenruimten zich bevinden, is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren. Op onderstaande figuur zijn de parkeerplaatsen aangegeven. Tevens is er een mogelijkheid opgenomen om fietsen te plaatsen.



3.4 Functies in het projectgebied e.o.

In functionele zin is het projectgebied en haar omgeving primair te kwalificeren als buitengebied, waarin veel agrarische of agrarisch verwante bedrijven zijn gevestigd, afgewisseld door enkele zeer verspreid liggende burgerwoningen.

Deze typering en dit gebruik zal door onderhavig project ook niet wijzigen.

3.5 Waarden van het projectgebied e.o.

3.5.1 Natuur en landschap

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998) en (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het plan heeft dan ook geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden van deze gebieden.

3.5.2 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang¹
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing,

doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort².

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

Quickscan flora en fauna

Het projectgebied is op dit moment bebouwd en in gebruik voor agrarische doeleinden. Water is binnen het projectgebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik van het projectgebied – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke/bedrijfsmatige activiteiten) - alsmede door de aard en inrichting van het projectgebied, vormt het projectgebied geen geschikte biotoop voor vaatplanten, zoogdieren (waaronder vleermuizen, hoewel het gebied wel incidenteel als fourageergebied kan dienen), amfibieën en reptielen.

Nu het project slechts betrekking heeft op *gewijzigd gebruik van bestaande ruimten* en er derhalve geen sprake is van aantasting van de onbebouwde omgeving, is de kans op verstoring van de mogelijk aanwezige flora en fauna allerminst aannemelijk. Hierdoor is het doen van een specifiek ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.5.3 Cultuurhistorie en archeologie

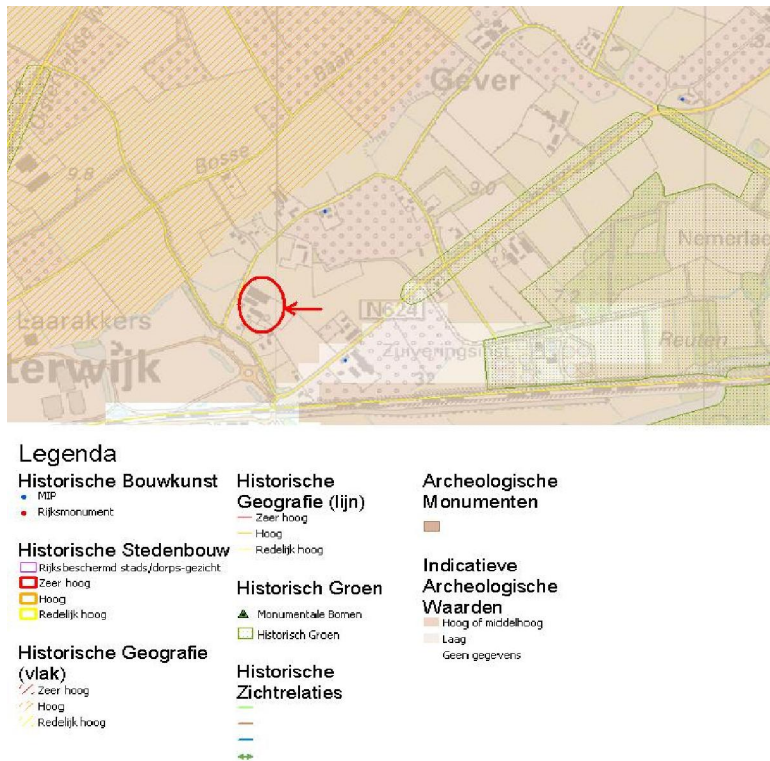
Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw);
2. cultuurhistorische landschappen;
3. archeologische waarden.

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) heeft de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van Nederland samengesteld. De IKAW is eveneens opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Uit onderstaande figuur blijkt dat er een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde op of nabij de onderhavige locatie aanwezig is.

Het is van belang dat er geen beschermde archeologische waarden worden verstoord. Vanuit het "zorgvuldigheidsprincipe" dient er op worden toegezien dat er geen mogelijke overtreding wordt begaan en dat eventuele risico's in kaart worden gebracht voordat er onomkeerbare ingrepen in de bodem worden verricht.



Ad 1.

Binnen het projectgebied zelf en de directe omgeving hiervan zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten dan wel beeldbepalende panden aanwezig.

Wel ligt er op ruim 300 meter afstand een waardevol pand (Gever 5) dat is aangemerkt als MIP (Monumenten InventarisatieProject).

Ad 2.

Langs de Gever is een historisch-geografische lijn aangegeven met 'redelijk hoge waarde'. Dit heeft te maken met het kenmerkende smalle wegprofiel waarlangs plaatselijk laanbeplanting is aangebracht.

Ad 3.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is - door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze gebieden hoeven echter niet 'leeg' te zijn. Het is zeer wel mogelijk dat juist in deze gebieden grafvelden, heiligdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn.

Indien tijdens de bouw archeologische vondsten plaatsvinden zal de initiatiefnemer dat – conform de verplichting uit art. 53 Monumentenwet 1988 –melden.

Naast de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is ook in het bestemmingsplan buitengebied 2009 van de gemeente Haaren is het projectgebied en omgeving tevens aangeduid met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een Wabo-vergunning-bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Gelet echter op het feit dat er niet gebouwd gaat worden, doch er sprake is van een gewijzigd gebruik van bestaande bebouwing, zal de ondergrond niet worden geroerd en zullen eventueel aanwezige archeologische- en cultuurhistorische waarden in het geheel niet worden aangetast.

In casu is het behoud van eventueel aanwezige waarden derhalve geheel gewaarborgd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Per 1 juli 2008 hebben de destijds vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Omdat de destijds vigerende PKB's nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikte heeft het kabinet de **Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid** vastgesteld. Hierin zijn alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan gebundeld. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dienen de medeoverheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en Wabo-afwijkingen van bestemmingsplannen, overleg te voeren met het rijk indien nationale belangen in geding zijn. De Realisatieparagraaf geeft helderheid over de nationale belangen en daarmee ook over de vraag of over een ruimtelijk plan vooroverleg met het rijk noodzakelijk is.

Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. De Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is toegevoegd aan de Nota Ruimte en heeft de status van structuurvisie. Er is een overzicht opgenomen van 34 nationaal ruimtelijke belangen. Dit vormt de ruggegraat van de Realisatieparagraaf. Bij negen onderwerpen die ontleend zijn aan de Nota Ruimte en bij drie andere PKB's wordt de nieuwe amvb bevoegdheid ingezet. Enkele onderwerpen die raakvlakken hebben met dit project zijn:

- PKB Beleidskader
Nota Ruimte gaat uit van bundeling en verstedelijking, optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, een regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief een uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen.
- Tweede structuurschema Militaire terreinen Planologische regeling indirect ruimtebeslag
Beperkingen rondom zend- en ontvangstinstallaties, radarstations, laagvliegroutes jachtvliegtuigen, munitieopslag en rondom schietterreinen.
- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten
Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de steden in hun functie van economische en culturele motor en zorgt voor en bepaalde basiskwaliteit. In de Nota Ruimte staat onder meer beschreven dat provincies het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen concretiseren. Het locatiebeleid bevat ten minste regels die waarborgen dat bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen uit het oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen bedrijventerreinen. Verder is opgenomen dat aan nieuwe en bestaande bedrijven met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op verkeers- en vervoersverbindingen. In een amvb worden regels gesteld aan de toelichting van bestemmingsplannen om doorwerking van de hierboven beschreven passages te borgen.

• AMVB Ruimte

Een zeer beperkt aantal belangen, namelijk de kaderstellende onderdelen uit de PKB, zal worden geborgd in een algemene maatregel van bestuur (amvb). Vanuit het oogpunt van het versterken van de samenhang en de doorwerking van het nationaal ruimtelijke beleid, de herkenbaarheid voor de andere overheden en het terugdringen van bestuurlijke lasten kiest het kabinet ervoor om deze bestaande kaders te borgen in één amvb Ruimte. Omdat een deel van deze kaders in ontwikkeling is, zal de amvb Ruimte in tranches worden opgesteld en inwerkingtreden. Het ontwerp van de eerste tranche van de amvb Ruimte zal naar verwachting medio 2010 inwerkingtreden.

Het onderhavige project past, doordat met de nieuwe activiteiten van beperkte omvang, gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, binnen de hierboven beschreven uitgangspunten, en zorgt het niet voor extra versterking in het buitengebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld: de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Deze treedt op 1 januari 2011 in werking.

De structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Verordening ruimte. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht van provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant blijft als hoofddoel houden: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De (omgeving van de) Gever te Haaren valt op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur' binnen de zone 'gemengd agrarisch gebied'. Binnen het gemengd agrarisch gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (fase 2)

De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Op 12 december 2008 hebben Provinciale Staten (hierna ook: PS) besloten tot vaststelling van de Startnotitie Verordening Ruimte. Deze startnotitie geeft onder meer aan dat PS in fase 1 een kaderverordening maken die door GS in een 2e fase per thema in directe samenhang met de opstelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening verder wordt uitgewerkt. Dit biedt - binnen de mogelijkheden van het instrument verordening - maximale kansen tot gebiedsgericht maatwerk. PS kiezen er verder voor om te werken met instructieregels richting gemeentelijke bestemmingsplannen. Ze maken dus voorsnog geen regels die direct van invloed zijn op de burger. De instructieregels zijn verder inhoudelijk gezien gebaseerd op het beleid uit de Interimstructuurvisie en de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. De 2e fase van de Verordening ruimte is door Provinciale Staten vastgesteld op 17 december 2010. Op 1 maart 2011 is deze verordening in werking getreden.

Het projectgebied is in het kader van de Verordening ruimte fase 2 aangewezen als

- verwevingsgebied
- agrarisch gebied met aanduiding 'teeltondersteunende kassen toegestaan'.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de kernrandzone (kernrandzone = overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs het bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie) kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mits:

- a. de beoogde ontwikkeling slechts beperkte bebouwing met zich brengt waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging;
- b. er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking. (artikel 11.11 Verordening ruimte).

Zowel de oefenruimten als het gastenverblijf (bed & breakfast) moeten gezien worden als kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen. Tevens kan de projectlocatie gfezien worden als een kernrandzone om het bedrijventerrein Laarakkers (gemeente Oisterwijk) heen.

Gezien de beperkte omvang van de activiteiten (BVO circa 210 m² respectievelijk 64 m² incl. overkapping), het feit dat het binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt en voor wat betreft de oefenruimten ook nog ondergronds, kan gesteld worden dat het project past binnen de doelstellingen van de Verordening ruimte fase 2.

Op 12 juni 2008 heeft de provincie in haar ambtelijk overleg met de gemeente Haaren uitgesproken dat deze locatie gezien kan worden als kernrandzone waarin deze ontwikkeling (oefenruimten voor bands met BVO van 210 m²) toegestaan kan worden.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan

De gemeente Haaren beschikt over een landschappelijk fraai buitengebied en sfeervolle dorpskernen. Belangrijke delen van zowel het Nationaal Park Loonse- en Drunense duinen als Het Groene Woud maken deel uit van de gemeente. Veel agrariërs hebben de afgelopen jaren creatief ingespeeld op de recreatieve mogelijkheden. Ook is er in de gemeente veel cultuurhistorie, waaronder enkele grote (voormalige) kloostercomplexen maar ook belangwekkende landschapstypen. Om de visie ten aanzien van recreatie in Haaren vast te leggen, is in 2009 het Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan opgesteld.

De gemeente Haaren ziet voor de toekomst twee nieuwe economische peilers: recreatie en toerisme en de bomenteelt. De ontwikkeling daarvan moet de leefbaarheid in economische zin voor de langere termijn waarborgen. Voor recreatie in buitengebieden genereren bovenstaande trends de volgende productkansen en randvoorwaarden:

- * onderscheidend vermogen tussen voorzieningen, bewuste doelgroepenkeuze.
- * Professionele benadering product en marketing.
- * Natuurgebieden worden 'merken'.
- * Aantrekkelijke, gebruiksvriendelijke routenetwerken
- * Marktgerichte horeca, laagdrempelig en gastvrij
- * Bijzondere kansen voor thematisering, 'niche'-markten, arrangementen
- * Verblijfsrecreatie met hoger kwaliteitsniveau in ruimte, comfort en faciliteiten.
- * Vergroting kampeerplaatsen kan noodzaken tot uitbreiding
- * Groeiende consumentenvraag hoogwaardige groepsaccommodaties, gastenkamers (B& B) .
- * Blijvende behoefte aan vermaak, cultuur en sport in de woonomgeving.

Voor het buitengebied geldt dat recreanten beter dan nu moeten worden gestimuleerd en gefaciliteerd om te genieten van het landschap en een ruimere keuze moeten krijgen uit recreatieve bestemmingen.

