

Bestemmingsplan  
Hoge Raam 4 en 4a Haaren

---

Gemeente Oisterwijk



## Colofon

---

Gemeente: Oisterwijk

Projectlocatie: Hoge Raam 4 en 4a  
5076 PH Haaren

Datum: 30-05-2024

IMRO-Code: NL.IMRO.0824.BPHogeRaam4en4aHRN-VA01

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**  
  
Raadhuisstraat 32  
5126 CJ Gilze  
T. 013 519 94 58  
  
Postel 8  
5711 ET Someren  
T. 0493 745 015  
  
E. [info@vandunadvies.nl](mailto:info@vandunadvies.nl)  
I. [www.vandunadvies.nl](http://www.vandunadvies.nl)

Projectnummer: 13148.005/MLe

## Inhoudsopgave

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                                                      | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel .....                                                                  | 3         |
| 1.2 Vigerend planologisch regime .....                                                        | 3         |
| 1.3 Procedure .....                                                                           | 4         |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                                          | 5         |
| <b>2. PROJECTBESCHRIJVING .....</b>                                                           | <b>6</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie .....                                                                  | 6         |
| 2.2 Beoogde situatie .....                                                                    | 8         |
| <b>3. BELEIDSKADER.....</b>                                                                   | <b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                                                         | 11        |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                                                  | 11        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant .....                                                      | 11        |
| 3.2.2 Interim omgevingsverordening .....                                                      | 12        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                                                 | 18        |
| 3.3.1 Structuurvisie Haaren .....                                                             | 18        |
| 3.3.2 Visie Buitengebied en Visie toerisme en recreatie .....                                 | 20        |
| 3.3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' ... | 22        |
| 3.3.4 Bestemmingsplan .....                                                                   | 22        |
| <b>4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>                                   | <b>25</b> |
| 4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling .....                              | 25        |
| 4.2 Waterhuishouding .....                                                                    | 25        |
| 4.2.1 Waterrelevant beleid .....                                                              | 25        |
| 4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie .....                                           | 26        |
| 4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie .....                                             | 27        |
| 4.3 Natuur .....                                                                              | 27        |
| 4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN) .....                                                     | 27        |
| 4.3.2 Wet natuurbescherming .....                                                             | 28        |
| 4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie .....                                           | 31        |
| 4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde .....                                                      | 31        |
| 4.4.2 Archeologie .....                                                                       | 33        |
| 4.5 Bedrijven en milieuzonering .....                                                         | 33        |
| 4.6 Geur .....                                                                                | 35        |
| 4.7 Geluid .....                                                                              | 37        |
| 4.8 Luchtkwaliteit .....                                                                      | 38        |
| 4.9 Landschappelijke inpassing .....                                                          | 40        |
| 4.10 Bodemkwaliteit .....                                                                     | 41        |
| 4.11 Externe veiligheid .....                                                                 | 42        |
| 4.11.1 Regelgeving .....                                                                      | 42        |
| 4.11.2 Toetsing aan beleid .....                                                              | 42        |
| 4.12 Verkeer en parkeren .....                                                                | 45        |
| 4.13 Hoogspanningslijnen .....                                                                | 46        |
| 4.14 Spuitzones gewasbescherming .....                                                        | 46        |
| 4.15 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen .....                                       | 47        |
| 4.15.1 Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden .....                                   | 48        |
| 4.16 Technische infrastructuur .....                                                          | 51        |
| <b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>                                                   | <b>52</b> |
| 5.1 Juridische achtergrond .....                                                              | 52        |
| 5.2 Toelichting verbeelding .....                                                             | 52        |
| 5.3 Toelichting regels .....                                                                  | 53        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID.....</b>                                                                | <b>54</b> |
| 6.1 Financiële uitvoerbaarheid .....                                                          | 54        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                                    | 54        |
| 6.2.1 Vooroverleg .....                                                                       | 54        |
| 6.2.2 Zienswijzen en beroep .....                                                             | 54        |
| <b>BIJLAGEN.....</b>                                                                          | <b>55</b> |

## **1. Inleiding**

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

### **1.1 Aanleiding en doel**

De initiatiefnemer heeft aan de locatie Hoge Raam 4-4b en 4a te Haaren agrarische gronden in handen. Het gaat hier om een agrarisch bedrijf wat gerund wordt door 2 neven met een recreatieve nevenactiviteit. Het bedrijf is verdeeld over 3 agrarische bouwvlakken. Deze twee neven gaan nu uit elkaar: één neef stopt vanwege zijn leeftijd en de andere neef gaat alleen verder. Ze zijn overeengekomen dat één agrarisch bouwvlak (Hoge Raam 4-4b) wordt onttrokken aan het agrarisch bedrijf en één bouwvlak (Hoge Raam 4a) wordt van vorm veranderd en verkleind. Het bouwvlak dat onttrokken wordt, wordt overgedragen aan een zoon welke een outdoor bedrijf heeft. De zoon wil de recreatieve activiteiten met als nevenfunctie het verhuren van een loods (500 m<sup>2</sup>) ten behoeve van statische opslag en opslag en stalling van agrarische producten, goederen, werktuigen of materialen van een elders gevestigd agrarisch bedrijf, voorzetten op dit bouwvlak.

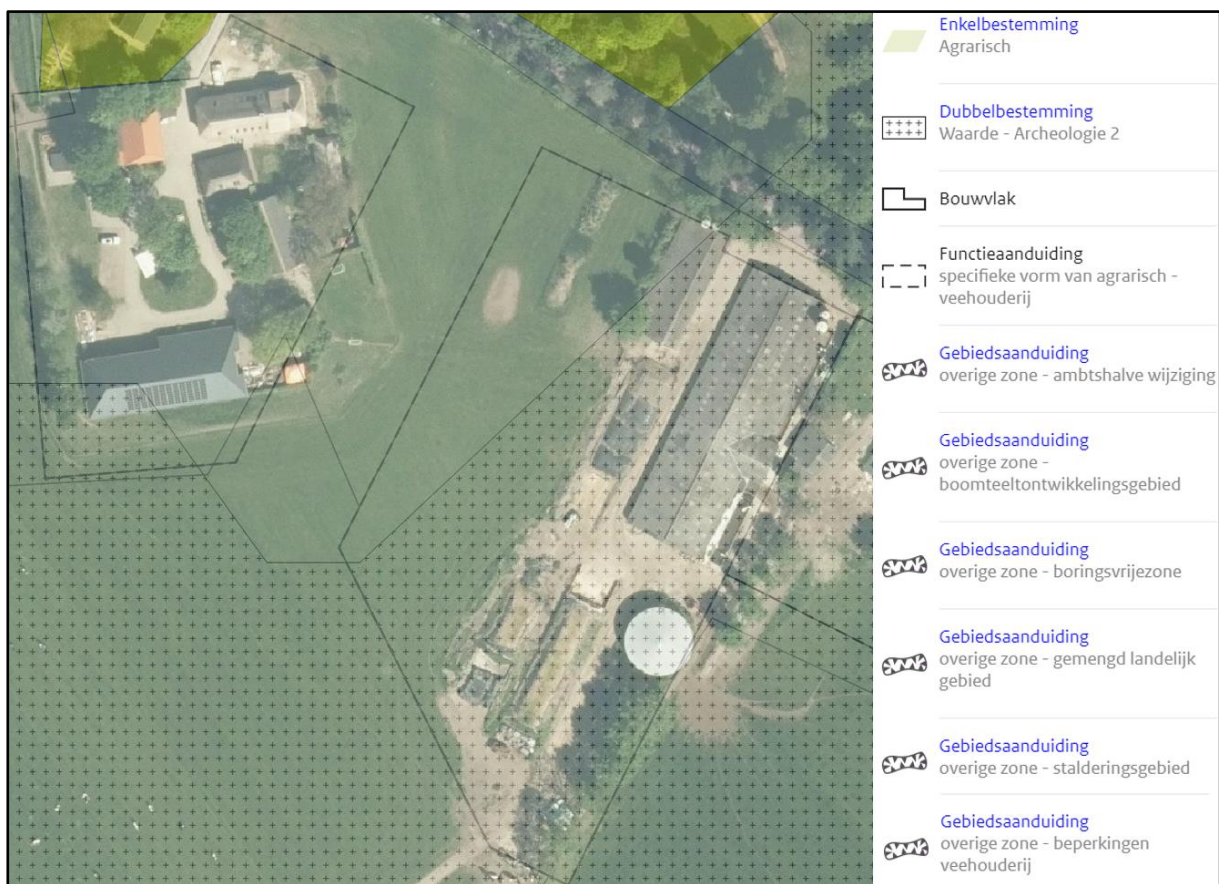
Vanwege de herverdeling van gronden is het eigendom gewijzigd. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de huidige agrarische bestemming ter plaatse van Hoge Raam 4-4b te wijzigen in een recreatiebestemming met als nevenfunctie het verhuren van een loods (500 m<sup>2</sup>) ten behoeve van statische opslag en opslag en stalling van agrarische producten, goederen, werktuigen of materialen van een elders gevestigd agrarisch bedrijf.

Vanwege de herverdeling van gronden is tevens een gedeelte van het agrarische bouwvlak van het bedrijf aan de Hoge Raam 4a geen eigendom meer van de voorzittende maatschap. Om deze reden wordt met dit plan ook het bouwvlak van vorm veranderd zodat de eigendomssituatie overeenkomt met de planologische situatie.

### **1.2 Vigerend planologisch regime**

Voor de planlocatie is het 'Buitengebied Haaren, herziening 2020' (vastgesteld 14-10-2021) vigerend. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2'
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – ambtshalve wijziging'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – boomteeltontwikkelingsgebied'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – boringsvrije zone'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – gemengd landelijk gebied'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – stalteringsgebied'
- Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – autoweg'



*Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, herziening 2020'*

Ter plaatse van de Hoge Raam 4-4b is enkel een agrarisch bedrijf toegestaan met een nevenfunctie recreatie (tbv het outdoor bedrijf). Onderhavig initiatief betreft een recreatie verwant bedrijf. Om deze reden is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Voor de vormverandering van het agrarisch bouwvlak aan de Hoge Raam 4a is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (art. 3.7.2 bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020). Hoewel de vormverandering deel uitmaakt van dit bestemmingsplan en dus geen afzonderlijke procedure doorloopt, geeft de wijzigingsbevoegdheid wel richting in hoeverre vormverandering wenselijk en mogelijk is. Daarom wordt later in deze toelichting hieraan getoetst.

### **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 deze opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, 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

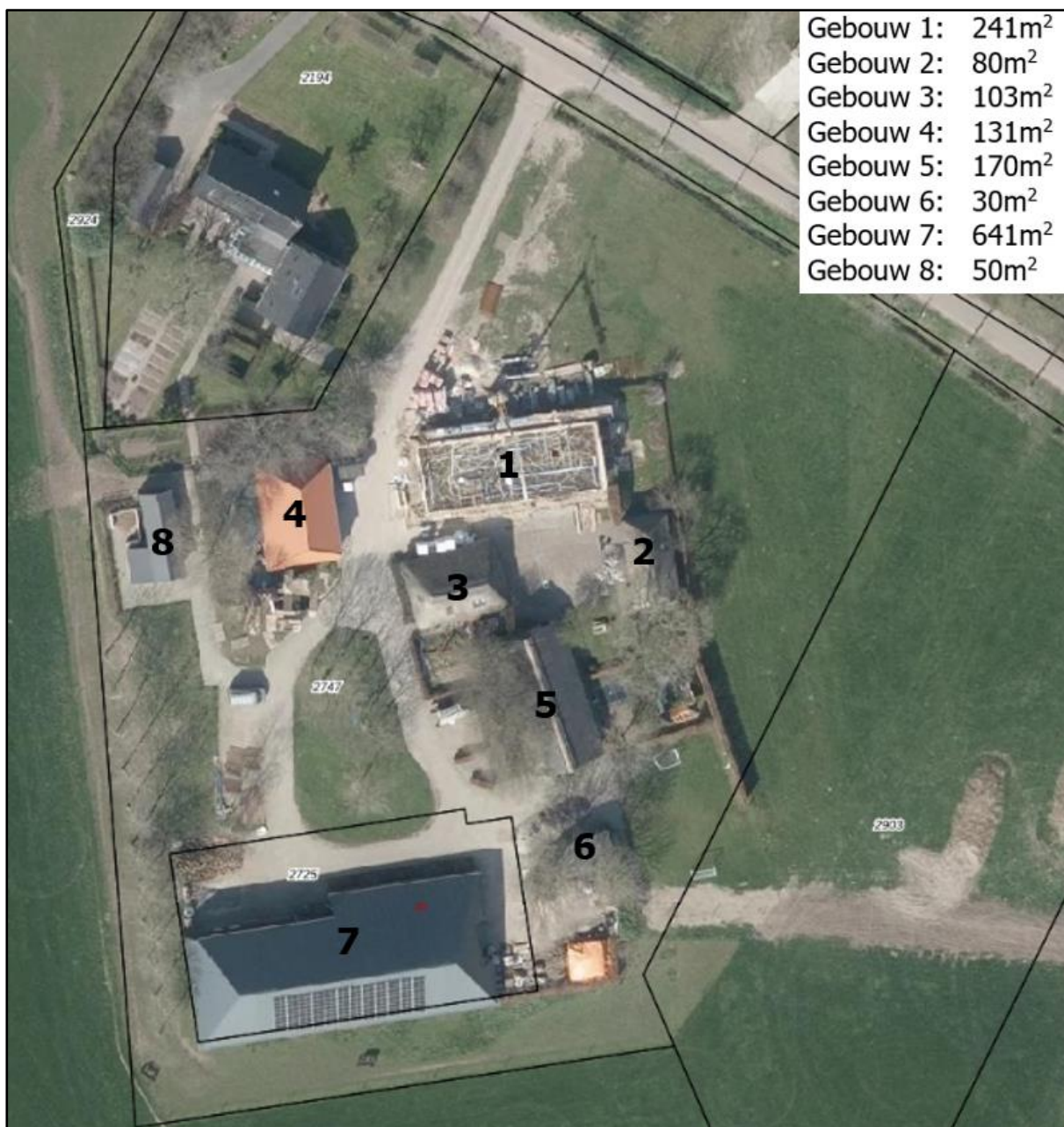
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk aan de Hoge Raam 4 – 4b en 4a. De Hoge Raam is een doorgaande weg, gelegen tussen de kernen Haaren en Helvoirt. In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig, met name gericht op de boomteelt. In onderstaande afbeelding is het plangebied omkaderd met zwarte lijnen.



*Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied, plangebied zwart omkaderd.*

Het plangebied bestaat uit meerdere percelen, allen gelegen in sectie A te weten de nummers 2607, 2696 (gedeeltelijk), 2725, 2747, 2903 (gedeeltelijk), 2905 (gedeeltelijk), 2924 (gedeeltelijk) en 2925 (gedeeltelijk) en 2926. Op dit moment heeft het plangebied een agrarische bestemming. Het agrarische bouwvlak aan de Hoge Raam 4 en 4b (westelijk) heeft een oppervlakte van 7.678 m<sup>2</sup> en het bouwvlak aan de Hoge Raam 4a (oostelijk) heeft een oppervlakte van 12.910m<sup>2</sup>. Op het agrarisch bouwvlak aan de Hoge Raam 4-4b zijn recreatieve activiteiten als nevenfunctie toegestaan. Onderstaan is weergegeven wat de functie is van ieder gebouw.



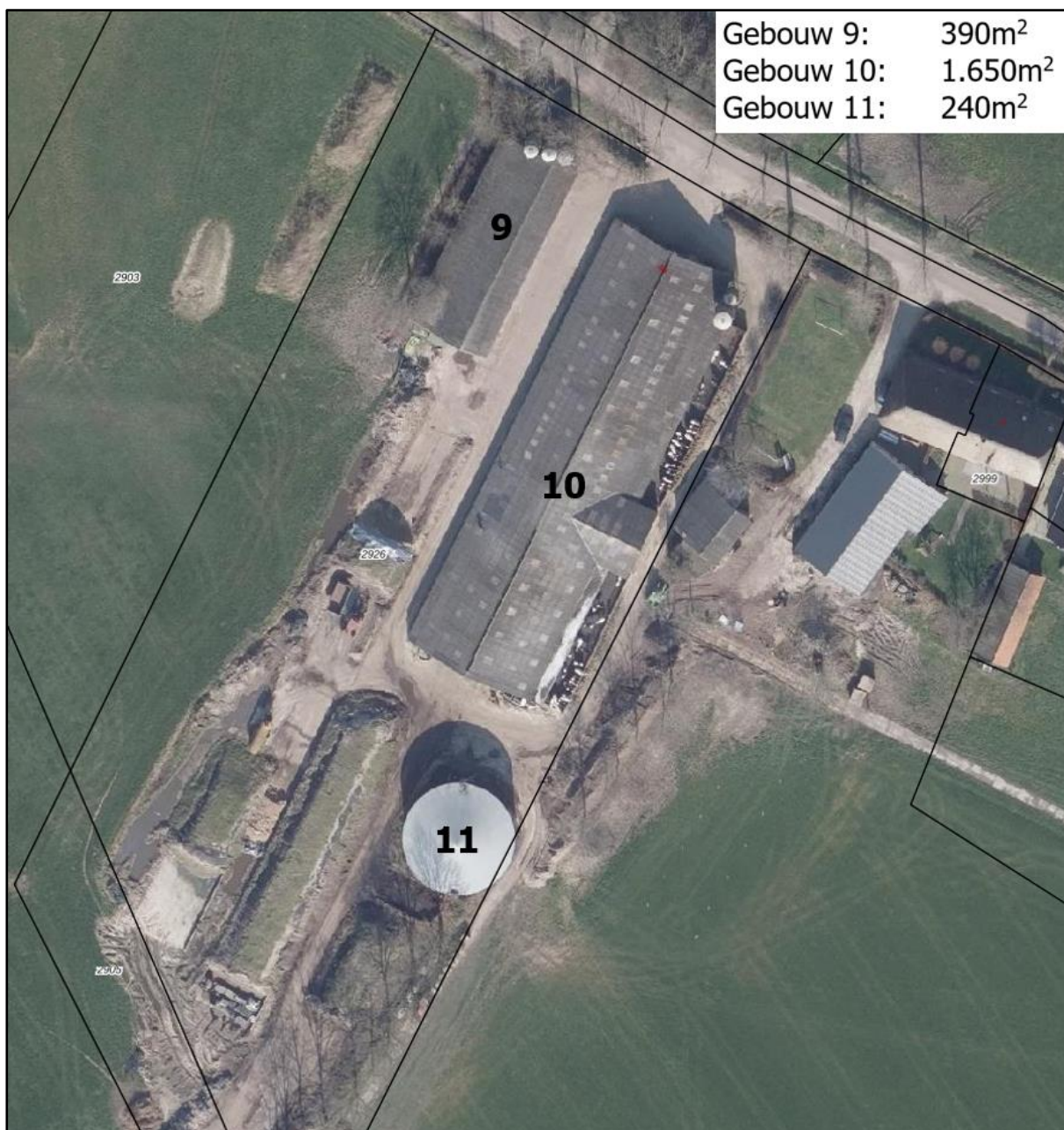


*Afbeelding 3: Huidige situatie Hoge Raam 4-4b*

Functies bebouwing huidige situatie:

- 1: Bedrijfswoning
- 2: Bijgebouw
- 3: Bed & breakfast (verblijfsrecreatie)/kantoor outdoorbedrijf
- 4: Carport
- 5: Kalverstal
- 6: Opslag
- 7: Opslag outdoorbedrijf en bedrijfsmatige opslag
- 8: Paardenstal





Afbeelding 4: Huidige situatie Hoge Raam 4a

- 9: Opslag
- 10: Koeienstal
- 11: Mestsilo

## 2.2 Beoogde situatie

Met de beoogde ontwikkeling wordt een recreatiebestemming gerealiseerd aan de Hoge Raam 4-4b en wordt het agrarische bouwvlak aan de Hoge Raam 4a van vorm veranderd/verkleind. Onderstaand wordt de beoogde situatie per locatie toegelicht.