De belangrijkste uitgangspunten voor het buitengebied zijn:

- * ontwikkeling van recreatieve zones met vestigingsmogelijkheden voor nieuwe recreatiebedrijven aanwijzing Poorten;
- * prioriteit voor creatieve, vernieuwende ontwikkelingen passend binnen de visie;
- * kleinschalige dagrecreatie;
- * consumentgerichte verkoop van streekelijke producten;
- * aantrekkelijke comfortabele en veilige wandelroutes;
- * aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen met de dorpen, omliggende steden en natuur, en recreatiegebieden;
- * gastronomische verwennerij in een groene omgeving;

- * meer recreatieve mogelijkheden op en rond de Essche Stroom;
- * ruimte en faciliteiten bieden voor zingeving en spiritualiteit;
- * kleinschalig logies in monumentale boerderijen en andere gebouwen;
- * recreatieve accommodaties voor zorgbehoevenden;
- * versterking van de landschapskwaliteit waar nodig, communiceren betekenis en meerwaarde boomteelt;
- * betere landschappelijke inpassing van bebouwing;
- * onderzoek vestigingspotenties beeldbepalende groene attractie.

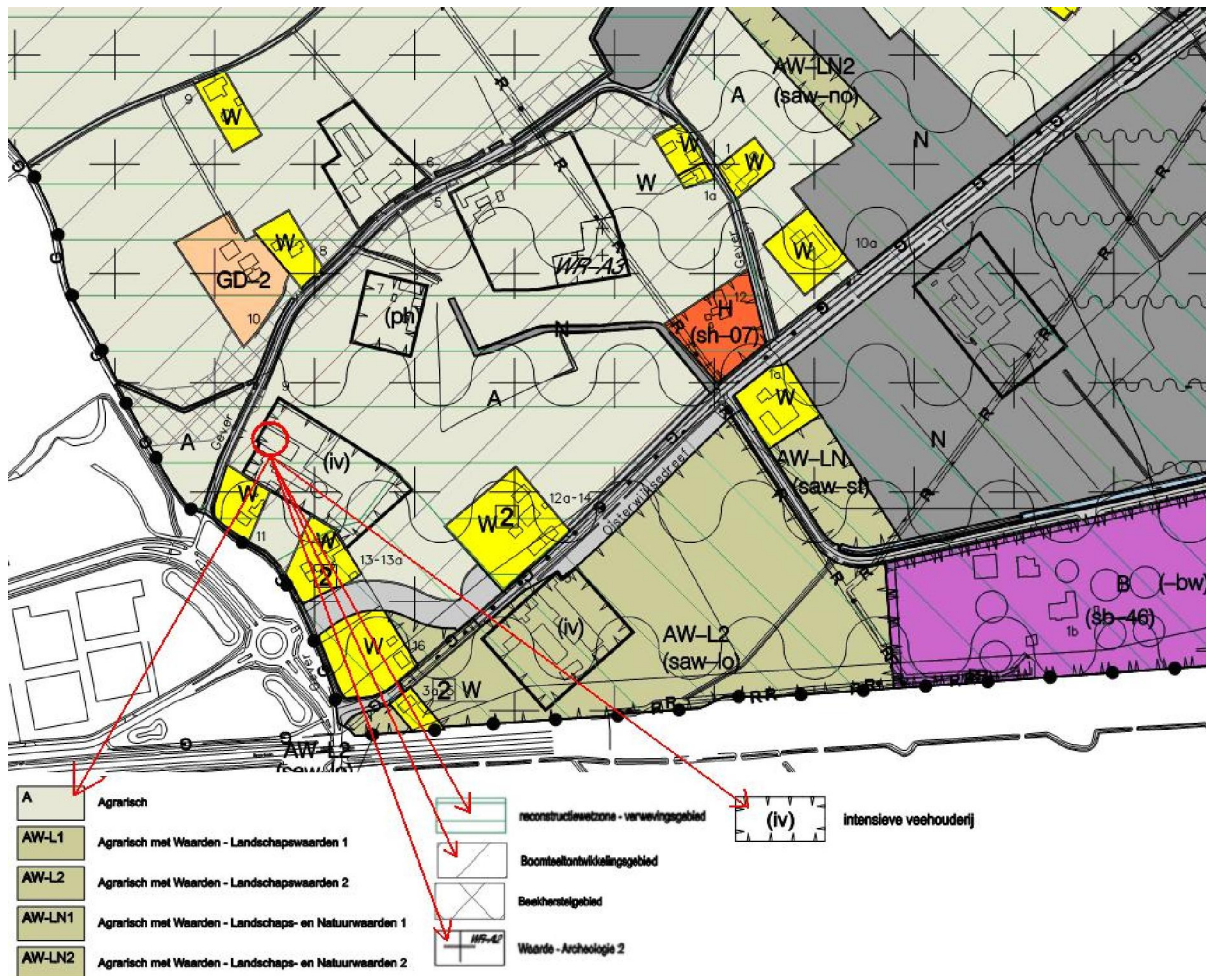
Het buitengebied heeft veel potenties voor kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Met name boerenbedrijven kunnen aantrekkelijke vestigingslocaties bieden, bijvoorbeeld in vrijkomende gebouwen. Overigens kunnen ook niet- agrarische gebouwen een geschikt vestigingsklimaat bieden.

Steeds meer boerenbedrijven bieden mogelijkheden voor dagrecreatie, vaak als (economische) aanvulling op de landbouw. Behalve concrete producten zijn in het buitengebied bovendien allerlei soorten arrangementen denkbaar . Het welslagen en (economisch) rendement van dit soort activiteiten is in de praktijk in hoge mate afhankelijk van de ondernemerszin, creativiteit en klantgerichtheid van het betrokken bedrijf en de onderlinge samenwerking . In het algemeen betreft het hier nevenactiviteiten, veelal naast het boerenbedrijf, Alleen in onderlinge samenwerking en met gezamenlijke marktwerking kunnen groepen recreanten worden aangetrokken. Een bedrijfsmatige omslag van productie naar dienstverlening is een essentiële voorwaarde, waaraan zeker niet alle agrarische bedrijven kunnen voldoen.

Het project, zowel voor wat betreft het gastenverblijf als de oefenruimten, zou derhalve een goede invulling vormen van het gemeentelijke recreatieve beleid.

4.3.2 Bestemmingsplan 'buitengebied'

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Haaren. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2009. De onderstaande afbeelding bevat een uitsnede uit de plankaart.