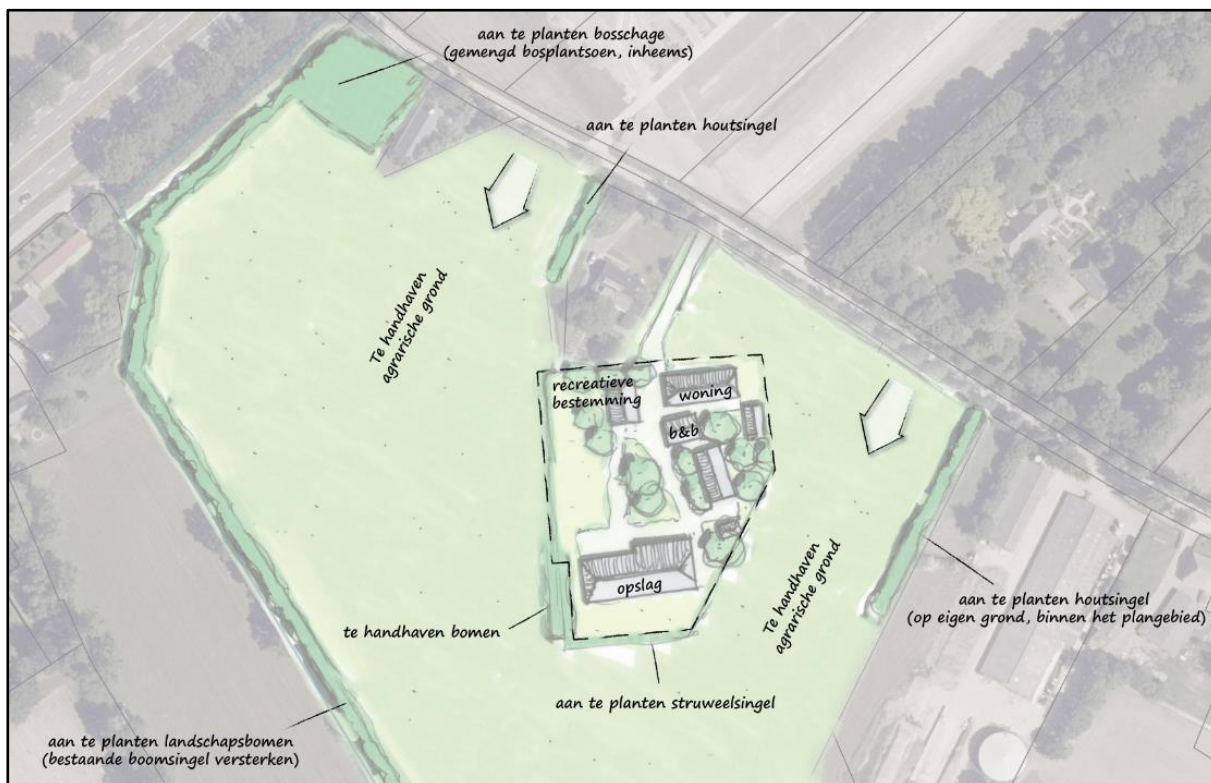
### Hoge Raam 4-4b

In de beoogde situatie wordt het agrarisch bouwvlak bij de Hoge Raam 4-4b gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Recreatie'.

Daarbij wordt de mogelijkheid geboden voor opslag in het bestaande gebouw 7 (zie afbeelding 3) voor maximaal 3 huurders. Op dit moment wordt deze ruimte al gedeeltelijk verhuurd aan een boomkweker voor de statische opslag van machines buiten het seizoen en aan een recreatief/outdoor

bedrijf voor de opslag van materiaal voor recreatieve dagactiviteiten zoals fietsen, steps, boten, waterfietsen, kano's etc.). In de beoogde situatie kan er dus, naast de twee bovengenoemde bedrijven, nog ruimte worden verhuurd ten behoeve van statische opslag en opslag en stalling van agrarische producten, goederen, werktuigen of materialen van een elders gevestigd agrarisch bedrijf.

Na de bestemmingswijziging verdwijnen de agrarische activiteiten en resteren de recreatieve activiteiten ten behoeve in de vorm van een dag- en verblijfsrecreatie zoals bijvoorbeeld een B&B. Hiervoor worden gebouw 3 en 5 (zie afbeelding 3) ingezet als ontvangstruimte, B&B of als vakantiehuisje. In het bijzonder richt initiatiefnemer zich hiermee op het segment "personal training", waarbij één of twee personen 1 of 2 nachten verblijven en overdag persoonlijk begeleid worden om hun sportief-recreatieve doelen (bijv. marathon, mountainbike- of wielerskoers) te behalen. De overige gebouwen worden in gebruik genomen voor privéopslag.



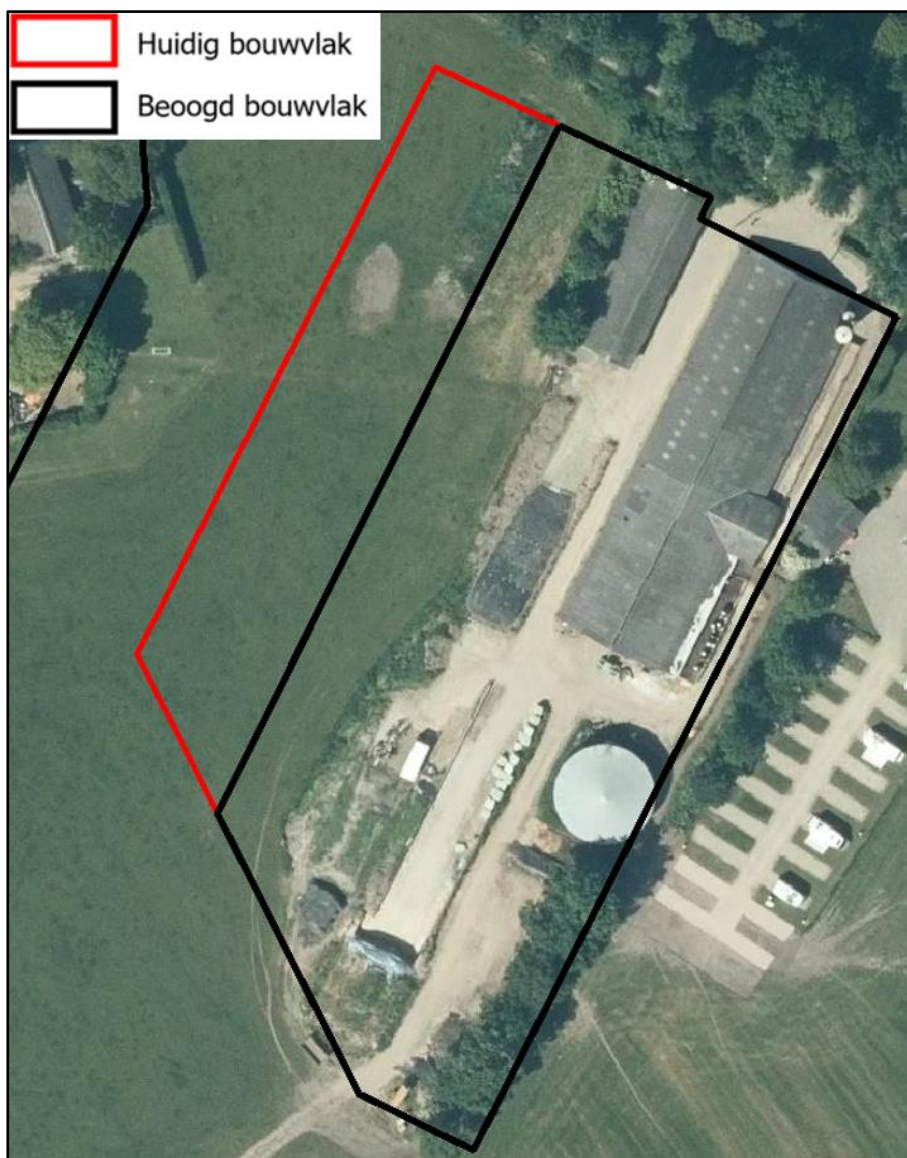
Afbeelding 5: Beoogde situatie Hoge Raam 4-4b

In de toekomstige situatie is dus sprake van een stopzetting van de agrarische activiteiten en voorzetting van de recreatieve activiteiten. De ontsluiting van de recreatief bestemmingsvlak vindt plaats via de direct aangrenzende agrarische percelen. Op de verbeelding is een functieaanduiding 'ontsluiting' opgenomen voor de gronden die dienen ter ontsluiting van de planlocatie.

#### Hoge Raam 4a

Het agrarisch bouwvlak aan de Hoge Raam 4a zal door de herverdeling van de gronden van vorm worden veranderd en worden verkleind. Vanaf de weg gezien wordt het bouwvlak versmald. Door deze wijziging wordt het bouwvlak verkleind met 2.950 m<sup>2</sup> (van 12.910 m<sup>2</sup> naar 9.960 m<sup>2</sup>). De huidige veehouderij blijft ongewijzigd en intact. In onderstaande afbeelding is de huidige en de beoogde vorm van het bouwvlak weergegeven.





*Afbeelding 6: Vormverandering bouwvlak*

### 3. Beleidskader

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

#### 3.1 Rijksbeleid

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.*

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (201608869/1/R3). Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw ruimtebeslag mogelijk gemaakt. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder niet van toepassing.

Daarnaast is een vormverandering en verkleining van een agrarisch bouwvlak niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Als gevolg hiervan hoeft er geen toets aan de ladder plaats te vinden. Er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is toetsing aan de Ladder, gezien de beoogde ontwikkeling, niet noodzakelijk.

#### 3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

##### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

### 3.2.2 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Boringsvrije zone', 'Gemengd landelijk gebied', 'Landelijk gebied', 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Teeltondersteunende kassen', zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 7: Uitsnede kaartviewer Iov



#### Artikel 3.51 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij

De beoogde ontwikkeling heeft, voor wat betreft het gedeelte aan de Hoge Raam 4-4b, geen betrekking op de regels met betrekking tot beperkingen veehouderij. De veehouderij aan de Hoge Raam 4a wordt niet gevestigd, omgeschakeld of uitgebreid met de beoogde ontwikkeling. Het gaat enkel om bestaande rechten die worden gerespecteerd binnen een bestaand maar verkleind bouwvlak. Er vindt geen toename van oppervlakte bebouwing plaats. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 3.51 van de Iov.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

#### Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)*

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling aan de Hoge Raam 4-4b vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag, zowel binnen het bestaande bouwvlak als binnen bestaande bebouwing het plangebied. De beoogde vormverandering en verkleining van het bouwvlak aan de Hoge Raam 4a wordt voor het grootste deel gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak. Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het beoogde bouwperceel. Toetsing aan de ladder is daarom niet benodigd.

#### *Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Uit deze toetsing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan.

#### *Meerwaardecreatie (artikel 3.8)*

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Hoge Raam 4-4b wordt meerwaarde gecreëerd door bestaande, vrijgekomen bebouwing een nieuwe functie te geven. Indien de bebouwing geen functie krijgt zullen deze niet meer gebruikt en onderhouden worden. Door de bebouwing te gebruiken in de vorm van een B&B en als vakantiehuis wordt de toeristische attractiviteit in de omgeving vergroot. Door het gebruik van bebouwing in de vorm van statische opslag zullen spullen/voorwerpen in de omgeving inpandig kunnen worden opgeslagen waardoor mogelijk minder buitenopslag in de omgeving zal plaatsvinden. Tevens wordt het plangebied landschappelijk ingepast.

Aan de Hoge Raam 4a wordt meerwaarde gecreëerd door vormverandering van het bouwvlak te combineren met het weghalen van bouwvlak met bouw mogelijkheden tussen Hoge Raam 4-4b en 4a. Dit heeft een positief effect op de bestaande open zichtlijn en levert landschappelijk meer kwaliteit op voor passanten en omwonenden.

#### *Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)*

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. 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. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

De gemeente Oisterwijk conformeert zich voor dit provinciale beleid aan de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015', als vastgesteld in het regionaal overleg d.d. 10 december 2015.

Voor de locatie aan de Hoge Raam 4a geldt dat er sprake is van een vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels). Dit is opgenomen als een categorie 2 ontwikkeling. Er dient dus een landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd.

In de werkafspraken is opgenomen dat de volgende ontwikkeling wordt aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling:

*Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60 % wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;*

In de beoogde situatie zal er meer dan 500m<sup>2</sup> bebouwing in gebruik worden genomen voor het recreatief bedrijf. Er vindt geen sloop van (overtollige) bebouwing plaats. Ook wordt het bestemmingsvlak, dat wordt verandert naar recreatie, zal niet verkleind worden met tenminste 60%. De beoogde ontwikkeling is op basis van het afsprakenkader dus een categorie 3 ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling dient een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden middels een fysieke investering in het landschap ter plaatse. De landschappelijke inpassing en de berekening kwaliteitsverbetering zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch geregeld door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Conform het bovenstaande is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan.

### Boringvrije zone (artikel 3.12)

De boringsvrije zone strekt mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen. Een bestemmingsplan dient regels te stellen die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen. Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de regel aangaande de boringsvrije zone aangezien het enerzijds gaat om een herbestemming waarbij bestaande bebouwing wordt gebruikt en anderzijds een vormverandering en verkleining van een bestaand bouwvlak betreft. In de regels van dit bestemmingsplan zijn ten slotte bepalingen opgenomen te bescherming van de beschermende kleilaag in de bodem.

### Aanvullende regels stalderen (artikel 3.52)

In de Iov zijn in dit artikel regels opgenomen voor stalderen. Stalderen betekent dat er pas mag worden uitgebreid in m<sup>2</sup> dierenverblijf (bij bouw of gebruikswijziging) als elders 120% of 200% van de oppervlakte aan dierenverblijf wordt gesaneerd. Ter plaatse van de Hoge Raam 4-4b is dit niet aan de orde, aangezien de agrarische bestemming hier komt te vervallen. Ter plaatse van Hoge Raam 4a omvat dit bestemmingsplan het verkleinen van het agrarisch bouwvlak waarbij de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. De aanvullende regels met betrekking tot staldering zijn in dit geval niet direct van toepassing. Bovendien zijn conform de Iov in het bestemmingsplan regels opgenomen ten aanzien van de toename van de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren.

### Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

In artikel 3.73 uit de Iov blijkt dat een bestemmingsplan gelegen in het landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

#### *Lid 1*

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

#### *Omgeving*

*Conform de Iov ligt de planlocatie in landelijk gebied. Het is van belang om te kijken welke functies en activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering in het gebied passen. Voorzieningen die zich meer richten op recreatie lenen zich naar hun aard beter om juist in de nabijheid van fiets- en wandelroutes te vestigen.*

*Volgens de structuurvisie ligt de planlocatie binnen de groene kamers. Dit gebied kenmerkt zich door kleinschalige openheid/half open landschap met groene kamers. De groene kamers worden gevormd door laanbeplantingen langs de wegen welke een ruimtelijk casco bieden waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast. Dit gebied is geschikt voor de ontwikkeling van functies gericht op agrarisch gebruik, natuur, water, recreatie en buitensporten. Ontwikkelingen dienen per groene kamer landschappelijk ingepast te worden met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen.*

*In de Visie buitengebied van de gemeente Oisterwijk is de planlocatie gelegen binnen het coulissenlandschap. Dit gebied is ontstaan als agrarisch hoevenlandschap. Momenteel wordt het karakter van verspreid liggende (oude) boerderijen naar de achtergrond gedrukt waarbij het wegennet veelal wordt begeleid door oudere laanstructuren. In het coulissenlandschap zijn kenmerkende houtsingels en bosjes aanwezig.*

*Conform de visie recreatie en toerisme wil de gemeente zich onderscheiden als 'O Oisterwijk' waar gastvrijheid en innovatie voorop staat en waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. De planlocatie ligt in een gebied dat is aangeduid met een gemiddelde dynamiek. Binnen de gemiddelde dynamiek is er ruimte voor kleinschaligere toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Hoewel de focus ligt op bestaande exploitaties is nieuwvestiging van kleinschalige bedrijven toegestaan.*

#### *Ontwikkeling*

*Met de beoogde ontwikkeling wordt aan de Hoge Raam 4-4b een enerzijds kleinschalig bezoekersextensief outdoorbedrijf en anderzijds een kleinschalig recreatief bedrijf met twee verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd. Daarbij wordt de mogelijkheid geboden voor statische opslag in het bestaande gebouw 7 (zie afbeelding 3). De B&B/vakantiewoning worden ingezet voor mensen die personal training/outdooractiviteiten gaan volgen. Dit maakt de beoogde ontwikkeling uniek binnen de gemeente.*

*Het agrarisch bouwvlak aan de Hoge Raam 4a zal door de herverdeling van de gronden worden verkleind. Vanaf de weg gezien wordt het bouwvlak versmald. Door deze wijziging wordt het bouwvlak verkleind met 2.950 m<sup>2</sup> (van 12.910 m<sup>2</sup> naar 9.960 m<sup>2</sup>).*

#### *Ontwikkeling in de omgeving*

*De beoogde ontwikkeling heeft weinig invloed op de omgeving. De realisatie van de recreatieve activiteiten dragen bij aan de toeristische attractiviteit van de omgeving. Volgens de structuurvisie is binnen de groene kamers (waar de planlocatie binnen ligt) het gebied geschikt voor de ontwikkeling van functies gericht op onder andere recreatie. Daarnaast wordt met de landschappelijke inpassing aangesloten bij de fysieke kenmerken binnen de groene kamers. Zo wordt de kenmerkende (half)openheid binnen de groene kamers behouden en wordt er door de planologische vastlegging van bestaande groenstructuren en realisatie van nieuwe groenstructuren een fysieke 'groene kamer' gemaakt. Dit is dus passend binnen de omgeving. In de Visie buitengebied van de gemeente Oisterwijk is de planlocatie gelegen binnen de aanduiding 'coulissenlandschap'. Hier wordt het wegennet veelal begeleid door oudere laanstructuren. Met de beoogde ontwikkeling wordt een van deze laanstructuren planologisch vastgelegd middels de bestemming 'Groen'. De structurering van bebouwing en blokvormige percelering die nog goed zichtbaar is zal niet wijzigen. Ook wordt met de landschappelijke inpassing aansluiting gezocht bij de kenmerkende houtsingels en bosjes binnen het coulissenlandschap. Conform de visie toerisme en recreatie wil de gemeente zich onderscheiden waar gastvrijheid en innovatie voorop staat en waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. De beoogde ontwikkeling zorgt door een combinatie van outdoor en personal training voor een nieuw concept in de gemeente Oisterwijk. Het bestaande recreatieve aanbod (oa op het gebied van outdoor) wordt aangevuld door dit hoogwaardig kwalitatief concept. Een goede toevoeging op het gebied van kwaliteit in plaats van kwantiteit. Hierdoor is het beoogde aanbod passend binnen het beleidskader van de gemeente Oisterwijk. De planlocatie ligt in een gebied dat is aangeduid met een gemiddelde dynamiek. Binnen de gemiddelde dynamiek is er ruimte voor kleinschaligere toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige recreatieve ontwikkeling. In de omgeving is de beoogde ontwikkeling dus passend.*

*Ook de verkleining van het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de Hoge Raam 4a is passend binnen de ontwikkelingsrichting van de gemiddelde dynamiek. Het agrarisch bedrijf blijft behouden en zal voortgezet worden.*

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;  
*De ontwikkeling heeft positieve gevolgen voor de leefbaarheid en leegstand ter plaatse van het plangebied. De eventuele gevolgen voor de milieuhygiënische aspecten worden hieronder nader omschreven. Ten slotte levert de beoogde ontwikkeling door de landschappelijke inpassing een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit ter plaatse.*
3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.  
*In de beoogde situatie worden voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ingezet ten*



*behoefte van de nieuwe functie. Hierdoor wordt verval en leegstand van deze bebouwing toekomstig voorkomen.*

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.  
*Hiervan is geen sprake in de beoogde situatie.*
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;  
*Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt geheel benut in de beoogde situatie voor het recreatiebedrijf, de statische opslag en een kleinschalige recreatieve functie zoals een B&B.*
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
  - 1. een kantoor met baliefunctie;
  - 2. lawaaisport;
  - 3. mestbewerking.*Niet van toepassing. Er is geen baliefunctie aanwezig binnen de planlocatie. Er is wel een kantoor ten behoeve van de recreatieve bedrijfsvoering.*

#### *Lid 2*

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;  
*Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van een enerzijds kleinschalig bezoekersextensief outdoorbedrijf en anderzijds een kleinschalig recreatief bedrijf met twee verblijfsrecreatieve eenheden aan de Hoge Raam 4-4b. Zoals hiervoor al is aangegeven is het outdoorbedrijf bezoekersextensief wat inhoudt dat de publieksaantrekkende werking is zeer beperkt is. Er wordt voorzien in (statische) opslag van goederen. De opgeslagen goederen zullen niet regelmatig verplaatst worden waardoor de publieksaantrekkende ook werking ook hiervan gering is. Daarbij worden met de beoogde ontwikkeling 2 verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd. Ook de publieksaantrekkende werking hiervan is zeer gering aangezien het een zeer kleinschalige B&B/vakantiehuisje betreft. In hoofdstuk paragraaf 4.12 wordt er dieper ingegaan op de publieksaantrekkende werking. Deze is passend binnen de omgeving.*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;  
*Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van een enerzijds kleinschalig bezoekersextensief outdoorbedrijf en anderzijds een kleinschalig recreatief bedrijf met twee verblijfsrecreatieve eenheden aan de Hoge Raam 4-4b. Het outdoorbedrijf is bezoekersextensief en kleinschalig. In paragraaf 3.3 wordt toegelicht dat deze functie passend is binnen de omgeving. Ook wordt er voorzien in statische opslag zoals beschreven in hoofdstuk 2.2. De opslag is kleinschalig en zal plaatsvinden in de bestaande bebouwing (gebouw 6 en 7, zie Afbeelding 3). In de beoogde situatie gaat het ook om een logiesfunctie ten behoeve van de kleinschalige B&B/vakantiehuisje in gebouw 3 en 5. Alle bedrijvigheid is dermate kleinschalig dat het passend is binnen de omgeving.*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;  
*De opslag zal plaatsvinden in de bestaande bebouwing en er zal geen buitenopslag plaatsvinden. Dit is geborgd in regels bij dit bestemmingsplan.*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.  
*Hieraan zal toekomstig, indien van toepassing, aan worden voldaan.*

#### *Lid 3*

- a. Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:  
bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;  
*Het gaat in de beoogde situatie om een bezoekersextensief recreatiebedrijf. Er vindt ook statische opslag of opslag t.b.v. een agrarisch bedrijf plaats. Er wordt een kleinschalige recreatieve functie in de vorm van een B&B/vakantiehuisje gerealiseerd in gebouw 3 en 5. Dit*

*heeft zo weinig bedrijvigheid tot gevolg dat dit uitstekend past in de aanwezige bebouwing binnen de huidige woonbestemming.*

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;

*Er is geen detailhandelsvoorziening aanwezig in de beoogde situatie.*

- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

*Het gehele bestemmingsvlak 'recreatie' bedraagt minder dan 1 hectare. Er kan dus geen voorziening ten dienste van vrije-tijd, groter dan 1 hectare worden gerealiseerd. Er is geen sprake van zorgactiviteiten met de beoogde ontwikkeling.*

#### Artikel 3.75 Aanvullende regels voor vrije-tijds voorziening

Lid 1: In geval er sprake is van een watergebonden voorziening kan het bestemmingsplan onder overeenkomstige toepassing van artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied nieuwvestiging mogelijk maken, als elders een bouwperceel is gesaneerd en de daarop aanwezige bebouwing van ten minste gelijke omvang, met uitzondering van de bedrijfswoning, is gesloopt.

*De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op nieuwvestiging van watergebonden voorzieningen.*

Lid 2: In geval een bestemmingsplan de vestiging van verblijfsrecreatie, waaronder de bouw van een recreatiewoning, toestaat, geldt in aanvulling op artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied, tweede lid dat het bestemmingsplan borgt dat:

- a. het terrein en de woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- b. permanente bewoning is uitgesloten.

*Het terrein zal bedrijfsmatig worden beheerd. Er is in de regels geborgd dat permanente bewoning is uitgesloten.*

#### Vormverandering bouwvlak

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn in afdeling 3.6 regels opgenomen die gelden voor een vitaal platteland. In de regels binnen deze afdeling wordt onderscheid gemaakt in het bestaande bedrijf, de uitbreiding van een bedrijf of de vestiging van een bedrijf. Er zijn geen regels opgenomen voor vormverandering van een bouwperceel of bestemmingsvlak. Dat is wijziging van de begrenzing van een bouw- of bestemmingsvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte. In een voorkomend geval verwacht provincie Noord-Brabant dat een gemeente rekening houdt met omliggende waarden en functies in het gebied om af te wegen of de vormverandering aanvaardbaar is.

In deze toelichting bij het bestemmingsplan heeft deze afweging plaatsgevonden ten aanzien van het bestaande beleid (hoofdstuk 3), omgevingswaarden (hoofdstuk 4) en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6). De algemene conclusie is dat de beoogde vormverandering aanvaardbaar is.

#### *Conclusie provinciaal beleid*

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief voldoet aan de regels conform de provinciale Interim Omgevingsverordening. Daarbij zal ook sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien bestaande bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Tevens is er sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling past binnen de regels zoals opgenomen in de Iov.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is onder andere vervat in de gemeentelijke structuurvisie 'Structuurvisie Haaren', 'Visie Buitengebied' (van de gemeente Oisterwijk) en het vigerende bestemmingsplan.

#### *3.3.1 Structuurvisie Haaren*

Om nieuwe plannen te kunnen beoordelen en af te kunnen wegen heeft de gemeente Haaren kaders geformuleerd en aangegeven wat de gemeente in de toekomst wil bereiken. Dit is neergelegd in de Structuurvisie Haaren 2013. De structuurvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie bestaat uit 3 delen (Deel A, B en C). Voor onderhavig plan is enkel Deel A en B relevant.

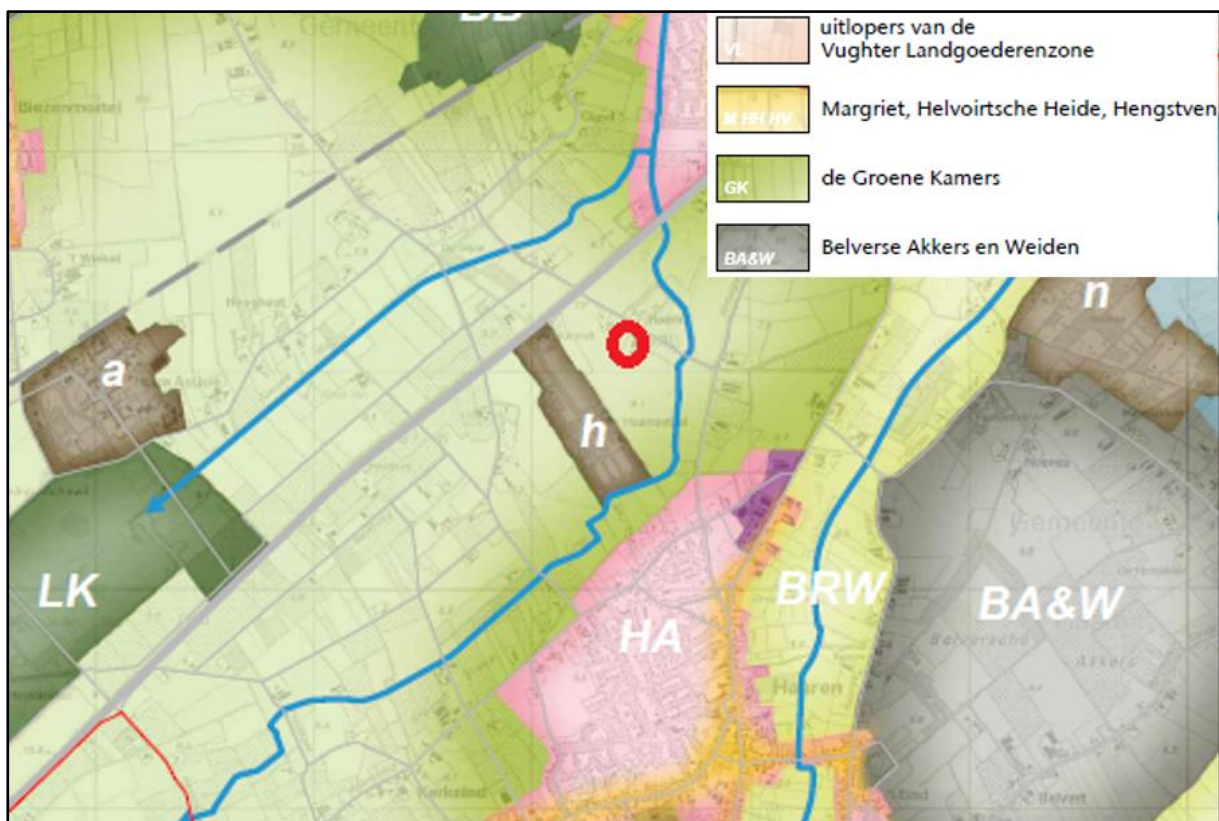
#### *Deel A*

Conform de structuurvisie is toerisme één van de weinige economische sectoren in landelijke gemeenten met een op middellange termijn gunstig groeipotentieel. De gemeente Haaren vormt daarbij het uitloopgebied voor bewoners van steden als 's-Hertogenbosch en Tilburg. De voormalige gemeente Haaren heeft de ambitie om 'actief, gastronomisch en ontspannen genieten in een sfeervolle groene omgeving' mogelijk te maken. Hier sluit de beoogde ontwikkeling bij aan door het realiseren van een recreatieve functie en een landschappelijke inpassing. In de structuurvisie is aangegeven dat het mogelijk is om op VAB-locaties nieuwe functies toe te staan, zogenaamde Nieuwe Economische Dragers (NED's). De vestiging van niet (primair) aan het buitengebied gebonden bedrijfsfuncties biedt kansen voor vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en de economische vitaliteit van het buitengebied: kleinschalig, groen en divers. In de visie wordt vermeld dat de gemeente open staat voor het ontplooiën van recreatieve initiatieven van agrariërs (verbreding) en niet-agrariërs (NED's). Onderhavig initiatief betreft het realiseren van een extensief recreatief bedrijf op een voormalige veehouderij. De recreatieve tak van de bedrijfsvoering (Hoge Raam 4-4b) wordt gesplitst van de veehouderijtak (Hoge Raam 4a). De vestiging van een NED is in principe overal in het agrarische buitengebied mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs. Met de vormverandering van het bouwvlak Hoge Raam 4a komt dit bouwvlak verder van Hoge Raam 4-4b te liggen, wat de gebruiksmogelijkheden van beide bouwpercelen ten goede komt.

Op basis van hoofdstuk 5 van onderdeel A dient ook gemotiveerd te worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit. Het begrip 'omgevingskwaliteit' heeft onder andere betrekking op de kwaliteit van het landschap in het buitengebied. Omgevingskwaliteit is in de nadrukkelijk verbonden met de ligging van de gemeente in 'Het Groene Woud'. Kenmerkend is de kleinschaligheid en daardoor de grote variatie in het landschap. In hoofdstuk 5 wordt benoemd dat de gemeente ervoor kiest om het recreatieve gebruik van het landschap te vergroten. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden de ecologische waarde van gebieden. Met de beoogde ontwikkeling wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd die aansluit bij de waarden in de omgeving. Door het realiseren en planologisch vastleggen van (de in de omgeving kenmerkende) houtsingels wordt aansluiting gezocht bij de 'groene kamers' in de omgeving. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit. Daarnaast wordt er met de beoogde ontwikkeling ter plaatse van Hoge Raam 4-4b een kleinschalig bezoekersextensief outdoorbedrijf en een kleinschalig recreatief bedrijf opgericht in de vorm van een B&B/vakantiehuisje wat in combinatie met de landschappelijke inpassing bijdraagt aan de vergroting van de beleving van het landschap voor inwoners en recreanten. Daarbij worden met de verkleining van het bouwvlak aan de Hoge Raam 4a de bouw mogelijkheden van het agrarisch bedrijf beperkt waardoor de openheid tussen de twee locaties behouden blijft. Dit draagt ook bij aan omgevingskwaliteit. De vormverandering van het bouwvlak maakt geen inbreuk op de ruimtelijke structuur, doordat de vormverandering hoofdzakelijk binnen de contouren van het huidige bouwvlak zal plaatsvinden en er niet meer bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geboden dan voorheen.

#### *Deel B*

Blijkens de structuurvisiekaart ligt de locatie binnen 'De Groene Kamers'. Dit gebied kenmerkt zich door kleinschalige openheid/half open landschap met groene kamers. De groene kamers worden gevormd door laanbeplantingen langs de wegen welke een ruimtelijk casco bieden waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast. Dit gebied is geschikt voor de ontwikkeling van functies gericht op agrarisch gebruik, natuur, water recreatie en buitensporten. Ontwikkelingen dienen per groene kamer landschappelijk ingepast te worden met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen.



Afbeelding 8: Uitsnede structuurvisiekaart, plangebied is rood omcirkeld

Onderhavige ontwikkeling betreft het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een recreatie bestemming met daarbij de mogelijkheid voor opslag in een reeds bestaande loods. Daarbij wordt een agrarisch bouwvlak van vorm veranderd. De inrichting van het plangebied blijft bij deze ontwikkeling ongewijzigd. Er wordt enkel een agrarisch bouwvlak verkleind en een landschappelijke inpassing gerealiseerd en planologisch vastgelegd. Deze landschappelijke inpassing bestaat uit onder andere de aanplant bomenlanen/houtwallen en meerdere heggen. Dit past dus binnen de kaders zoals deze gelden voor 'de groene kamers'. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de kaders zoals geformuleerd in de structuurvisie Haaren.