Het hele projectgebied is hierin bestemd als agrarisch met de aanduiding intensieve veehouderij. Verder betreft het een boomteeltontwikkelingsgebied binnen een verwevingsgebied en is er sprake van waarde - archeologie 2.

Deze voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a grondgebonden agrarische bedrijven;

b en tevens voor:

1 ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een 'intensieve veehouderij';

(...)

f behoud en herstel van de aangeduide cultuurhistorische waarden;

g behoud en herstel van de bestaande landschapselementen;

h instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;

i watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

j voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;

k evenementen.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van het bestemmingsplan bevoegd ontheffing te verlenen voor nevenfuncties, met inachtneming van de volgende regels:

a De agrarische functie blijft op het perceel als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar. *(in casu is dit het geval doordat de agrarische bedrijfsvoering ongewijzigd blijft, de stallen in gebruik blijven voor het houden van vee (ruim 200 (melk)koeien en 32 stieren) en de nevenfuncties dusdanig beperkt van omvang zijn dat men alleen hiermee niet voldoende inkomen kan verdienen)*

b Nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat herbouw – onder de voorwaarde dat de uitwendige verschijningsvorm overeenkomt met die van het oorspronkelijke gebouw – op dezelfde plaats mag plaatsvinden indien en voor zover redelijkerwijs niet verlangd mag worden dat de bestaande bebouwing - gezien de staat waarin deze verkeert – moet worden gehandhaafd. *(de nevenfunctie 'oefenruimte' vindt plaats in de kelder van het bestaande bedrijfsgebouw; het bestaande tuinhuis waarin de bed & breakfast zal worden geprojecteerd, valt niet onder de definitie van 'bestaande bebouwing' zoals bedoeld in het bestemmingsplan. Daarom is er een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk.)*

c Voor nevenfuncties geldt dat de volgende functies bij het agrarische bedrijf zijn toegestaan:

1 agrarisch technisch hulpbedrijven, agrarische verwante bedrijven tot een maximum gezamenlijke oppervlak van 25% van het bruto vloeroppervlak tot maximaal 1.000 m²; *(hiervan is geen sprake)*

2 verbrede landbouw in de vorm van zorgboerderijen, kinderboerderijen, sociale en educatieve voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlak van 25% van het bruto vloeroppervlak tot maximaal 1.000 m²; en Kleinschalig kamperen met maximaal 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, waarbij geldt dat een afstand van ten minste 100 m in acht wordt genomen ten opzichte van gevoelige functies en/of andere kleinschalige kampeergelegenheden en het terrein landschappelijk wordt ingepast; *(hiervan is geen sprake)*

3 recreatieve doeleinden tot een maximum gezamenlijke oppervlak van 25% van het bruto vloeroppervlak tot maximaal 1.000 m²; *(de term 'recreatieve doeleinden' is niet nader gedefinieerd in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om functies die extra waarde aan het landelijk gebied kunnen toevoegen die niet op gespannen voet staan met landbouw. Hier vallen oefenruimtes niet onder, daarom is een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Qua oppervlak (circa 210 m² aan oefenruimten en 64 m² aan bed & breakfast) wordt de maximaal toegestane afmeting niet overschreden. De drie stallen alleen al vertegenwoordigen een oppervlakte van ruim 2000 m²; 25% hiervan is 500 m², welke oppervlakte met de recreatieve doeleinden niet wordt overschreden..)*

4 mestverwerking tot een maximum van 25.000 ton; *(hiervan is geen sprake)*

5 statische opslag tot een maximum van 1.000 m²; *(hiervan is geen sprake)*

6 verbrede landbouw in de vorm van verkoop in streekeigen producten tot een maximum van 100 m²; *(hiervan is geen sprake)*

d Ondersteunende horeca is toegestaan bij nevenfuncties waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m². *(hiervan is geen sprake)*

e Buitenopslag ten behoeve van de nevenfuncties is niet toegestaan. *(dit zal niet plaatsvinden)*

f De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. *(dit zal niet gebeuren omdat de activiteiten binnen bestaande bebouwing en op de kelderverdieping plaatsvinden)*

g De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, waarbij de parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. *(in paragraaf 3.3.2 is aangegeven dat, gerelateerd aan de oppervlakte van de oefenruimten, maximaal 8 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, welke op eigen terrein zullen worden gerealiseerd.)*

h De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. *(de dichtst bijgelegen bedrijven bevinden zich op een afstand van circa 150 meter van het projectgebied. Gelet op de beperkte omvang van de oefenruimten en het feit dat ze zich ondergronds bevinden waardoor de geluidsuitstraling geminimaliseerd wordt, is het niet te verwachten dat omliggende (agrarische) bedrijven een onevenredige beperking ondervinden.)*

i De nevenfunctie in de vorm van kleinschalig kamperen mag uitsluitend plaatsvinden op of grenzend aan het bouwvlak, mits landschappelijk ingepast. *(er is geen sprake van kleinschalig kamperen)*

j Nevenfuncties, met uitzondering van mestverwerking en statische opslag, zijn niet toegestaan in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG). *(het projectgebied bevindt zich in een verwevingsgebied)*

Op grond van het bestemmingsplan buitengebied is het niet mogelijk de oefenruimtes en het gastenverblijf te legaliseren. Dit vanwege de volgende redenen:

- Oefenruimtes worden niet gezien als recreatief gebruik dat een link heeft met het buitengebied en wordt dus niet gezien als recreatieve doeleinden die kunnen worden toegestaan op grond van de ontheffing in het bestemmingsplan buitengebied.
- Voor de logiesruimte is niet aangetoond dat deze valt onder de definitie bestaand in het bestemmingsplan buitengebied.

Deze uitleg van het bestemmingsplan noopt tot het voeren van een procedure voor de afwijking van het bestemmingsplan, waartoe onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. Het is namelijk toch wenselijk medewerking te verlenen aan de oefenruimtes omdat deze beperkte omvang hebben en de locatie tegen bedrijventerrein Oisterwijk is gelegen. Ook is wenselijk om medewerking te verlenen aan de logiesruimte, omdat dit een gebouw is wat al jaren aanwezig is en wat ook past binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt alleen niet de mogelijkheid hier logiesruimte toe te staan. Dit is wel wenselijk gebruik als nevenactiviteit bij agrarisch gebruik en maar beperkte omvang.

Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten

5.1 Geluidhinder

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Aan de Geveer is een snelheid van maximaal 60 km/u toegestaan.