### 3.3.2 Visie Buitengebied en Visie toerisme en recreatie

De visie buitengebied van de gemeente Oisterwijk betreft een visie met balans tussen de belangrijkste functies in het buitengebied. Er is balans gezocht tussen de belangrijkste functies: natuur, landbouw, toerisme en wonen. De visie is uitgezet in 6 verschillende thema's. Dit betreffen:

- Klimaat & duurzaamheid
- Landschap & cultuurhistorie
- Natuur & biodiversiteit
- Landbouw
- Wonen & bedrijvigheid
- Recreatie & Toerisme

Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van een enerzijds bezoekersextensief outdoorbedrijf en anderzijds een recreatief bedrijf met twee verblijfsrecreatieve eenheden aan de Hoge Raam 4-4b. Het is dus belangrijk om te toetsen of de beoogde ontwikkeling aansluit bij de visie onder recreatie & toerisme. De vrijetijdseconomie is een belangrijke sector voor de gemeente Oisterwijk. De gemeente wil zich onderscheiden waar gastvrijheid en innovatie voorop staat en waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. De planlocatie ligt in een gebied dat is aangeduid met een gemiddelde dynamiek. Binnen de gemiddelde dynamiek is er ruimte voor kleinschaligere toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Hoewel de focus ligt op bestaande exploitaties is nieuwvestiging van kleinschalige bedrijven toegestaan. Met de beoogde ontwikkeling wordt een enerzijds kleinschalig bezoekersextensief outdoorbedrijf en anderzijds een kleinschalig recreatief bedrijf met twee verblijfsrecreatieve eenheden aan de Hoge Raam 4-4b gerealiseerd. Binnen de gemiddelde dynamiek

is dit passend conform de visie buitengebied van de gemeente Oisterwijk. Ook de vormverandering van het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de Hoge Raam 4a is passend binnen de ontwikkelingsrichting van de gemiddelde dynamiek. Het agrarisch bedrijf blijft behouden en zal voortgezet worden.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart 'recreatie & toerisme' (planlocatie aangegeven met rode cirkel)

#### Aanbod recreatieve voorzieningen

Verder pleit de gemeente Oisterwijk in de Visie Recreatie en Toerisme voor meer variatie in het huidige aanbod. Het aanbod kenmerkt zich voornamelijk door voorzieningen gerelateerd aan cultuur en natuur. Daarnaast heeft het centrum van Oisterwijk een belangrijke (boven-)regionale functie als winkel- en horecabestemming. Met de beoogde ontwikkeling wordt een kleinschalig outdoorbedrijf gerealiseerd in combinatie met een kleinschalige B&B/vakantiehuisje met in totaal 2 verblijfsvoorzieningen. Binnen de gemeente Oisterwijk is een gevarieerd aanbod voor dagrecreatie. Onder andere culturele voorzieningen, natuurrecreatie, vermaakvoorzieningen, sportaanbod, wellness, horecagelegenheden en het aanbod van streekproducten zijn voorzieningen waar bewoners en bezoekers hun vrije tijd kunnen besteden in Oisterwijk. Het realiseren van een kleinschalig recreatiebedrijf in combinatie met de outdoor- en personal training activiteiten zal een bijdrage leveren aan deze diversiteit. In tegenstelling tot een normale verblijfsrecreatieve voorziening kunnen mensen werken aan zichzelf met behulp van de personal training. In combinatie met outdooractiviteiten in de Ijzeren man en de Loonse en Drunense Duinen kunnen mensen in de natuurrijke omgeving aan hunzelf werken. Dit levert een kwalitatief hoogwaardige en unieke bijdrage aan het huidige aanbod. Het beoogde outdoorbedrijf is dermate kleinschalig dat een overaanbod aan outdoor activiteiten binnen de gemeente valt uit te sluiten. Voor verblijfsrecreatie geldt dat in Oisterwijk van de 49 verblijfsrecreatieve bedrijven er 15 een B&B bedragen. Binnen een gemeente met 32.000 inwoners is dit een omvangrijk aanbod te noemen. Echter zal het aanbod van 2 verblijfsrecreatieve eenheden in zo'n kleine mate bijdrage in het totale aanbod dat een overaanbod door onderhavige ontwikkeling valt uit te sluiten. Initiatiefnemers willen graag een kwalitatief hoogstaand aanbod van verblijfsrecreatie aanbieden. Het aantal verblijfseenheden is daarom laag. Dit is ook wenselijk met het al aanzienlijke aanbod binnen de gemeente.

#### Doelgroep

Binnen de gemeente Oisterwijk is de dominante leefstijl in de gemeente Oisterwijk 'de stijlzoeker'. Deze groep heeft over het algemeen relatief veel te besteden en houdt van cultuur en horeca. Het realiseren van een kleinschalig outdoorbedrijf in combinatie met personal training sluit goed aan bij de wensen van een stijlzoeker. Een stijlzoeker willen graag persoonlijk aandacht om zijn of haar doelen te bereiken. Het zijn harder werkers met ambitie. De B&B/vakantiehuis waarbij personal training wordt gegeven en outdooractiviteiten worden georganiseerd sluit hier goed bij aan. Ook avonturiers



betreffen een doelgroep voor de beoogde ontwikkeling. Dit betreffen avontuurlijke en creatieve recreanten die voor veel in zijn, zolang het een nieuwe ervaring is of bijdraagt aan hun zelfontwikkeling. Doormiddel van personal training zullen recreanten zichzelf kunnen ontwikkelen waarbij de outdooractiviteiten ondersteunend bij worden ingezet. Binnen de gemeente Oisterwijk is het aandeel avontuurzoekers erg klein ten opzichte van Nederland, zie onderstaande afbeelding.

**Tabel 7. Bezoekersaantallen vrijetijdsvoorzieningen**

| Voorziening        | Oisterwijk | Noord-Brabant | Nederland |
|--------------------|------------|---------------|-----------|
| Avontuurzoekers    | 7,4        | 7,7           | 11,0      |
| Plezierzoekers     | 12,4       | 16,4          | 18,0      |
| Harmoniezoekers    | 11,3       | 12,7          | 11,2      |
| Verbinding zoekers | 14,1       | 14,3          | 12,7      |
| Rustzoekers        | 18,0       | 18,7          | 18,0      |
| Inzicht zoekers    | 16,7       | 14,2          | 14,0      |
| Stijlzoekers       | 20,1       | 16,0          | 15,0      |

Bron: Leefstijlvinder

*Afbeelding 10: Verdeling type recreanten*

Het toeristisch-recreatief aanbod in de gemeente Oisterwijk kenmerkt zich door winkelen, horeca, cultuur en natuur. Onderhavige ontwikkeling draagt niet bij aan het aanbod van winkelen, horeca of cultuur. De B&B/vakantiehuisje inclusief personal training en outdooractiviteiten hebben betrekking op verblijfsrecreatie met avontuurlijke activiteiten en persoonlijke ontwikkeling. De outdooractiviteiten zullen plaatsvinden in de natuur. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingespeeld op een type recreant dat het meest en het minst voorkomt binnen de gemeente Oisterwijk. Het aanbod dat de beoogde ontwikkeling met zich meebrengt wijkt af van het kenmerkende aanbod binnen de gemeente (o.a. winkelen, horeca en cultuur) en levert daarmee een bijdrage aan de variatie die de gemeente Oisterwijk wenst te behalen in het recreatieve aanbod.

Conform de visie toerisme en recreatie wil de gemeente zich onderscheiden waar gastvrijheid en innovatie voorop staat en waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat. De beoogde ontwikkeling zorgt door een combinatie van outdoor en personal training voor een nieuw concept in de gemeente Oisterwijk. Het bestaande recreatieve aanbod (oa op het gebied van outdoor) wordt aangevuld door dit hoogwaardig kwalitatief concept. Een goede toevoeging op het gebied van kwaliteit in plaats van kwantiteit. Hierdoor is dit passend binnen het beleidskader van de gemeente Oisterwijk.

Het outdoor- en verblijfsrecreatieve bedrijf zijn jaarrond geopend. In hoofdstuk 4.1 van de Visie toerisme en recreatie is vermeld dat het aantal toeristische overnachtingen in 2020 is geschat op ruim 232.000 overnachtingen. Op basis van deze cijfers valt te concluderen dat er een groot aantal bezoekers naar de gemeente Oisterwijk komt om te overnachten. Vanwege het grote aantal bezoekers is het realistisch om in te schatten dat de verblijfsrecreatieve eenheden minimaal 50% van het jaar verhuurd worden.

### 3.3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015'

De gemeente Oisterwijk conformeert zich voor dit provinciale beleid aan de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015', als vastgesteld in het regionaal overleg d.d. 10 december 2015. In paragraaf 3.2 van onderhavige toelichting is ingegaan op dit beleid. De beoogde ontwikkeling is deels aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling en deels als een 3 ontwikkeling. In paragraaf 3.2.2 is dit reeds beschreven. Er is een landschappelijk inpassingsplan en een kwaliteitsberekening toegevoegd al separate bijlage.

### 3.3.4 Bestemmingsplan

Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' vigerend. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 2'
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'

- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – ambtshalve wijziging'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – boomteeltontwikkelingsgebied'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – boringsvrije zone'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – gemengd landelijk gebied'
- Gebiedsaanduiding: 'overige zone – staderingsgebied'
- Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – autoweg'



Afbeelding 11: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, herziening 2020'

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, herziening 2020' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Om deze reden wordt onderliggend bestemmingsplan voorbereid. De regels horende bij dit bestemmingsplan zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, herziening 2020'.

In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het agrarisch bouwvlak van vorm kan worden veranderd (art. 3.7.2).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen met inachtneming van de volgende regels:

- Wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieuregels en/of andere wettelijke regels.  
*Het plangebied ( en het agrarische bedrijf) kent 2 eigenaren waarvan er één wil stoppen met het agrarisch bedrijf. Hierbij dient een scheiding gebracht te worden in het onroerend goed. Kadastraal was dit al geregeld. Nu wordt het bouwvlak hier ook op aangepast.*
- Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor naburige agrarische bedrijven en niet- agrarische bedrijven.  
*In hoofdstuk 4.5 wordt hier dieper op ingegaan. Uit deze paragraaf blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid niet worden beperkt.*

c. Wijziging leidt niet tot vergroting van het oppervlak van het bouwvlak.

*De vormverandering van het bouwvlak leidt zelfs tot een verkleining van het bouwvlak van 2.345 m<sup>2</sup>.*

d. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' geldt dat er sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.

*De planlocatie ligt niet ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel'.*

e. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer.

*Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing welke wordt geborgd in de regels van het wijzigingsplan.*

Conform deze wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, herziening 2020 van de voormalig gemeente Haaren kan gesteld worden dat de beoogde vormverandering en bouwvlakverkleining mogelijk is.

## 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 wijzigingsplannen, 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. Het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een recreatie bestemming met daarbij de mogelijkheid voor opslag in een reeds bestaande loods, evenals het verkleinen en van vorm veranderen van een bestaand agrarisch bouwvlak is niet opgenomen in deze C- of D-lijst. Er is geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit, dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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. Als er gekeken wordt naar de beoogde ontwikkeling (herbestemmen van een 'agrarische' bestemming naar een 'recreatieve' bestemming met behoud van aanwezige bebouwing en het van vorm veranderen van een bouwvlak) kan er gesteld worden dat er geen significant effect is op Natura-2000 gebieden. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

### 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

Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027)

De wijze waarop de provincie omgaat met water, is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP zal op 22 december 2021 in werking treden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af

te voeren. Inmiddels weten we dat het doel om moet; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

#### Waterbeheerprogramma 2022-2027

In 2050 wil waterschap De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel móet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie." Door de klimaatverandering is de watertransitie van belang, omdat het gebruik van (grond) water toeneemt en het weer extremer wordt. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen. Werken aan de ecologische kwaliteit van het water in de beken, sloten en het ondiepe grondwater in het gebied;
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater.

Wat betreft de beoogde waterhuishoudkundige situatie wijzigt er niets ten opzichte van de huidige situatie. Derhalve heeft de beoogde ontwikkeling geen negatief effect op bovenstaande.

#### Gemeente

Op 22 februari 2022 is de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022 vastgesteld door de gemeente Oisterwijk. Conform het gemeentelijk beleid heeft de eigenaar van een perceel na aanbrengen van water afvoerende verharding de verplichting om al het hemelwater dat op betreffend perceel valt op eigen terrein te verwerken. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze in de toe te passen voorziening(en) waarbij het volgende geldt:

- a. deze moet  $0,06 \text{ (60 mm per m}^2\text{)} \times \text{oppervlak (m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor (volgens keur waterschap)}$  in 1 uur kunnen verwerken of tijdelijk kunnen bergen.
- b. de snelheid van verwerking van het geborgen hemelwater dient dusdanig te zijn, dat de berging na 48 uren weer leeg is. Bij aanvraag wijziging bestemmingsplan / omgevingsplan of omgevings- vergunning dient dit beschreven en berekend te worden.

Met de beoogde ontwikkeling vindt er geen toename van (water afvoerende) verharding plaats. Het realiseren van een retentievoorziening is niet noodzakelijk.

#### *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  $0,8 \text{ m}^3$  niet-verontreinigd hemelwater per  $\text{m}^2$  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. De erfverharding en de daken worden zo vaak, als voor de goede orde noodzakelijk is, schoon gehouden. Op de bedrijven aan de Hoge Raam 4-4b en 4a 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*

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied. Er is geen toename van oppervlakteverharding van 500m<sup>2</sup> of groter. Wat betreft de beoogde waterhuishoudkundige situatie zal het afvalwater van huishoudelijk aard (inclusief het huishoudelijk afvalwater in de B&B/vakantiehuisje) worden afgevoerd op het gemeentelijk vuilwaterriool. Naar schatting zal de beoogde ontwikkeling tot een toename van circa 100m<sup>3</sup> water per jaar bedragen. Het niet-verontreinigde hemelwater dat op de verharding binnen de planlocatie valt zal afvloeien op omliggende gronden of omliggende perceelsslotsen, niet zijnde A- of B-watergangen.

De planlocatie ligt binnen een boringsvrije zone. Er worden geen boringen uitgevoerd met onderhavige ontwikkeling. Ook zal in de beoogde situatie de aanduiding 'overige zone – boringsvrije zone' worden opgenomen op de verbeelding inclusief de van toepassing zijnde regels.

### **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 Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

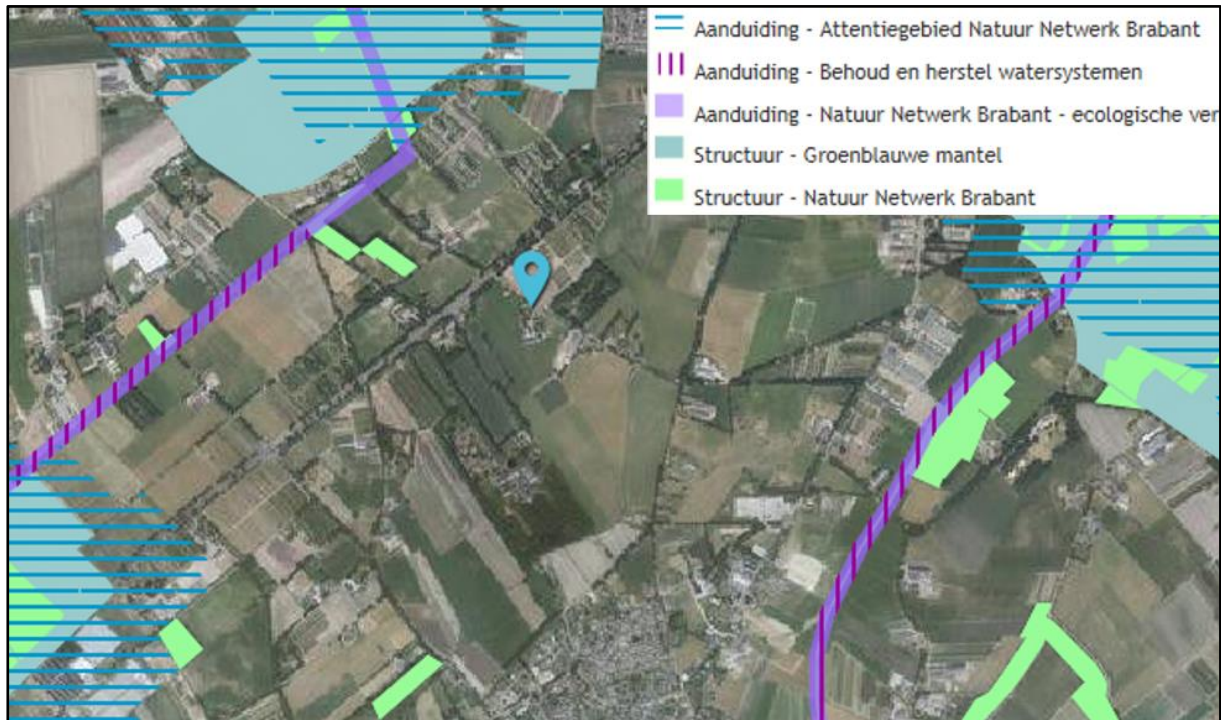
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

#### *Natuur Netwerk Brabant (NNB)*

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 4 van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie afbeelding 9. De beoogde ontwikkeling, het herbestemmen van een agrarische naar een recreatie bestemming met daarbij de mogelijkheid voor opslag in de reeds bestaande loods en de vormverandering van het agrarisch bouwvlak heeft derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan.



Afbeelding 12: Uitsnede themakaart 4 Iov, plangebied aangegeven met blauwe pijl

#### 4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

##### Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen welke is gelegen op een afstand van circa 1,8 kilometer. Onderhavig plan betreft, een bezoekersextensief

recreatiebedrijf (outdoorbedrijf) in combinatie met nevenfuncties B&B/vakantiehuisje, statische opslag en opslag t.b.v. agrarisch bedrijf realiseren. Ook wordt een agrarisch bouwvlak van vorm veranderd en verkleind. Er vinden geen wijzigingen plaats in dierverblijven, emissiepunten of ventilatiesystemen van de veehouderij. Gezien de afstand tussen het plangebied en het dichtbijzijnde Natura 2000-gebied en de ontwikkeling zelf, zijn er geen gevolgen aangaande de Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen.

#### *Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht*

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt is middels het rekenprogramma AERIUS berekening gemaakt voor het initiatief aan de Hoge Raam 4-4b. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn uiteengezet als separate bijlage. Ook zijn de rekenresultaten van deze berekening opgenomen als separate bijlage. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van het initiatief niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Bij de Hoge Raam 4a vinden er geen veranderingen plaats die zouden leiden tot wijziging van de invoerparameters voor een AERIUS berekening. Hierdoor zouden de invoergegevens van een uitgangssituatie en een beoogde situatie identiek zijn en kan er geen toename van stikstofdepositie plaatsvinden.

#### *Overige storingsfactoren*

Gezien de afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen zal het initiatief niet leiden tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

#### Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

#### *Bescherming van soorten*

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb 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 holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

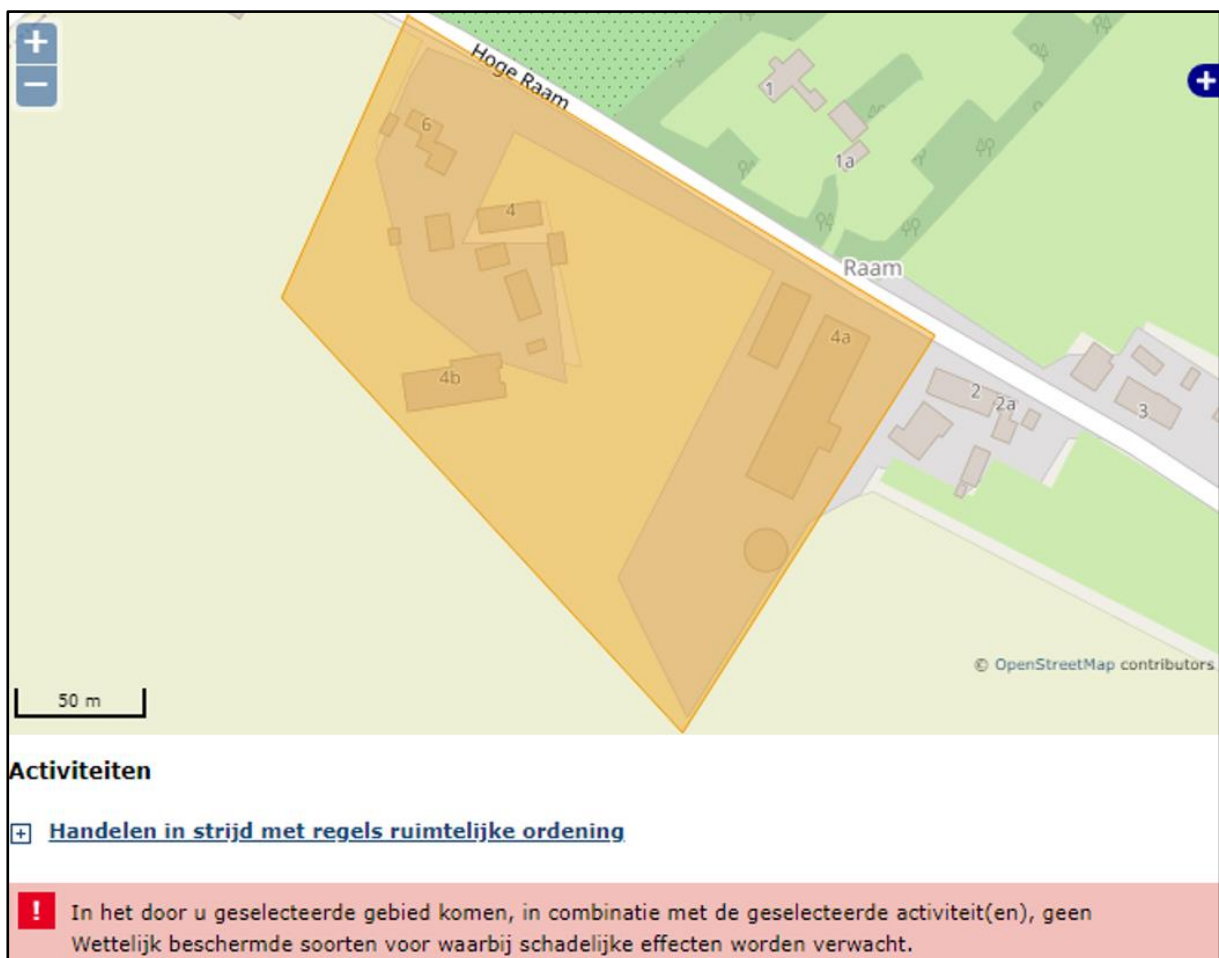
Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- 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.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Hoge Raam 4-4b en 4a, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van het plangebied en de aanwezige bebouwing beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen bebouwing gesloopt of gebouwd. Verboden handelingen dienen 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 is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bouwvlak aan de Hoge Raam 4a van vorm verandert en verkleind. Het nieuwe bouwvlak komt grotendeels overeen met de huidige contouren van het bouwvlak. Echter is er een gedeelte waar op dit moment nog geen bouwvlak aanwezig is. Dit deel wordt thans gebruikt als erfverharding / toegang voedersilo's. Er is een te behouden houtsingel met bomen waar geen ingrepen gepland zijn. Met het LIP worden fysieke maatregelen worden genomen die juist een bijdrage aan de versterking van het leefgebied van bepaalde soorten wordt geleverd.

Door middel van de 'Effectenindicator soorten' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is gekeken of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormt voor de beschermde diersoorten. Voor de realisatie is er sprake van de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Uit de effectenindicator volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten onwaarschijnlijk is, zie onderstaande afbeelding.



*Afbeelding 13: Effectenindicator soorten*

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten is op grond van de Wet natuurbescherming derhalve niet noodzakelijk.

#### **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*

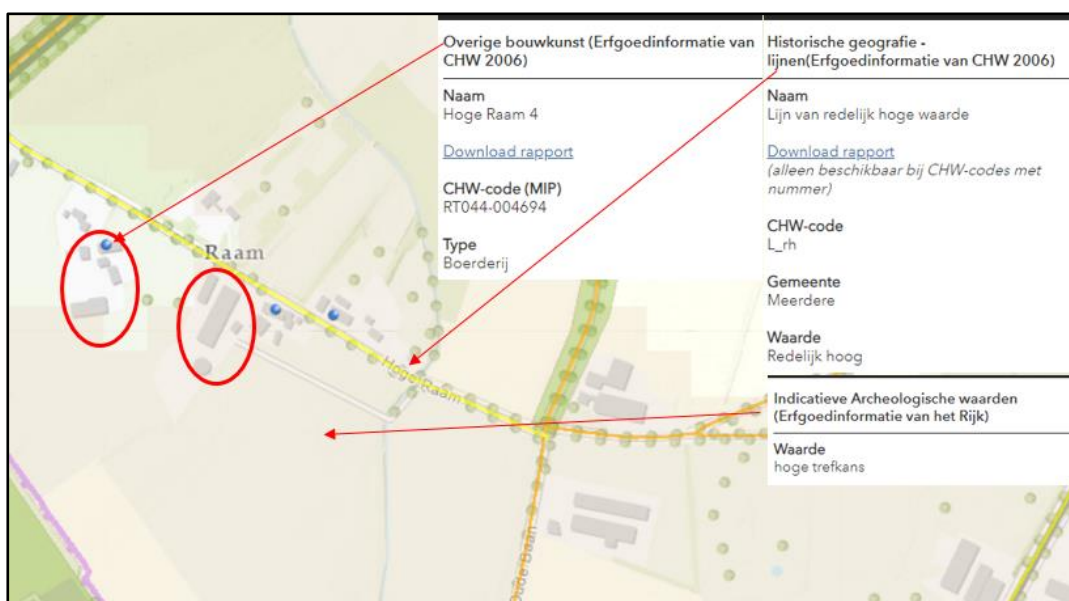
Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.





Afbeelding 14: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Iov (planlocatie aangegeven met roze plus)

Op de CHW-kaart heeft de planlocatie meerdere aanduidingen. De langgevelboerderij aan de Hoge Raam 4 is aangeduid als bouwkunst, de Hoge Raam is aangeduid als historische lijn met redelijk hoge waarden en de planlocatie ligt gedeeltelijk binnen de aanduiding 'indicatieve Archeologische waarden'. Ten zuidwesten van de planlocatie ligt een cultuurhistorisch waardevol complex (Provinciaal cultuurhistorisch belang) en een Cultuurhistorisch waardevol gebied (Provinciaal cultuurhistorisch belang). Onderhavig plan betreft het realiseren van een bezoekersextensief recreatiebedrijf (outdoorbedrijf) in combinatie met nevenfuncties B&B/vakantiehuisje, statische opslag en opslag t.b.v. agrarisch bedrijf. Daarnaast wordt er ook een agrarisch bouwvlak van vorm veranderd en verkleind. Deze ontwikkelingen hebben geen invloed op deze cultuurhistorisch waardevolle aanduidingen. De bestaande bouwkunst blijft ongewijzigd gehandhaafd, er vinden geen grondwerkzaamheden plaats en het aanzicht van de historische lijn zal vrijwel niet veranderen. De landschappelijke inpassing zal de enige fysieke wijziging zijn die zichtbaar is vanuit de historische lijn. De landschappelijke inpassing lever echter enkel een bijdrage aan de cultuurhistorische omgeving, zie ook paragraaf 4.9. Daarnaast zal er door de verkleining van het agrarische bouwvlak ook een open zichtrelatie geborgd blijven tussen de planlocaties in. Onderhavig plan vormt daarom geen belemmeringen voor (en levert zelfs een bijdrage aan) de cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 15: Uitsnede CHW-kaart (planlocatie rood omcirkeld)

#### 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 heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. De beoogde ontwikkeling betreft ter plaatse van Hoge Raam 4-4b het realiseren van een bezoekersextensief recreatiebedrijf. In de beoogde situatie gaat het om een logiesfunctie ten behoeve van de kleinschalige B&B/vakantiehuisje in gebouw 3 en 5. Ook zal er ruimte voor statische opslag of opslag t.b.v. agrarisch bedrijf verhuurd worden. Daarnaast wordt aan de Hoge Raam 4a een agrarisch bouwvlak van vorm verandert en verkleind. De bebouwing in het plangebied blijft behouden. enkele gebouwen zullen enkel anders worden gebruikt, namelijk voor recreatie doeleinden en verhuur aan derden. Op dit moment wordt de ruimte al gedeeltelijk verhuurd aan een boomkweker voor de statische opslag van machines buiten het seizoen en aan een recreatief/outdoor bedrijf voor de opslag van materiaal voor recreatieve dagactiviteiten zoals fietsen, steps, boten, waterfietsen, kano's etc.). In de beoogde situatie kan er dus, naast de twee bovengenoemde bedrijven, nog ruimte worden verhuurd ten behoeve van statische opslag en opslag en stalling van agrarische producten, goederen, werktuigen of materialen van een elders gevestigd agrarisch bedrijf.

De wijzigingen hebben niet tot gevolg dat de bodem geroerd zal worden. Derhalve vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor het aspect archeologie. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' zal wel op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan worden overgenomen om de eventueel aanwezige archeologische waarden in de toekomst veilig te stellen.

#### 4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

#### Hoge Raam 4-4b

Onderliggende ontwikkeling, het herbestemmen naar een bestemming 'Recreatie' welke in dit geval vrijwel uitsluitend in pandige opslag t.b.v. een outdoorbedrijf met daarbij nevenfuncties statische opslag, opslag t.b.v. agrarisch bedrijf en B&B/vakantiehuisje betreft, is volgens de VNG-publicatie omschreven als 'Opslaggebouwen verhuur opslagruimte (milieucategorie 2)' en als 'Logies- maaltijden-

en drankverstrekking' onder 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'. Dit valt onder milieucategorie 1. Bij milieucategorie 1 hoort een richtafstand van 10 meter (en bij milieucategorie 2 hoort een richtafstand van 30 meter. De verblijfsrecreatie behoort niet tot de categorie 'Kampeesterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' welke valt onder milieucategorie 3.1. Een vakantiecentra betreft een veel grootschaliger initiatief dan de 2 verblijfsrecreatieve voorzieningen die met onderhavige ontwikkeling worden gerealiseerd. De verblijfsrecreatieve tak van het bedrijf is dan ook niet vergelijkbaar met een bedrijf uit milieucategorie 3.1. Om deze reden wordt aangesloten bij 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'. Echter is de richtafstand voor het bedrijf ondanks dit evengoed gelegen in milieucategorie 2 door de statische opslag die het bedrijf zal gaan exploiteren.

voor een bedrijf uit milieucategorie 2, gelegen in 'rustig buitengebied' is de richtafstand 30 meter van toepassing. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen aan de Hoge Raam 6 en bevindt zich aansluitend aan het bestemmingsvlak van de Hoge Raam 4-4b. Tot op heden is het op het bedrijf toegestaan om een grondgebonden agrarisch bedrijf te exploiteren. Het houden van melkvee is planologisch toegestaan binnen de planlocatie. Dit betreft een activiteit in milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter. De beoogde ontwikkeling realiseert dat de richtafstand van 100 meter wordt verkleind tot een richtafstand van 30 meter. De woonbestemming ligt echter aansluitend ten opzichte van de bestaande recreatieve bestemming. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand. Het is op dit moment planologisch toegestaan om een loods te bouwen waar zware werktuigen in worden opgeslagen die dagelijks af en aan zullen rijden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Dit is niet wenselijk. Dergelijke ontwikkelingen worden uitgesloten door de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf te beëindigen en een bezoeksextensief en kleinschalig outdoorbedrijf in combinatie met een kleinschalige verblijfsrecreatieve tak te realiseren. Daarbij is voor het bedrijf al een vergunning verleend om recreatieve activiteiten uit te voeren. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de verbetering die onderhavige ontwikkeling met zich meebrengt van zo'n grote invloed is dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Hoge Raam 6 aanvaardbaar kan worden geacht.

De woonbestemming aan de Hoge Raam 1a en de agrarische bedrijfsbestemming aan de Hoge Raam 4a zijn gelegen op meer dan 30 meter dan de beoogde recreatieve bestemming. Hier wordt voldaan aan de richtafstand.

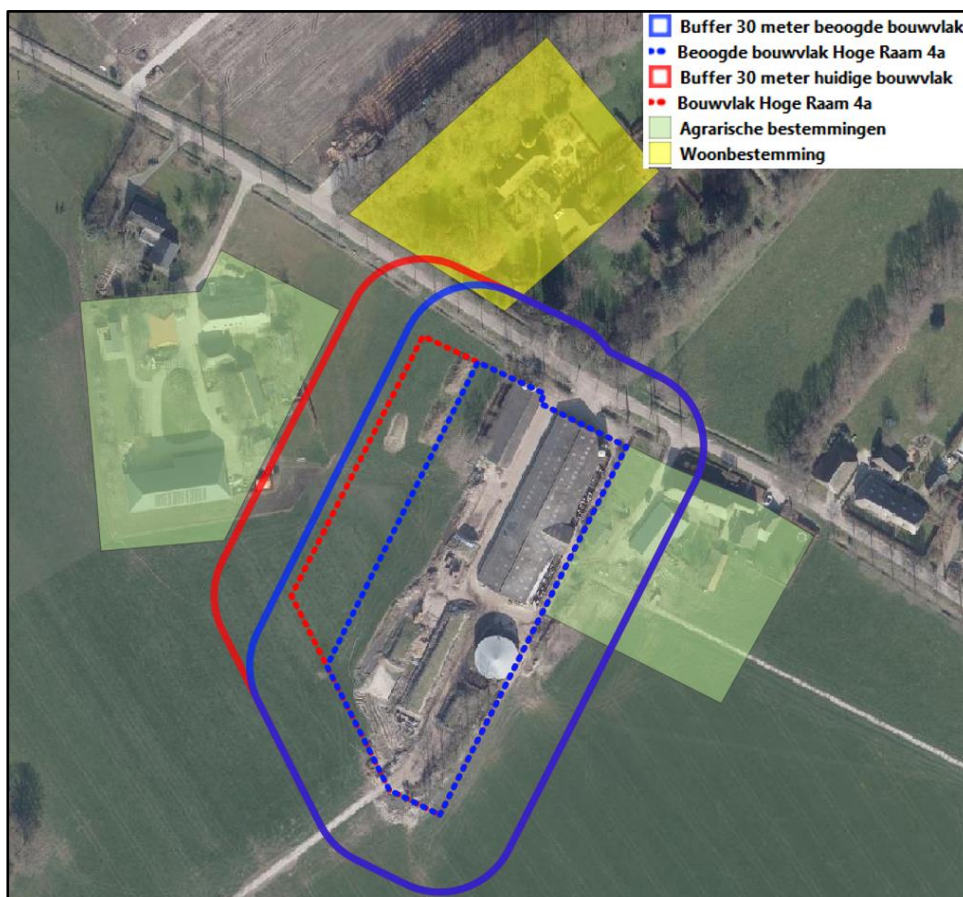
De bestaande loods wordt door de initiatiefnemer gebruikt voor de opslag van diverse materialen ten behoeve van zijn recreatiebedrijf in de omgeving. De overige opslagruimte wordt verhuurd ten behoeve van opslag. De ruimte zal gedeeltelijk worden verhuurd aan een boomkweker voor de opslag van machines buiten het seizoen en aan een recreatief/outdoor bedrijf voor de opslag van materiaal voor recreatieve dagactiviteiten zoals fietsen, steps, boten, waterfietsen, kano's etc.) In de beoogde situatie kan er dus nog ruimte worden verhuurd ten behoeve van statische opslag en opslag en stalling van agrarische producten, goederen, werktuigen of materialen van een elders gevestigd agrarisch bedrijf.