Het project heeft betrekking op de legalisatie van oefenruimten voor het maken van muziek en een gastenverblijf. In het kader van de Wet geluidhinder zijn noch de oefenruimten, nog het gastenverblijf te scharen onder geluidsgevoelige gebouwen. Er behoeft derhalve geen onderzoek plaats te vinden naar het wegverkeerslawaaï langs de Geveer.

Echter, de oefenruimten en het gastenverblijf kunnen wel geluidgevoelig zijn op grond van de Wet milieubeheer. Dat houdt in dat als een bedrijf in de omgeving wil uitbreiden, deze ruimten wel getoetst moeten worden aan mogelijke geluidshinder. Het gaat daarbij om objecten waar met enige regelmaat mensen verblijven maar welk verblijf geen permanent karakter heeft. De bedrijven in de omgeving liggen op ruime afstand: het industrieterrein in Oisterwijk op 140 m en de paardenhouderij aan de Geveer 7 op circa 150 m. Ten opzichte van deze bedrijven van derden liggen echter woningen van derden dicht bij deze bedrijven dan de oefenruimten en het gastenverblijf, waardoor gesteld kan worden dat de nieuwe functies geen (extra) beperkende factor zijn voor uitbreidingen van bedrijven in de omgeving.

Problemen op het gebied van geluidhinder zijn derhalve niet te verwachten.

5.1.2 Railverkeer en industrielawaaï

De meest nabijgelegen railinfrastructuur is de spoorweg tussen Boxtel en Oisterwijk (traject 710). Het betreft hier een landelijke spoorwegverbinding met een vastgestelde geluidzone van 700 meter aan weerszijde (gerekend vanaf de buitenste spoorstaaf). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen in die zone bedraagt 55 dB vanwege de spoorwegen (artt. 106b en 106d lid 1 Wgh). Het projectgebied ligt op circa 270 m van de spoorwegverbinding. Het projectgebied is derhalve binnen deze geluidzone gelegen.

Gelet echter op het feit dat er geen sprake is van een geluidsgevoelig gebouw, is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Het projectgebied is tevens gelegen in de nabijheid van bedrijventerrein Laarakkers in de aangrenzende gemeente Oisterwijk. De afstand bedraagt ongeveer 140 meter. Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven tot en met milieucategorie 3. De bijbehorende afstand in het kader van milieuzonering bedraagt, op grond van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG 50 (categorie 3.1) of 100 meter (categorie 3.2). Voor de bepaling van deze afstand is mede het aspect geluid bepalend.

Gelet op de feitelijke afstand van 140 meter zullen beide functies elkaar niet negatief beïnvloeden.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het projectgebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van oefenruimten en verblijfsrecreatie. Voordat door middel van deze projectprocedure deze nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt, zou er in beginsel inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijk gebruik ook mogelijk maken.

In casu echter, betreft het reeds lange tijd bestaande en in gebruik zijnde gebouwen, voorzien van een betonvloer. Bezoekers van de gebouwen kunnen daardoor niet in aanraking komen met de grond onder de gebouwen. Niet gesteld kan derhalve worden dat de volksgezondheid in gevaar is door de bodemkwaliteit.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit **Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit**. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”) en Ministeriële Regelingen (Regeling “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”). Op 16 januari 2009 is verder het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Dit besluit is gericht op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

5.3.2 Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote

projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”.

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

5.3.3 Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Voor oefenruimten en een gastenverblijf zijn in de Regeling NIBM geen begrenzingen opgenomen. Echter de in paragraaf 3.3.2 uitgewerkte verkeersaantrekkende werking is zodanig beperkt dat het onderhavige plan door zijn kleinschaligheid, zeker in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen, zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

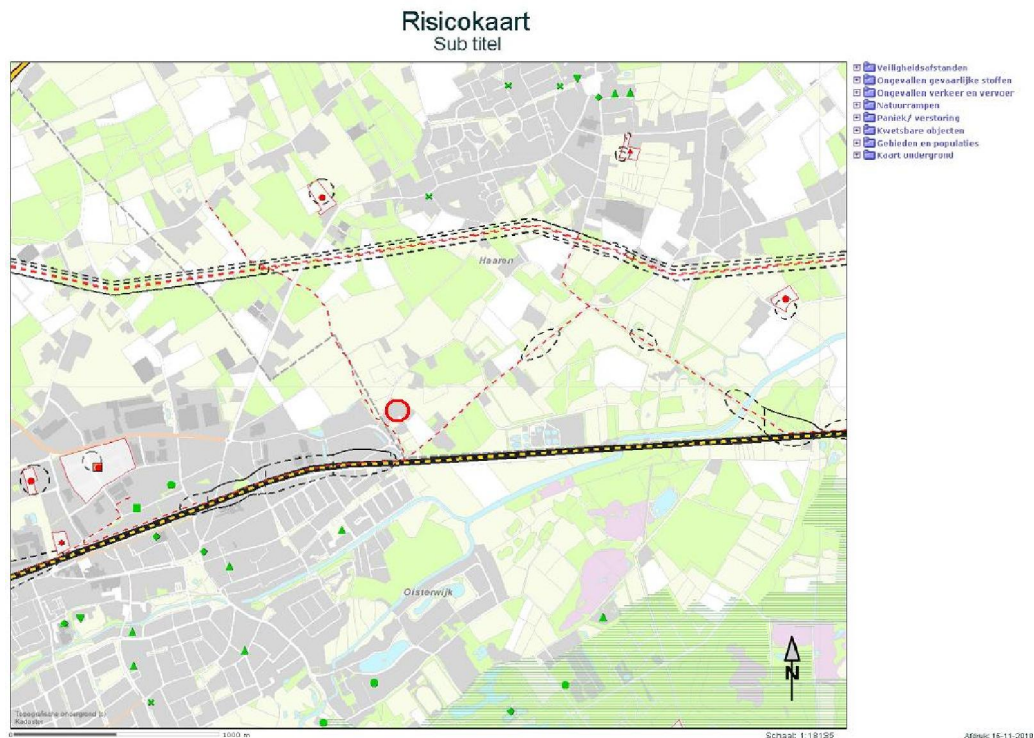
De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10^{-6} /jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de omgevingsvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10^{-6} /jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10^{-5} /jr. als grenswaarde.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De oefenruimten en het gastenverblijf zijn te kwalificeren als (beperkt) kwetsbare objecten. Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant liggen in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen. Het project ligt niet binnen het invloedsgebied voor GR dan wel een binnen een PR-contour 10^{-6} /jr. van enige risicovolle inrichting.



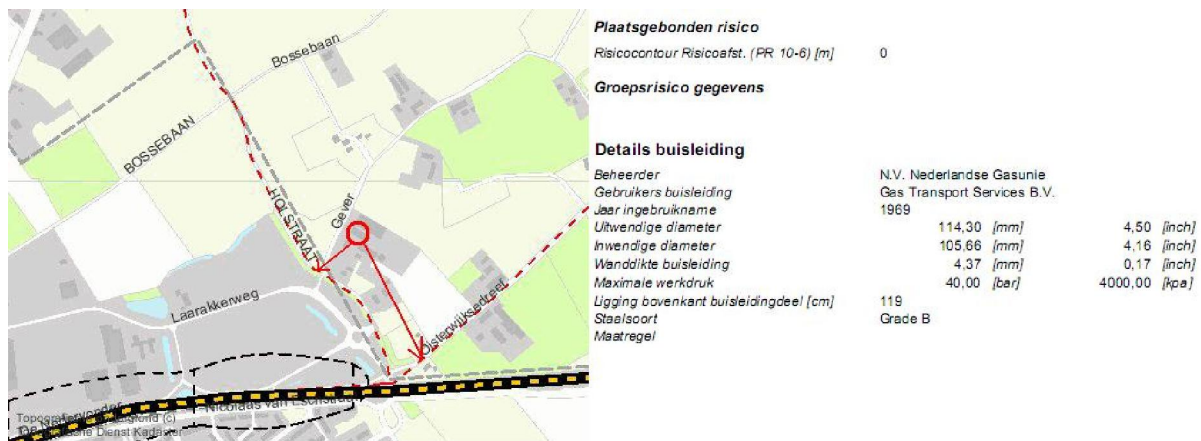
5.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} /jr. en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

De Gever is volgens de gemeentelijke wegcategorisering een zogenaamde gebiedsontsluitingsweg. Deze weg wordt niet of nauwelijks gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de autosnelwegen A2 (Eindhoven-Den Bosch), A58 (Tilburg-Eindhoven) en A65 (Tilburg-Oisterwijk). Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen³ blijkt dat voor deze wegvakken de PR-contour 10^{-6} /jr. niet berekenbaar is geweest. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ligt dus geen PR-contour 10^{-6} /jr. vanuit de autosnelwegen over het projectgebied. Bovendien blijkt uit de Risicoatlas dat ter plaatse van deze wegvakken nergens de oriënterende waarde van het groepsgebonden risico overschreden wordt.

Het projectgebied bevindt zich verder ruim 270 m van de spoorlijn Eindhoven-Venlo. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10^{-6} /jr. is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het projectgebied ligt hier ruim achter. Het groepsrisico is minder dan de oriënterende waarde, zodat op dit punt geen knelpunt aanwezig is.

Als laatste is er nog sprake van de aanwezigheid van buisleidingen van de NV Nederlandse Gasunie. Op onderstaande kaart zijn de beide tracés aangegeven. De risicocontour bij beide tracés bedraagt 0 meter zodat ook hierdoor geen knelpunt aanwezig is.



5.5 Geurhinder

Voor het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing was in reconstructiegebieden en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing waren in de rest van Nederland: de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport.

De oefenruimten zijn geprojecteerd onder één van de bedrijfsruimten behorende bij de rundveehouderij van initiatiefnemer. Het gastenverblijf is gelegen in de bestaande bebouwing achter de bedrijfswoning. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich ook nog (intensieve) veehouderijen van derden.

In dit geval is bepalend of de oefenruimten en het gastenverblijf zijn aan te merken als een geurgevoelig object, zijnde een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Deze wettelijke definitie is onder te verdelen in drie relevante aspecten:

- bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting
- geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor
- permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt

Aan de eerste twee aspecten cq. voorwaarden wordt voldaan, echter de oefenruimten zullen niet permanent worden gebruikt. Bepalend voor de geurgevoeligheid is de frequentie in combinatie met de tijdsduur dat mensen er verblijven. Omdat dit niet op voorhand te bepalen is, kan niet met zekerheid gesteld worden dat er geen sprake is van geurgevoelige objecten.

Ervan uitgaand dat het wel een geurgevoelig object betreft, dan is het een object dat deel uitmaakt van een veehouderij. Voor omliggende veehouderijen geldt dan een minimaal aan te houden afstand van 50 m. De dichtstbijzijnde veehouderij is nu Geveer 7. Het bouwblok van deze paardenhouderij ligt op circa 135m van de oefenruimten en nog verder van de B&B. Voor andere veehouderijen geldt dat

er nog woningen tussen liggen die eerder een belemmerende factor zullen vormen. Voor de bedrijven in de omgeving zullen de oefenruimten en het gastenverblijf geen belemmering opleveren. Het gastenverblijf is wel geschikt voor permanent menselijk gebruik. Echter, een gastenverblijf bij een veehouderij is vergelijkbaar met "kamperen bij de boer"; de gasten zoeken doelbewust deze locatie op om de agrarische omgeving te ervaren.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat wordt opgemerkt dat hier alleen de invloed van het bedrijf aan Gever 9 zelf van invloed zal zijn. Er is weinig intensieve veehouderij in de omgeving. Op grond van de gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij van 2010 is er sprake van een goed leefklimaat.

5.6 Milieuzonering

Voor het bedrijf is op 21 februari 2008 een melding volgens het Besluit landbouw milieubeheer geaccepteerd. In deze melding zijn ook de oefenruimtes met keuken opgenomen. De bed & breakfast is niet in deze melding opgenomen. Bij de aanvraag om een Wabo-vergunning (afwijking van het bestemmingsplan), dient ook een nieuwe melding op basis van het Besluit landbouw milieubeheer ingediend te zijn.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

5.6.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het projectgebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;

- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

5.6.2 Invloed milieuhinder op het projectgebied

Het projectgebied ligt in de directe nabijheid van enerzijds burgerwoningen in het buitengebied en anderzijds een paardenhouderij en agrarische (hulp-)bedrijven. In verband met geurhinder bedraagt de grootste afstand ten opzichte van agrarische bedrijven 200 meter. In verband met stof en geluid wordt maximaal 50 meter gehanteerd.

Binnen een straal van 50 meter rondom het projectgebied is geen enkele andere functie gelegen dan het eigen agrarische bedrijf waarvan de milieu-invloeden bekend zijn voor initiatiefnemer.