#### Hoge Raam 4a

De beoogde ontwikkeling betreft het verkleinen/van vorm veranderen van het bouwvlak. Het houden van rundvee valt in milieucategorie 3.2 waarvoor in rustig buitengebied een richtafstand van 100 meter van toepassing is. Op de planlocatie vinden ook akkerbouwwerkzaamheden plaats. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter.

Het bouwvlak komt niet dicht bij de woning aan de Hoge Raam 2. Doordat het bouwvlak aan de voorzijde van de weg ook niet vergroot wordt, komt het bouwvlak ook niet dicht bij de woonbestemmingen van de Hoge Raam 1, 2, 3, 4 en 4b te liggen. Het bouwvlak aan de Hoge Raam 4a wordt enkel verkleind aan de westelijke zijde. Door de verkleining van het bouwvlak aan de Hoge Raam 4a worden de bouw mogelijkheden van het agrarisch bedrijf beperkt. Er is enkel sprake van een verkleining van het bouwvlak waardoor er niet meer bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geboden dan voorheen. Er worden zelfs minder mogelijkheden geboden. De richtafstand voor het aspect geur is maatgevend (100 meter). Aan deze afstand wordt niet voldaan ten opzichte van de enkelbestemmingen aan de Hoge Raam 1, 2, 3 en 4-4b. Later in onderhavige notitie wordt ingegaan op het aspect geur en wordt gemotiveerd dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. De

richtafstanden voor de aspecten fijnstof en geluid bedragen beide 30 meter. Enkel voor de enkelbestemmingen aan de Hoge Raam 1a en de Hoge Raam 2 wordt niet voldaan aan deze richtafstand. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bouwvlak verkleind waardoor er minder gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling aan de Hoge Raam 4a heeft daarom enkel positieve effecten op het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing. Daarbij ligt de woning aan de Hoge Raam 1 op meer dan 60 meter van het bouwvlak. Het bestemmingsvlak ligt enkel op circa 22 meter van het bouwvlak, zie onderstaande afbeelding. Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.



Afbeelding 16: Buffer 30 meter huidige en beoogde bouwvlak Hoge Raam 4a

Aan de Hoge Raam 2 zijn recentelijk camperplaatsen gerealiseerd aansluitend aan het bouwvlak van de Hoge Raam 4a. Zoals eerder beschreven worden er met de beoogde ontwikkeling enkel minder gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd aan de Hoge Raam 4a. De conclusie van bovenstaande is om deze reden ook van toepassing op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de camperplaatsen aan de Hoge Raam 2. Anderzijds heeft het in werking hebben van een kampeerterrein ook een omgekeerde werking op de gevoelige objecten binnen de planlocatie. Voor een kampeerterrein geldt een richtafstand van 50 meter in het rustig buitengebied. Er is binnen 50 meter van de enkelbestemming van de Hoge Raam 2 geen gevoelig object binnen de planlocatie gelegen.

#### 4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden gehouden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De (voormalig) gemeente Haaren heeft een



geurverordening vastgesteld die nog steeds van toepassing is binnen de planlocatie. In de geurverordening zijn andere geurnormen opgenomen dan in de Wet geurhinder en veehouderij / het Activiteitenbesluit. Echter zijn er binnen de planlocatie geen dieren met een geuremissiefactor aanwezig. Toetsing aan de geurnormen is daarom niet van toepassing. De richtafstanden van geurgevoelige objecten tot een veehouderij wijken wel af van de Wet geurhinder en veehouderij. Hier wordt onderstaand op ingegaan.

#### Hoge Raam 4-4b

Onderhavige ontwikkeling betreft het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een recreatie bestemming en daarbij de mogelijkheid voor opslag in een bestaande loods. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is een loods geen geurgevoelig object. Enkel de recreatiewoning en de bedrijfswoning kan aangemerkt worden als gevoelig object. Er is in de huidige situatie al sprake van een aanvaardbare situatie, zie Afbeelding 17, en er vinden geen veranderingen plaats m.b.t. tot de uitstoot van geurbelasting. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de rundveehouderij aan de Hoge Raam 4a. Conform de Verordening geurhinder en veehouderij van de voormalig gemeente Haaren, dient de afstand van een veehouderij tot een gevoelig object in het buitengebied ten minste 25 meter te bedragen. Het bouwvlak van de Hoge Raam 4a ligt op meer dan 25 meter van de (beoogde) recreatieve bestemming aan de Hoge Raam 4 en 4b. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de Verordening geurhinder en veehouderij. Dit alles tezamen maakt dat het aspect geur (individuele- en cumulatieve hinder), geen beperking vormt voor onderhavige ontwikkeling en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.



*Afbeelding 17: Achtergrondkaart geur*

#### Hoge Raam 4a

Onderhavige ontwikkeling betreft het verkleinen van een agrarisch bouwvlak. Door de verkleining van het bouwvlak worden er enkel minder bebouwings- en gebruiksmogelijkheden gerealiseerd. Conform de Verordening geurhinder en veehouderij van de voormalig gemeente Haaren dient de afstand tot omliggende gevoelige objecten minimaal 25 meter te bedragen. Binnen 25 meter van het beoogde bouwvlak is enkel de woning aan de Hoge Raam 2 gelegen en de woonbestemming aan de Hoge Raam 1. Het bouwvlak komt niet dichtbij deze woning/woonbestemming te liggen. Dit maakt dat



het aspect geur (individuele- en cumulatieve hinder), geen beperking vormt voor onderhavige ontwikkeling en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

#### **4.7 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. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige 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 geluidgevoelige bestemming, het betreft namelijk het herbestemmen van een agrarische naar een recreatie bestemming, behoud van de bestaande bedrijfswoning, en daarmee de mogelijkheid voor opslag in een bestaande loods op het plangebied. Daarbij wordt ook het bouwvlak aan de Hoge Raam 4a van vorm veranderd. De recreatieve activiteiten worden momenteel als nevenactiviteit uitgevoerd bij het agrarisch bedrijf. Na de bestemmingswijziging verdwijnen de agrarische activiteiten aan de Hoge Raam 4-4b en resteren de recreatieve activiteiten. In de toekomstige situatie is dus sprake van een beëindiging van de agrarische activiteiten aan de Hoge Raam 4-4b en voorzetting van de recreatieve activiteiten. De vormverandering/verkleining van het bouwvlak leidt ook niet tot de realisatie van een nieuw geluidgevoelige bestemming of bron met wettelijke geluidszone.

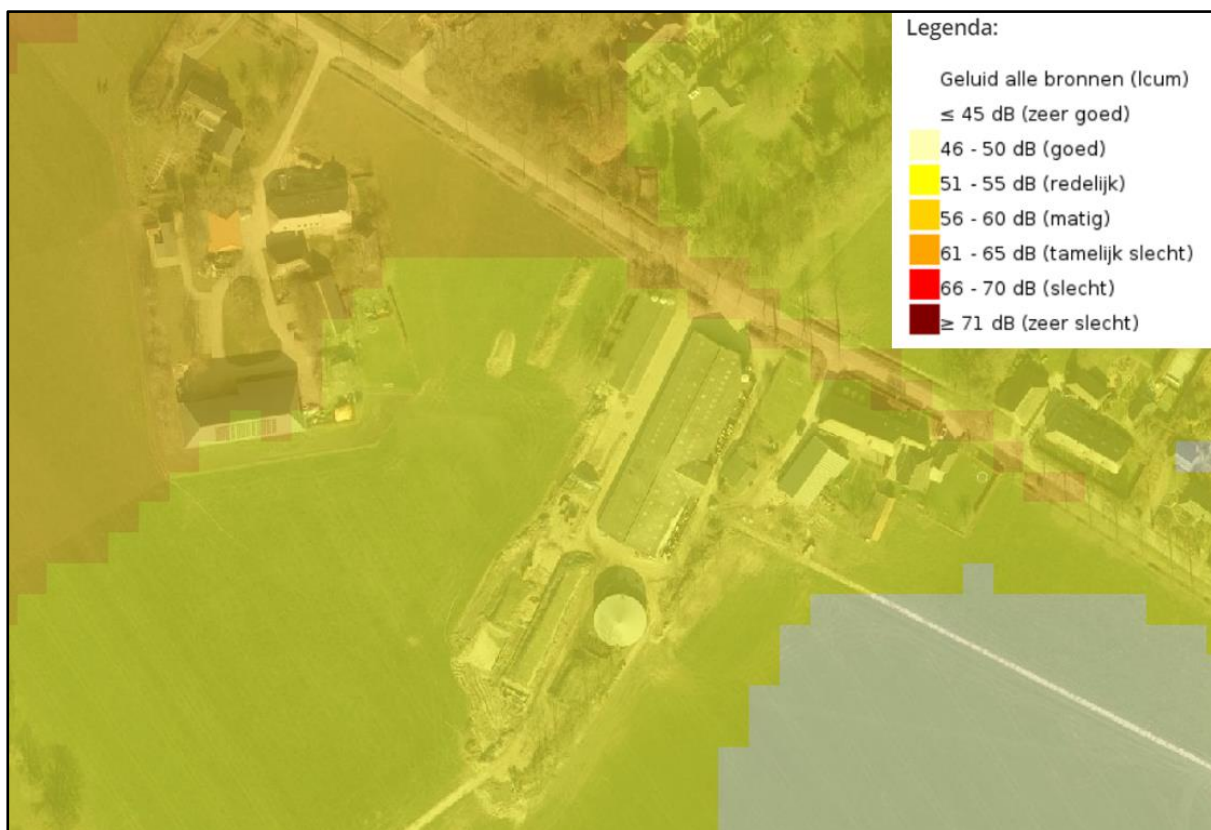
Het gaat in de beoogde situatie om een bezoekersextensief recreatiebedrijf. Er vindt ook verhuur van ruimte voor opslag plaats en er wordt een kleinschalige recreatieve nevenfunctie in de vorm van een B&B/vakantiehuisje gerealiseerd. Al deze functies hebben maar een beperkte verkeersaantrekkende werking. Hierdoor zal geluidsoverlast door verkeer veel lager liggen dan bij een agrarisch bedrijf waar met zware voertuigen voer wordt geleverd, mest wordt opgehaald, kadavers worden opgehaald, melk wordt opgehaald, iedere dag gevoerd moet worden met een tractor etc. De geluidsbelasting in de beoogde situatie heeft enkel betrekking op maximaal enkele vervoersbewegingen per dag. De exploitatie van de nevenactiviteit in de vorm van een B&B/vakantiehuisje leidt niet tot een aanzienlijke geluidsbelasting. Het betreft een kleinschalige nevenactiviteit waar mensen binnen een gebouw verblijven op de planlocatie.

Onderstaand is een uitsnede van de kaart Lcum van de atlasleefomgeving weergegeven, dit betreft het omgevingsgeluid (onder andere wegverkeer, treinverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines). Uit deze kaart blijkt dat de belasting ter plaatse van Hoge Raam 4-4b 56 tot 60 dB bedraagt en ter plaatse van Hoge Raam 4a 51-55 dB. Dat is hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Deze wet is van toepassing bij nieuwe of herbouw van geluidgevoelige objecten binnen de zone van een (spoor)weg of reconstructie van een (spoor)weg. Van geen van deze gevallen is sprake. Desondanks kan de wet wel richting geven van aanvaardbare geluidbelasting.

De maximale te ontheffen (en dus toelaatbare) geluidwaarde bedraagt voor vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied 58 dB, binnen de zone van een auto(snel)weg zelfs 63 dB. Ter plaatse van de woning Hoge Raam 4-4b (en elders binnen het bestemmingsvlak 'Recreatie') geldt volgens de digitale kaart een geluidbelasting van 57 dB en dus is het akoestisch woon- en leefklimaat hier aanvaardbaar. Verder worden op dit perceel geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

Ter plaatse van Hoge Raam 4 kan volgens het bestemmingsplan nog een agrarische bedrijfswoning worden toegevoegd. De maximale te ontheffen (en dus toelaatbare) geluidwaarde bedraagt voor nieuwbouw van een agrarische bedrijfswoning in buitenstedelijk gebied 58 dB. Volgens de digitale kaart bedraagt de geluidbelasting hier 52-55 dB en dus is het akoestisch woon- en leefklimaat ook hier aanvaardbaar.

Gelet op het voorgaande is het akoestisch woon- en leefklimaat binnen het plangebied aanvaardbaar.



*Afbeelding 18: Uitsnede geluidkaart (Lcum) Atlas leefomgeving*

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. 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<sub>x</sub> als NO<sub>2</sub>) zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen.

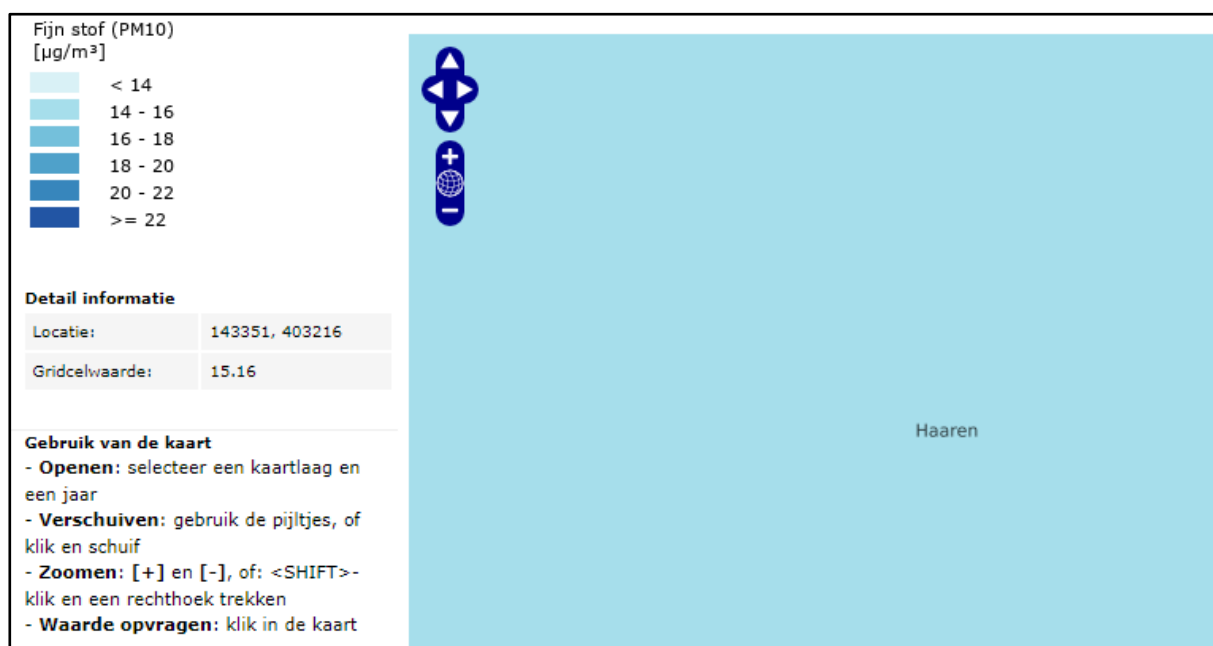
De ontwikkeling aan de Hoge Raam 4-4b betreft het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een recreatie bestemming met daarbij de mogelijkheid voor opslag in een reeds bestaande loods. De B&B/vakantiehuisjes zijn aan te merken als verblijfplaats en als gevoelig object. De rest van de inrichting van het plangebied blijft exact gelijk. Om deze reden kan gekeken worden naar de bestaande NO<sub>x</sub> en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) concentratie op de planlocatie en kan geconcludeerd worden of deze concentratie aanvaardbaar is.

De vormverandering van het agrarische bouwvlak heeft geen effect op de luchtkwaliteit. De inrichting van het plangebied en de functie blijft exact gelijk, er zijn geen wijzigingen in de bedrijfsvoering. Het aspect luchtkwaliteit is derhalve geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling aan de Hoge Raam 4a.

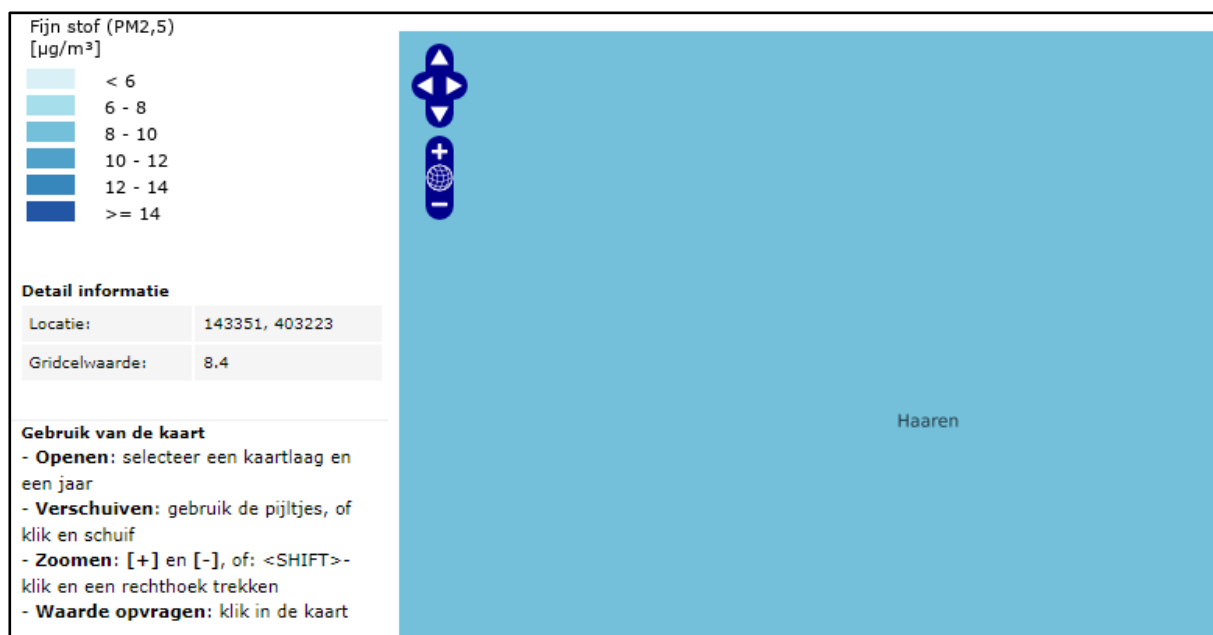
De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof PM<sub>10</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie. De jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> geldt een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>x</sub> ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is

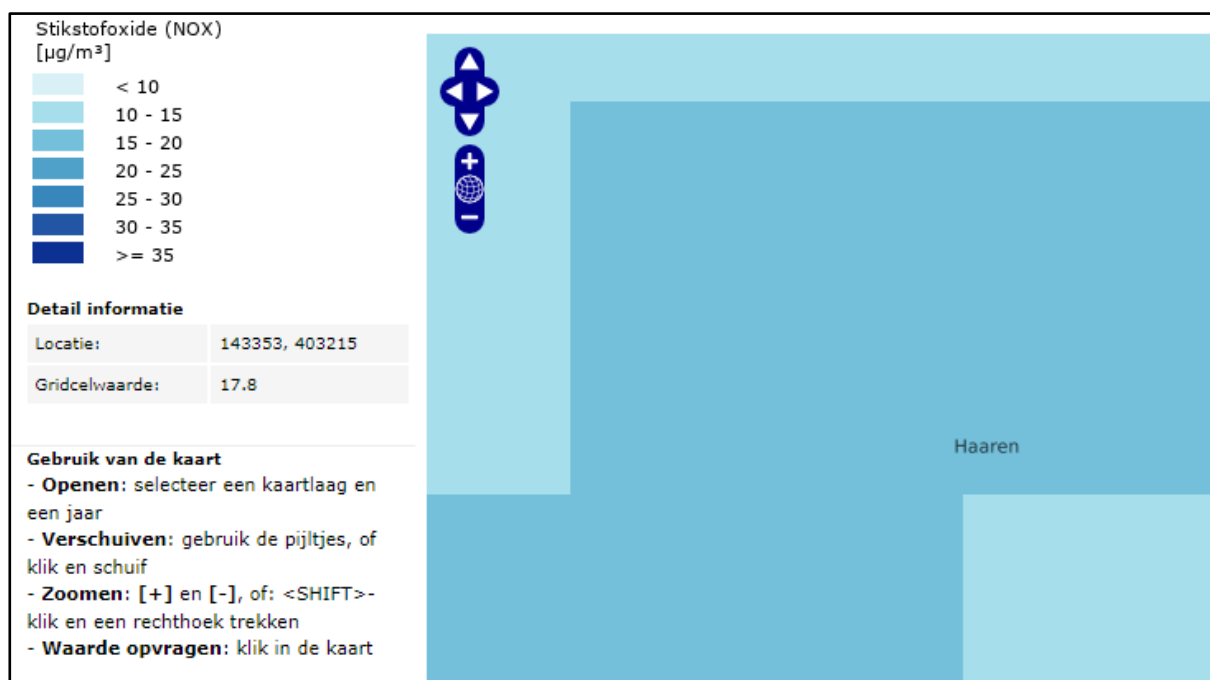
conform de GCN-kaart voor fijnstof PM10 15,16  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , voor PM2,5 8,4  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en voor NOx 17,8  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 19: Uitsnede achtergrondconcentratie PM10



Afbeelding 20: Uitsnede concentratie PM2,5



Afbeelding 21: Uitsnede concentratie NO<sub>x</sub>

Het aspect luchtkwaliteit is derhalve geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.9 Landschappelijke inpassing

Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing. Door middel van een landschappelijke inpassing welke rekening houdt met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving, gaan landschappelijke waarden niet verloren. Ook dient rekening gehouden te worden met eventueel noodzakelijke kwaliteitsverbetering.

Wat betreft de ruimtelijke inpassing kan gesteld worden dat er in de beoogde situatie sprake is van een goede landschappelijke inpassing welke zorgt voor voldoende landschappelijke kwaliteit ter plaatse. In de omgeving is de kleinschaligheid en daardoor de grote variatie in het landschap kenmerkend. Dit blijft in de beoogde situatie behouden. De bestaande landschapselementen aan de zijdelingse perceelsgrens blijft behouden, evenals de bestaande landschapselementen die aanwezig op het erf. Met de beoogde ontwikkeling wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd die aansluit bij de waarden in de omgeving. Ten westen van het plangebied wordt een bosschage gerealiseerd als gemengd bosplantsoen met inheemse soorten. Door het realiseren en planologisch vastleggen van (de in de omgeving kenmerkende) houtsingels wordt aansluiting gezocht bij de 'groene kamers' in de omgeving. Op deze manier worden de kenmerkende groene kamers in de omgeving versterkt.



Afbeelding 22: Landschappelijk inpassingsplan

#### 4.10 Bodemkwaliteit

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

##### Hoge Raam 4-4b

Omdat in de loods, bestemd voor opslag, mensen niet langer dan 2 uur verblijven is hiervoor geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

In de beoogde B&B verblijven mensen wel langer dan 2 uur. De B&B wordt gesitueerd in reeds bestaande bebouwing welke in de huidige situatie een bijgebouw is bij de bestaande woning en in gebruik is ten behoeve van privédoeleinden. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Gezien het gebruik van het bijgebouw past de aanwezige bodemkwaliteit bij het huidige en het toekomstige gebruik van die bodem en zal in de beoogde situatie ook niet verslechteren.

##### Hoge Raam 4a

De beoogde ontwikkeling omvat alleen het verkleinen en van vorm veranderen van het bouwvlak binnen het plangebied. De agrarische bestemming (melkveehouderij) en daarmee de gebruiksfuncties in het plangebied wijzigen niet. Van het plangebied zelf zijn geen recente bodemkwaliteitsgegevens bekend. Voor zover er bodembedreigende activiteiten binnen de melkveehouderij plaatsvinden, zal door het treffen van de noodzakelijke bodembeschermende maatregelen en voorzieningen, er een verwaarloosbaar risico op het ontstaan van bodemverontreiniging zijn. De heersende bodemkwaliteit in het plangebied zal met de beoogde ontwikkeling geen belemmering (gaan) vormen voor het voorzetten van de agrarische bestemming en de daarbij horende gebruiksfuncties.



Tevens wordt er binnen het gehele plan (zowel op nummer 4-4b als 4a) geen nieuwe bebouwing opgericht. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

#### **4.11 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

##### *4.11.1 Regelgeving*

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

##### Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is  $10^{-6}$  per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico  $10^{-8}$  per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

##### Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

##### Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

##### *4.11.2 Toetsing aan beleid*

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Aan de Hoge Raam 4a wordt enkel het bouwvlak van vorm veranderd. De inrichting van het plangebied en de functie blijft exact gelijk. Het aspect externe veiligheid is derhalve geen belemmering ten aanzien van de deze ontwikkeling. Echter wordt voor de volledigheid onderstaand voor beide locaties getoetst aan beleid.

#### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

#### Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Over het spoor Tilburg-'s-Hertogenbosch vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied (scenario toxisch= 4000 meter) van dit spoor. Voor dit spoor dient een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Over de Rijksweg N65 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied (scenario's explosie=355 meter en toxisch= 880 meter) van deze weg. Voor deze weg dient hiervoor een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

#### *(Beperkte) verantwoording groepsrisico (artikel 8, lid 2 Bevt)*

Op basis van de beoogde ontwikkeling neemt de dichtheid van het aantal personen dat het plangebied bezoekt niet significant toe. Daarmee volstaat de beperkte verantwoording van het groepsrisico, welke hieronder wordt toegelicht.

Met betrekking tot het vervoer van brandbare gassen zoals LPG of propaan over het spoor of Rijksweg N65 is een incident mogelijk met een tankwagen/wagon geladen met één van deze stoffen met als gevolg het voltrekken van een BLEVE. Dit scenario kan plaatsvinden na externe impact waardoor de tankwagen/wagon scheurt en het tot vloeistof verdichte gas expandeert en een overdrukscenario veroorzaakt (koude BLEVE). Ook is het mogelijk dat een tank wordt aangestraald door een externe hittebron waardoor de tank het begeeft en de brandbare vloeistof ontsteekt en een grote vuurbal met hittestaling veroorzaakt (ware BLEVE). De maatregelen die genomen kunnen worden om de risico's te beperken en de hulpverlening te ondersteunen bij het bestrijden van de gevolgen van een incident kunnen worden onderverdeeld in bronmaatregelen, effectmaatregelen en maatregelen ten behoeve van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en over het spoor kunnen door de gemeente bronmaatregelen worden genomen. De maatregelen die mogelijk zijn worden getroffen in het Basisnet waarin een risicoplafond wordt vastgesteld waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen niet onbeperkt kan groeien. Het spoortraject Tilburg-'s Hertogenbosch en de N65 zijn in het Basisnet aangewezen als een belangrijke route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Een effect beperkende maatregel kan bestaan uit het vergroten van de afstand tussen de risicobron en de voorgenomen ontwikkeling aan de Hoge Raam 4-4b. Dit zou betekenen dat een zone langs het spoor en N65 niet zou kunnen worden benut voor herontwikkeling. In de beoogde situatie gaat het enkel om een herbestemming naar een recreatiebestemming waarbij er geen significante uitbreiding plaatsvindt van het aantal personen dat in het plangebied verblijft.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren en daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen.

Ten slotte is de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied belangrijk. De bevolking binnen het plangebied kan naast de initiatiefnemer bestaan uit een huurder van de opslagruimte en/of een bezoeker van de B&B. De volgende maatregelen kunnen getroffen worden teneinde de mogelijkheden voor ontvluchting te vergroten:

- Wegenplan zodanig inrichten dat vluchten in de richting van de risicobronnen af mogelijk is;
- Gebruiker van de beoogde opslagruimte door middelen van risicocommunicatie instrueren over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen.

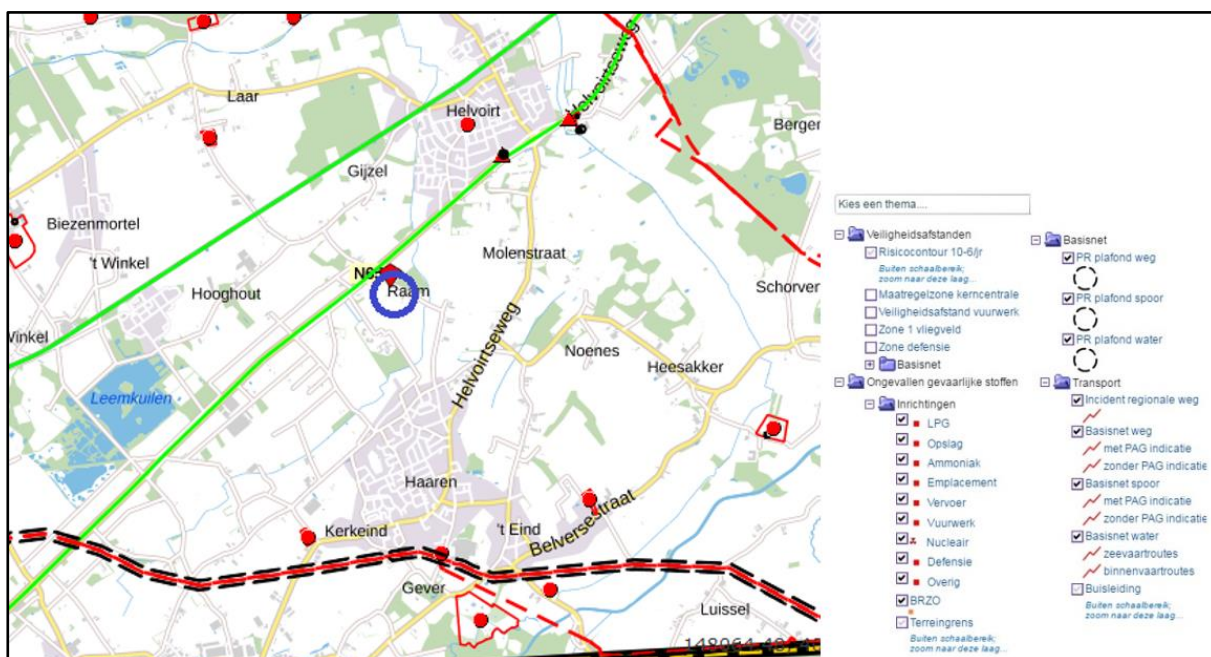
Op het spoortraject Tilburg-`s Hertogenbosch en de N65 worden een aantal transporten uitgevoerd met gevaarlijke stoffen. Voor het plangebied zijn uitsluitend de transporten van toxische vloeistoffen en toxische gassen van invloed op het plangebied doordat deze binnen het invloedsgebied liggen. Dit betekent wanneer er een ongeluk gebeurt met deze stoffen, het plangebied binnen het risicogebied ligt. Voor toxische vloeistoffen is het mogelijk om de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Wanneer het gaat om toxische gassen kan bronbestrijding alleen plaatsvinden indien het om een lekkage gaat. De brandweer zal dit gat proberen te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is echter alleen mogelijk wanneer de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied, daar waar de wind vandaan komt. Van belang is dat de bron van beide zijde te bereiken is. Bij ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank of lading, zal de effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De kans op zo min mogelijk slachtoffers is het grootst wanneer er voldoende mogelijkheden zijn om de vergiftiging te behandelen. Daarnaast is de kans op zo min mogelijk slachtoffers wanneer er een snelle evacuatie/ontruiming plaatsvindt. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Bij een toxische wolk bestaat de kans dat mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Echter bepaald de hoeveelheid ingeademde stof, blootstellingsduur en de concentratie of een persoon daadwerkelijk overlijdt. Wanneer er een incident plaatsvindt is het van belang dat omwonenden schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. De Hoge Raam vormt een geschikte vluchtroute.

In onderhavige situatie worden de risico's gecommuniceerd aan de huurders van bedrijfsruimte en bezoekers van de B&B. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing en volstaat bovenstaande beperkte verantwoording. Het advies van de veiligheidsregio is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Ten noordoosten van het plangebied is op een afstand van circa 2,8 kilometer een buisleiding gelegen van de Gasunie. De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de invloedsfeer (5 meter) van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Een verdere beoordeling aan het Bevb is niet van toepassing.



Afbeelding 23: Risicokaart

Voor het aspect externe veiligheid kan gebruik worden gemaakt van het standaard-advies. Uit overleg met de brandweer blijkt dat de opkomsttijd voor de planlocatie 8 minuten bedraagt (binnen de zorgnorm voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw). Op 50 meter is een brandkraan aanwezig. De locatie is goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De planlocatie ligt op iets meer dan 200 meter van de N65, waardoor vooral afsluitbare mechanische ventilatie en organisatorische maatregelen van toepassing zijn. Het standaardadvies voor externe veiligheid is toegevoegd als separate bijlage.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande zijn er geen bezwaren voor het beoogd initiatief met betrekking tot externe veiligheid, zie hiervoor ook het advies van de veiligheidsregio zoals opgenomen in de bijlage.

### **4.12 Verkeer en parkeren**

#### Hoge Raam 4-4b

Onderhavige ontwikkeling betreft het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een recreatie bestemming met daarbij de mogelijkheid voor opslag in een bestaande loods. De bebouwing binnen het plangebied blijft ongewijzigd. De hoofdactiviteit in het plangebied wijzigt echter wel van agrarisch naar recreatie. In de praktijk verandert er echter weinig omdat de recreatieve activiteiten die reeds zijn toegestaan als nevenactiviteit wijzigen in de hoofdactiviteit. Feitelijk verdwijnen dus de agrarische activiteiten en worden de recreatieve activiteiten voortgezet. De locatie wordt in de huidige situatie ook al gebruikt als opslaglocatie ten behoeve van een recreatiebedrijf en een boomteelt bedrijf. De verhuur van de opslagruimte is dus ook geen nieuwe activiteit. De verkeerstoename nabij het plangebied zal daarom door onderhavige ontwikkeling beperkt zijn. De ontsluiting van het recreatief bestemmingsvlak vindt plaats via de agrarische bestemming welke is voorzien van de functieaanduiding 'ontsluiting'. Op een andere manier (andere route) wordt het recreatief bestemmingsvlak niet ontsloten. In de huidige situatie sluit, op 140 meter van het plangebied, de Hoge Raam aan op de N65, de provinciale weg tussen Den Bosch en Tilburg. De aansluiting van de Hoge Raam op de N65 zal binnen korte tijd worden opgeheven bij de herinrichting van de N65. Het verkeer zal dan via de aansluiting Monseigneur Zwijsenstraat moeten rijden.

#### *Verkeer*

Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van de verkeerskencijfers van het CROW. Het CROW kenmerkt verschillende categorieën om de parkeerkecijfers en de verkeersgeneratie te berekenen. De beoogde planontwikkeling (statische opslag ten behoeve van een recreatiebedrijf, een boomteeltbedrijf en nog een te verhuren deel ten behoeve van de opslag van materialen die weinig worden verplaatst) is niet opgenomen in deze categorieën. De categorie welke het meest aansluit bij de planontwikkeling is 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf). In deze categorie wordt voor het buitengebied een verkeersgeneratie gehanteerd van 3,9 per 100 m<sup>2</sup> BVO. In onderhavige situatie (641 m<sup>2</sup>) zou dit een verkeersgeneratie van afgerond 25 voertuigbewegingen per dag betekenen. Dit is in onderhavige situatie echter niet reëel. Het zijn personen die ruimte nodig hebben voor het opslaan van materialen die weinig worden verplaatst. Dus de frequentie van aan- en afvoer van opslagmaterialen is beperkt, sommigen halen of brengen dagelijks kleine hoeveelheden, anderen komen slechts 1 keer per week of maand om materialen te halen of brengen. Daarom wordt in de beoogde situatie niet uitgegaan van 25 voertuigbeweging per dag maar een derde hiervan. Het gaat dan om ruim 8 voertuigbewegingen per dag.