Hoewel het projectgebied is gelegen binnen 200 meter van agrarische bedrijven, is in de vorige paragraaf geconcludeerd dat het project geen geurgevoelig object betreft en derhalve geen onaanvaardbare overlast ondervindt door geur en de agrarische bedrijven hierdoor ook niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het projectgebied is tevens gelegen in de nabijheid van bedrijventerrein Laarakkers in de aangrenzende gemeente Oisterwijk. De afstand bedraagt ongeveer 140 meter. Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven tot en met milieucategorie 3. De bijbehorende afstand in het kader van milieuzonering bedraagt, op grond van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG 50 (categorie 3.1) of 100 meter (categorie 3.2).

Gelet op de feitelijke afstand van 140 meter zullen beide functies elkaar niet negatief beïnvloeden.

De oefenruimten zelf kunnen het beste vergeleken worden met muziekscholen als genoemd in de Handreiking van de VNG. Het betreft een categorie 2-inrichting waarbij alleen hinder door geluid zou hoeven te worden verwacht. De richtafstand is in dit geval 30 meter. Het gastenverblijf is vergelijkbaar met pensions, zijnde een categorie 1-inrichting, met een richtafstand van 10 meter. Binnen deze afstanden zijn geen functies gelegen welke qua geluid, zo dit al naar buiten zou uitdragen doordat de oefenruimten ondergronds zijn gesitueerd, onaanvaardbare hinder zouden kunnen ondervinden.

5.7 Kabels, leidingen en straalpaden

5.7.1 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels

Bij brief van 3 oktober 2005 van het ministerie van VROM aan de Gasunie geeft het ministerie het volgende aan: "Ten aanzien van de risiconormering voor buisleidingen gelden de uitgangspunten van het externe veiligheidsbeleid. Deze uitgangspunten liggen onder meer vast in het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan en voorzien in het bieden van een basisveiligheidsniveau door het stellen van een grenswaarde aan het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het beleid gaat daarbij uit van het op termijn opheffen van het onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties, maar houdt daarbij wel rekening met de haalbaarheid, uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van maatregelen. Deze beleidslijn is voor inrichtingen inmiddels wettelijk vastgelegd."

In de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het ministerie van VROM, vastgesteld op 26 november 1984, is de zonering langs hogedruk transportleidingen aangegeven met als doel zowel voor de leidingeigenaar als de ruimtelijk ordenaar de risicoruimte vast te stellen.

In de nabijheid van het projectgebied komen gastransportleidingen welke echter een risicocontour van 0 meter hebben.

Er liggen verder geen andere hoofdleidingen voor olie, brandstof of water en geen hoogspanningsleidingen in of nabij het projectgebied die een planologisch-juridische beschermingszone hebben.

5.7.2 Obstakelbeheer- en radarverstoringengebied

Het project is niet relevant in verband met laagvlieggebieden of laagvliegroutes cq. radarverstoringengebieden. De vliegverkeersveiligheid is niet in het geding, temeer ook nu het project een functiewijziging betreft binnen bestaande bebouwing.

Gelet op het bovenstaande mag worden gesteld dat met het onderhavige projectbesluit de belangen van defensie niet worden geschaad.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Vanuit het Europese beleid vormen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Europees Milieu- en natuurbeleid en het Verdrag van Malta de belangrijkste beleidsstukken. Op Rijksniveau zijn dit met name de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) en het Waterbeleid 21^e eeuw: Anders omgaan met water (WB21).

6.1.1 Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21)

De Vierde Nota Waterhuishouding beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling van beleid is *'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'*. Voor de verschillende watersystemen is specifiek beleid ontwikkeld.

Naar aanleiding van de wateroverlast in het afgelopen decennium heeft de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw een advies geschreven over de toekomstige inrichting van het watersysteem in Nederland, inclusief de relatie met de ruimtelijke inrichting. Op basis van de principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik' heeft de commissie een aantal aanbevelingen gedaan, waarvan de belangrijkste zijn:

- introductie van de trits 'vasthouden-bergen-(gedoseerd) afvoeren';
- watertoets;
- stroomgebiedsbenadering.

6.1.2 Provinciaal Waterhuishoudingsplan

Het provinciaal Waterhuishoudingsplan bevat de hoofdlijnen en uitwerkingen van het provinciale waterbeleid. Het bevat beleid voor onder andere verdrogingbestrijding, beekherstel en waterberging. Dit beleid werkt door in waterbeheerplannen. In het reconstructieplan is eveneens een vertaling opgenomen van het Waterhuishoudingsplan: onder andere hydrologisch te herstellen natuurgebieden (natte natuurplek), waterconserveringsprojecten, overstromings- en retentiegebieden voor regionale waterberging en maatregelen voor beekherstel. Er moet vooruit gekeken worden naar en rekening gehouden worden met de verwachte ontwikkelingen op lange termijn. Daarnaast moet wateroverlast niet langer opgelost worden door het water versneld af te voeren, waardoor op andere plaatsen weer overlast kan ontstaan. Eerst moet worden gekeken of het water ter plaatse langer kan worden vastgehouden. Als dat niet mogelijk blijkt dan wordt gekeken of het water zolang ergens kan worden 'opgeslagen' in een zogenaamd bergingsgebied en pas als dat ook niet mogelijk is kan het water worden afgevoerd.

6.1.3 Waterbeheerplan en Waterwet

Het waterbeheerplan is opgesteld door Waterschap De Dommel, waar de gehele gemeente Haaren deel van uitmaakt.

Op 22 december 2009 is verder de **Waterwet** in werking getreden. Met deze wet zijn 8 oude waterwetten samengevoegd. De waterwet heeft de volgende wetten samengevoegd:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;

- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de delen van deze wet die over water gaan);
- Waterstaatswet 1900 (het deel van deze wet die over water gaat).

Voor al deze wetten zijn de afzonderlijke vergunningstelsels komen te vervallen. In de nieuwe Waterwet worden echter zoveel mogelijk handelingen met algemene regels geregeld, waarbij er geen vergunning meer hoeft te worden aangevraagd. Voor een aantal activiteiten blijft nog wel een vergunningsplicht bestaan in de vorm van één integrale watervergunning.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

6.2.1 Oppervlaktewater

Binnen het projectgebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig, anders dan sloten en greppels. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is de Voorste Stroom welke uitmondt in de Esschestroom. De Essche stroom is een belangrijke zijloop van de Dommel. De oorsprong van de watergang ligt in België.

6.2.2 Grondwater

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap V*. Voor deze grondwatertrap gelden de volgende grondwaterstanden:

$$V^* = H \ 25-40 \ L > 120$$

De bodem bestaat ter plaatse uit hoge zwarte enkeerdgronden en lemig fijn zand.

6.2.3 Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Het totale projectgebied bedraagt circa 280 m² en is geheel verhard. Daar de functiewijziging geheel binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt en er geen verharding wordt toegevoegd, leidt het project niet tot wijzigingen in de hoeveelheid te infiltreren hemelwater.

Het hemelwater zal niet via de drukriolering worden afgevoerd, doch zal worden geïnfiltreerd in de bodem, tenzij de bestaande situatie dusdanig is dat afvoer via drukriolering nu ook reeds plaatsvindt. De oefenruimten hebben immers geen betrekking op nieuwbouw, doch op een bestaande kelderruimte, welke zelf feitelijk geen afvoerend verhard oppervlak heeft.

Het hemelwater afkomstig van de bed & breakfast wordt in het geheel niet geloosd op de riolering.

6.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishoudkundig systeem

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap de Dommel.

In het kader van het beleid van zowel de gemeente Haaren als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent

dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap de Dommel, in samenwerking met het waterschap Aa en Maas, gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- ÿ wateroverlastvrij bestemmen
- ÿ gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- ÿ doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-berging-afvoer
- ÿ hydrologisch neutraal ontwikkelen
- ÿ water als kans
- ÿ meervoudig ruimtegebruik
- ÿ voorkomen van vervuiling
- ÿ waterschapsbelangen

6.4 Toepassing wateruitgangspunten op het projectgebied

6.4.1 Wateroverlastvrij bestemmen

Op basis van het Algemeen Hoogtebestand Nederland kan geconstateerd worden dat de hoogte van het projectgebied nagenoeg geheel gelijk ten opzichte van het omliggende gebied. Naar de openbare weg toe loopt het maaiveld enigszins af. De locatiekeuze is derhalve goed en geeft geen aanleiding om te vrezen voor wateroverlast.

6.4.2 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Huishoudelijk afvalwater mag nimmer geïnfilteerd worden in de bodem; afvalwater dient afgevoerd te worden middels de gemeentelijke riolering.

6.4.3 Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Het onderhavige project heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing. De kwantiteit van het te infiltreren hemelwater wijzigt hierdoor niet, zodat er geen nieuwe voorzieningen voor het hemelwater aangebracht hoeven te worden.

6.4.4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de gekozen infiltratievoorziening dient in beginsel gebruik te worden gemaakt van de HNO-tool van het waterschap .

Echter, doordat de kwantiteit van het te infiltreren hemelwater niet wijzigt, hoeft er ook geen (nieuwe) infiltratievoorziening te worden aangebracht.

6.4.5 Water als kans

In casu derhalve ook niet van toepassing.

6.4.6 Meervoudig ruimtegebruik

Het project wordt geheel geïntegreerd in de bestaande bebouwing. Door dit meervoudige cq nieuwe ruimtegebruik vindt er geen extra versterking plaats en dus ook geen toename van het verharde afvoerend oppervlak.

6.4.7 Voorkomen van vervuiling

Evenals het waterschap streeft de gemeente Haaren naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Dit aspect is tevens als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer zou in beginsel gevraagd worden geen gebruik te maken van uitlopende bouwmaterialen, doch in casu wordt er niet gebouwd.

6.4.8 Waterschapsbelangen

In casu spelen deze belangen geen rol.

6.5 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap de Dommel maakt in beginsel onderdeel uit van de watertoets. Vooroverleg is echter in casu niet opportuun, nu er aan het afvoerend oppervlak niets zal wijzigen als gevolg van het project.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Haaren en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure exploitatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten (indien aanwezig) van de grondexploitatie over de in dit project begrepen gronden afdoende verzekerd.

Hierdoor is dit project economisch uitvoerbaar. Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Haaren komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

Hoofdstuk 8 Belangenafweging

Het projectgebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd als agrarisch met de aanduiding intensieve veehouderij. Verder betreft het een boomteelsontwikkelingsgebied binnen een verwevingsgebied en is er sprake van waarde - archeologie 2. Het project leidt tot strijdigheid met de bestemming.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project ,dat feitelijk slechts leidt tot een functiewijziging van een reeds bestaand gebouw, in overeenstemming is met rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er worden met dit plan geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast.

Verder is vastgesteld dat op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geurhinder, er geen belemmeringen zijn voor het verblijfsklimaat binnen de beoogde oefenruimten en ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven. De financiering van het plan geschiedt door de initiatiefnemers en financiële risico's voor de gemeente Haaren als gevolg van eventuele planschade, worden afgedekt door een planschadeverhaalsovereenkomst. Via een set aan regels wordt zorg gedragen voor een goede planologisch-juridische regulering van bebouwing en gebruik van het projectgebied. Er worden derhalve geen belangen geschaad door het verlenen van medewerking aan de realisatie van het project.

Hoofdstuk 9 Regels

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voorzien van de onderstaande regels die voor de planologisch-juridische randvoorwaarden zorgen met betrekking tot dit project :

- A. De gronden waarover deze ruimtelijke onderbouwing zich uitstrekt, zijn, behoudens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Haaren zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juli 2009, mede bestemd voor:
 - in pandige oefenruimten voor bands, voorzover de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van deze oefenruimten niet meer bedraagt dan 210 m²;
 - 1. onder voorwaarde dat deze oefenruimten zich ondergronds bevinden
 - één gastenverblijf in de bestaande bebouwing met een oppervlakte van 64 m² inclusief overkapping.
- B. Parkeren van bezoekers dient uitsluitend op eigen terrein plaats te vinden.

Hoofdstuk 10 Procedure

10.1 Resultaten vooroverleg artikel 5.1.1 Bro

Op 12 juni 2008 heeft de provincie in haar overleg met de gemeente Haaren uitgesproken dat deze locatie gezien kan worden als kernrandzone waarin deze ontwikkeling (oefenruimten voor bands met BVO van 210 m²) toegestaan kan worden.

10.2 Resultaten procedure artikel 3.11 Wro

Medewerking aan het bouwplan kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3° (het huidige projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo in fasen wordt verleend, treden - in afwijking van het bovenstaande - de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

Eindnoten

1. In of bij de wet genoemde belangen zijn onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.
2. Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor soorten uit tabel 2. Voorwaarde is wel dat de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.
3. Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, Ministerie van Verkeer en Waterstaat (VenW), Adviesbureau voor Industriële Veiligheid (AVIV), G.A.M. Golbach 2003