De B&B (één logieseenheid) is jaarrond geopend. Ervan uitgaande dat deze B&B jaarrond voor maximaal 50% bezet is en met een verkeersgeneratie van 4 voertuigbewegingen per etmaal dan komt dit (bij een halfjaarlijkse bezetting) neer op een verkeersgeneratie van 2 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de bijgevoegde Aeries berekening is gerekend met 8 voertuigbeweging per dag aangaande de verhuurde opslagruimte en met 2 voertuigbeweging ten behoeve van de B&B. De huidige infrastructuur aan de Hoge Raam en de aansluiting op de Monseigneur Zwijsenstraat heeft voldoende capaciteit om dit aantal verkeers- en vervoersbewegingen (ruim 8 per dag) te ontsluiten.

#### *Parkeren*

Om de parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de verkeerskecijfers van het CROW. Het CROW kenmerkt verschillende categorieën om de parkeerkecijfers en de verkeersgeneratie te

berekenen. De beoogde planontwikkeling (statische opslag) is niet opgenomen in deze categorieën. De categorie welke het meest aansluit bij de planontwikkeling is 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf). In deze categorie wordt er voor het buitengebied een parkeerbehoefte gehanteerd van minimaal 0,8 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO. In onderhavige situatie zou dit een parkeerbehoefte betekenen van 5 parkeerplaatsen. Als de hierboven beschreven verkeersgeneratie wordt toegepast op de parkeerbehoefte (een derde deel) dan komt dit neer op afgerond 2 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van deze twee parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe functie.

#### Hoge Raam 4a

Onderhavige ontwikkeling betreft het verkleinen en van vorm veranderen van een bestaand agrarisch bouwvlak. De bebouwing en activiteiten binnen het plangebied blijven ongewijzigd. Derhalve wordt geconcludeerd dat er op het gebied van verkeer en parkeren geen wijzigingen zijn ten opzichte van de bestaande situatie en dus vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering op het gebied van verkeer en parkeren. Op de locatie aan de Hoge Raam 4a is ruim voldoende plaats om voertuigen te parkeren.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren er geen belemmeringen zijn.

#### **4.13 Hoogspanningslijnen**

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningskabels. Derhalve wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering ondervindt ten aanzien van de aanwezigheid van hoogspanningskabels.

#### **4.14 Spuitzones gewasbescherming**

Nabij het plangebied zijn gronden gelegen waar het mogelijk is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. De dichtstbijzijnde agrarische landbouwgronden zijn aansluitend aan de planlocatie gelegen. Er dient getoetst te worden of hierdoor wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Binnen de planlocatie zijn er in de beoogde situatie 2 gevoelige objecten aanwezig. Dit betreffen de bedrijfswoning en de B&B/vakantiehuisje. Aan de Hoge Raam 4a liggen geen gevoelige objecten. Er zijn geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden tussen grond waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. Een afstand kleiner dan 50 meter kan ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Zo werd in een uitspraak van 14 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1179) een afstand van 10 meter aanvaardbaar geacht. In de uitspraak van 20 december 2017 stelde de Afdeling dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen. In de uitspraak oordeelde de Afdeling (in het kort) dat geen rekening hoeft te worden gehouden met een wijziging van het gebruik (en dus de maximale gebruiksmogelijkheden) indien die wijziging in de planperiode niet voorzienbaar is. Daarbij is de mate van (on)waarschijnlijkheid van de wijziging van het gebruik van belang. Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden (die agrarisch bestemd zijn) binnen 50 meter rondom de gevoelige objecten. Initiatiefnemer heeft niet het voornemen om het gebruik van de huidige gronden te veranderen, laat staan gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken op deze gronden. Er worden in de huidige situatie paarden beweeid rondom de planlocatie, zie onderstaande afbeelding. Initiatiefnemer is niet voornemens om dit gebruik te wijzigen.





*Afbeelding 24: Beweiden paarden*

Andere argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand kunnen zijn:

- De wet- en regelgeving waaraan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen:
  - o Verplichting tot gebruik van driftbeperkende technieken.
  - o Verplichting tot gebruiken gewasbeschermingsmonitor.
- De wijze van teelt:
  - o Teelt in de open lucht of containerteelt.
  - o Vollegrondsteelt of bomen- of fruitteelt.
- Feitelijke omstandigheden:
  - o Fysieke beperkingen reikwijdte spuitnevel (bomenrijen, heggen, etc.).

De gronden rondom het plangebied worden hoofdzakelijk gebruikt voor als grasland. Grasland wordt nauwelijks tot niet bespoten. De gronden ten noorden en oosten van het plangebied worden gebruikt voor teeltondersteunende voorzieningen, vollegronds- en bometeelt. Deze teelten worden gespoten. Bij het spuiten met gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden wordt altijd verticaal gespoten, waardoor geen sprake is van grote vernevelingsgebieden rond deze gronden. Dit wordt tevens bewerkstelligd door toepassing van driftreductiesystemen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Driftreductiesystemen als driftarme doppen, luchtondersteuning, wingsprayer en driftreducerende additieven. Conform het Activiteitenbesluit is het verboden om gewasbeschermingsmiddelen te spuiten met een windsnelheid van 5 meter per seconde. Hierdoor vindt spuiten enkel plaats wanneer het (nagenoeg) windstil is. Daarnaast beïnvloedt de harde wind de effectiviteit van spuiten waardoor het spuiten nagenoeg niets oplevert.

Verder is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Haaren, herziening 2020 nieuw gebruik voor teelten met gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen 30 meter van een gevoelige functie uitgesloten. Binnen 50 meter van de planlocatie bestaat geen boomteelt. De bepaling in het bestemmingsplan zorgt er dus voor dat er binnen 30 meter van de beoogde gevoelige objecten geen boomteelt kan worden gerealiseerd.

Gezien het voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat er, voor wat betreft de spuitzones, geen belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Hoge Raam 4-4b te Haaren en dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

#### **4.15 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen**

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte de gevoelige objecten binnen het plangebied is gelegen aan de Hoge Raam 4a op een afstand van circa 90 meter. Dit betreft een rundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Met de beoogde ontwikkeling verandert de veehouderij aan de Hoge Raam 4a enkel van bouwvlak. Er worden geen dierenverblijven, stalemissies, ventilatiesystemen of dierenaantallen aangepast. Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Gezien de grote afstand van het plangebied tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen het plangebied.

#### *4.15.1 Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden*

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO-onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> geadviseerd. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof

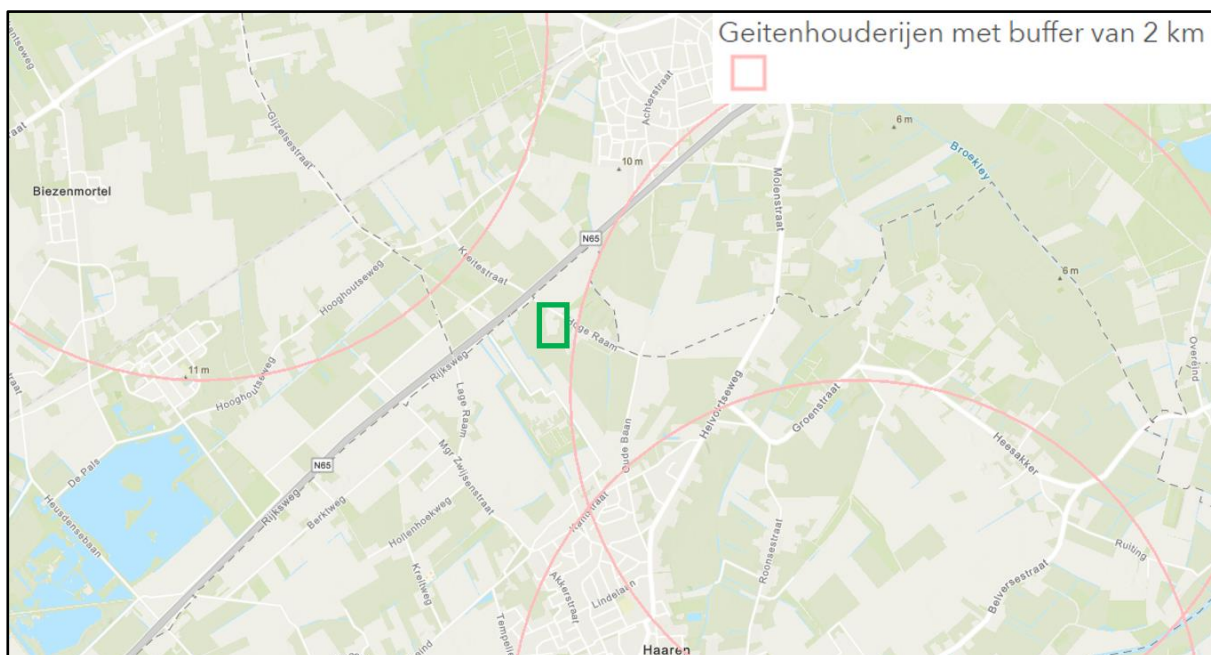
norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden.

Op 16 juni 2017 is het eerste vervolgonderzoek van dit VGO-onderzoek gepubliceerd. Dit rapport bevat een nadere analyse van de gegevens met krachtige statistische technieken wat de conclusies uit het hoofdonderzoek bevestigd en steviger onderbouwd. Er zijn sterke aanwijzingen dat (componenten van) fijnstof van geitenhouderijen mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen daarbij niet uitgesloten worden. Deze associatie is ook voor pluimveehouderijen gevonden, hetzij aanzienlijk zwakker. Uit luchtwegmetingen in de woonomgeving blijkt dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een intensieve veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt. Wat betreft fijnstof is de bijdrage van de veehouderij niet te onderscheiden van de bijdrage van vele andere bronnen, zoals verkeer en (buitenlandse) industrie.

In de eerste twee onderzoeken zijn de gezondheidsrisico's onderzocht aan de hand van gegevens uit huisartsenpraktijken over de periode 2007 t/m 2013. Op 1 september 2018 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III' gepubliceerd. Hierin is de actualisering voor de jaren 2014 t/m 2016 gepubliceerd. Er is daarbij specifiek gekeken naar de associatie tussen diverse luchtwegaandoeningen en de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen. De associatie tussen het voorkomen van longontsteking en het wonen in de nabijheid van pluimveehouderijen zou namelijk mogelijk verklaard kunnen worden door de uitstoot van fijnstof en endotoxinen door deze bedrijven, al dan niet in combinatie met de al aanwezige achtergrondblootstelling. Deze veronderstelling lijkt voor geitenhouderijen echter minder voor de hand liggend, omdat de emissie van fijnstof en endotoxinen beperkt is.

Uit de onderzoeksresultaten van deze tweede vervolgstudie blijft dezelfde verhoging voor het aantal longontstekingen bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen zichtbaar als in de jaren daarvoor. Voor legpluimveehouderijen kan deze verhoging niet (meer) statistisch significant worden aangetoond. Voor vleeskuikenbedrijven alleen in 2014, ondanks dat de emissie van fijnstof hier relatief gezien hoger is dan van legpluimveehouderijen. Conclusie uit deze vervolgstudie is dan ook dat er meer onderzoek zal moeten plaats vinden naar de oorzaak van de associatie tussen longontsteking en het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen.

Binnen 2 kilometer van de planlocatie is geen geitenhouderij gelegen, zie onderstaande afbeelding. Een significant effect op de volksgezondheid binnen de planlocatie door geitenhouderijen kan dus niet worden aangetoond.



*Abbeelding 25: Ligging geitenhouderijen met buffer 2km (planlocatie groen omkaderd)*

Naar aanleiding van het eerste VGO-onderzoek wordt momenteel door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant in 2016 de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van uitbreidende veehouderijen beoordeeld worden. Gemeenten en provincie willen uit voorzorg voorkomen dat door lopende en nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Daar waar de advieswaarde al wordt overschreden willen ze voorkomen dat de overschrijding toeneemt. Een standstil van de emissie fijnstof-endotoxine is dus gewenst. Bij voorkeur wordt er een reductie van de emissie bereikt.

Om de relatie bronsterkte fijnstof en aan te houden afstand om te voldoen aan de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde van  $30 \text{ EU/m}^3$  te kunnen berekenen zijn voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens formules afgeleid uit het rapport van Erbrink (2016). Omgekeerd kan met deze formules voor de ontwikkeling van een gevoelig object worden berekend of ter plaatse voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van  $30 \text{ EU/m}^3$ . De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ten opzichte van het plangebied is gelegen aan de Oude baan 9 op een afstand van circa 390 meter van het plangebied. Dit betreft een varkenshouderij. Aan de hand van de fijnstofemissie  $\text{PM}_{10}$  van het bedrijf kan met deze formule worden berekend op welke afstand wordt voldaan aan de adviesgrenswaarde. De totale fijnstofemissie van de bedrijf betreft 359 kg/jaar. Hierbij hoort een richtafstand van 122 meter.

Het bouwvlak van de varkenshouderij aan de Oude Baan 9 ligt op circa 390 meter van het plangebied. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied voldaan kan worden aan de adviesgrenswaarde voor endotoxinen van  $30 \text{ EU/m}^3$ .

Volledigheidshalve wordt er ook nog getoetst aan het stappenplan zoals opgenomen in de handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. Door het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) is een handreiking geschreven voor veehouderij en gezondheid. Deze handreiking bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan is in eerste instantie bedoeld voor ontwikkelingen van veehouderijen. Voor woningbouw kan dit toetsingskader worden gehanteerd, al is dit niet gebruikelijk. Dit geldt ook voor het realiseren van B&B/vakantiehuisje. Het opvragen van een GGD-advies is namelijk gericht op de exploitatie van

een (intensieve) veehouderij en niet op het realiseren nieuwe gevoelige bestemmingen. Volledigheidshalve is onderstaand het stappenplan globaal uitgelicht;

1. Endotoxinen:  
Er wordt voldaan aan de richtafstand zoals opgenomen in het Endotoxine toetsingskader 1.0.
2. Emissies:  
Onderhavige ontwikkeling voorziet in beëindiging van en de vormverandering van het bouwvlak van de veehouderij. De emissies wijzigen niet aan de Hoge Raam 4a. Op de Hoge Raam 4-4b zullen geen dieren meer gehouden worden en zullen de emissies volledig wegvallen.
3. Geur:  
Er wordt voldaan aan de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied een achtergrondbelasting van 0 tot 7 OUe/s, wat als (zeer) goed woon- en leefklimaat wordt gezien.
4. Meerdere diersoorten:  
Er wordt enkel rundvee gehouden binnen de planlocatie. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderijen zijn op een afstand van meer dan 100 meter gelegen.
5. Afstand veehouderijen:  
Binnen 2 kilometer van de gevoelige functies binnen het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Binnen een afstand van 1 kilometer zijn geen pluimveebedrijven gelegen (5b). Daarnaast dient er advies opgevraagd te worden als overige veehouderijen binnen een afstand van 250 meter van de bebouwde kom zijn gelegen (5c). Het plangebied en de gronden binnen 250 rondom het plangebied zijn niet aan te merken als een bebouwde kom.
6. Mestbe- of verwerking:  
Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als (neven)activiteit.
7. Ongerustheid omwonenden. Bij omwonenden is er geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Deze ontwikkeling voorziet in sanering van een rundveehouderij, de vormverandering van een bouwvlak van een veehouderij en de realisatie van extensief recreatief bedrijf waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeterd. Daarnaast wordt er voldaan aan 'Endotoxine toetsingskader 1.0', waardoor er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Het stappenplan van de handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 is doorlopen en alle vragen kunnen met 'nee' worden beantwoord. Het is niet noodzakelijk om een GGD-advies op te vragen.

#### **4.16 Technische infrastructuur**

Onderhavige ontwikkeling betreft enkel het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een recreatie bestemming met daarbij de mogelijkheid voor opslag in een bestaande loods. Daarbij wordt er ook een agrarisch bouwvlak verkleind en van vorm veranderd. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing waarbij in de grond geroerd gaat worden. Derhalve behoeft er geen KLIC-melding gedaan te worden.



## 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 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:

- Enkelbestemming 'Groen'
- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Enkelbestemming 'Recreatie'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- Bouwvlak
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – outdoorbedrijf'
- Functieaanduiding: 'verblijfsrecreatie'
- Functieaanduiding: 'opslag'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – Gemengd landelijk gebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – Boringsvrije zone'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – Boomteeltontwikkelingsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – Stalderingsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – Beperkingen veehouderij'
- Gebiedsaanduiding: 'vrijwaringszone – autoweg'

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020' van de gemeente Oisterwijk, voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De wijziging op de verbeelding betreft de wijziging van bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Recreatie' op de locatie Hoge Raam 4-4b te Haaren. Het bouwvlak van de Hoge Raam 4a is verkleind op de verbeelding.

### **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 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.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Financiële uitvoerbaarheid**

De voorgestane ontwikkeling aan de Hoge Raam 4-4b en 4a 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 (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

Tevens heeft op 13 mei 2019 en per 16 mei 2023 (actualisatieronde) een omgevingsdialoog plaatsgevonden waarbij diverse omwonenden van de Hoge Raam in Haaren aanwezig waren (zie bijlage 3). Uit de omgevingsdialoog zijn geen bezwaren voor onderhavige ontwikkeling naar boven gekomen.

#### *6.2.1 Vooroverleg*

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant.

Het waterschap heeft op 10-7-2023 laten weten in te stemmen met plan. Daarbij heeft het waterschap laten weten dat het plan op een goede manier omgaat met de waterhuishoudkundige belangen. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak niet toe. De locatie kent geen andere belangrijke waterhuishoudkundige belangen of risico's.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van provincie Noord-Brabant is meer aandacht besteed aan de motivering dat het plan past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

#### *6.2.2 Zienswijzen en beroep*

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering
- Bijlage 3: Omgevingsdialoog
- Bijlage 4: Situatietekening
- Bijlage 5: Toelichting invoergegevens AERIUS
- Bijlage 6: Advies veiligheidsregio
- Bijlage 7: AERIUS gebruiksfase
- Bijlage 8: AERIUS bouwfase



---

[www.vandunadvies.nl](http://www.vandunadvies.nl)