

Formulierversie
2017.02

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer 3435251

Aanvraagnaam

Uw referentiecode

Ingediend op 30-01-2018

Soort procedure Onbekend

Projectomschrijving aanvraag omgevingsvergunning in verband met afwijken van het bestemmingsplan

Opmerking -

Gefaseerd Nee

Gerelateerde aanvraag/melding: 3448579

Blokkerende onderdelen weglaten Nee

Kosten openbaar maken Nee

Bijlagen die later komen -

Bijlagen n.v.t. of al bekend -

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente Landerd

Bezoekadres: Kerkstraat 39, 5411 EA Zeeland

Postadres: <p class="word">Postbus 35, 5410 AA Zeeland</p>

Telefoonnummer: (0486) 458111

Faxnummer: (0486) 458222

E-mailadres: info@landerd.nl

Website: www.landerd.nl

Contactpersoon: Casemanager

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2017.02

Locatie

1 Adres

Postcode	5411NM
Huisnummer	15
Huisletter	c
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Achter-Oventje
Plaatsnaam	Zeeland
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

exploitatie herberg

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

woonhuis en B&B

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

woonhuis, B&B en herberg

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie ruimtelijke onderbouwing

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ntwoordenlijst_AIMsessie_Axgs51y3z6l_pdf	Antwoordenlijst_AIMsessie_Axgs51y3z6l.pdf	Anders	2018-01-30	In behandeling
eidend_schrijven_omgevingsvergunning_pdf	begeleidend schrijven omgevingsvergunning-.pdf	Anders	2018-01-30	In behandeling
machtiging_pdf	machtiging.pdf	Anders	2018-01-30	In behandeling
RO_Achter_Oventje_1-5C_Zeeland_pdf	RO Achter Oventje 15C Zeeland.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-01-30	In behandeling
RO_bijlage__Lip_tekening_pdf	RO bijlage Lip tekening.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-01-30	In behandeling
RO_bijlage__Lip_tekst_pdf	RO bijlage Lip tekst.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-01-30	In behandeling
RO_bijlage_plattegrondtekening_pdf	RO bijlage plattegrondtekening-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-01-30	In behandeling
RO_bijlage_Situatie_pdf	RO bijlage Situatie.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-01-30	In behandeling

Ruimtelijke onderbouwing

Achter Oventje 15C

Zeeland

Ruimtelijke onderbouwing

Status: Definitief
Initiatiefnemer:

Datum: Aangepast 23 december 2016

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Ligging	4
1.2 Huidige en beoogde situatie	5
1.3 Ruimtelijke en functionele structuur	5
2 Planologisch kader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.2.1 Structuurvisie	6
2.2.2 Verordening ruimte	7
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3.1 Structuurvisie	10
2.3.2 Bestemmingsplan	12
2.3.3 Toeristisch-recreatief beleidsplan Landerd	12
3 Ruimtelijke aspecten	14
3.1 Stedenbouw en landschap	14
3.2 Verkeer en infrastructuur	14
3.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	14
3.4 Externe veiligheid	17
4 Milieuaspecten	18
4.1 Geluid	18
4.2 Fijnstof	18
4.3 Geur	19
4.4 Water	19
4.5 Natuur	22
4.6 Bodem	23
5 Uitvoerbaarheid en procedure	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.3 Te volgen procedure	24
6 Conclusie	25
Bijlage: Kwaliteitsverbetering	26
Bijlage: Landschappelijk inpassingsplan	27
Bijlage: Situatietekening	28

1 Inleiding

Enige tijd geleden is een vergunning verleend voor het oprichten van een zogenoemde BIO-woning in het buitengebied aan het Achter Oventje 15C te Zeeland. Deze woning wordt inmiddels gerealiseerd door [\[naam\]](#). In de BIO-woning worden zoals vergund 10 slaapplekken gerealiseerd ten behoeve van een Bed & Breakfast arrangement. Tevens wordt een buitenterras gerealiseerd van 70 m²(routegebonden horeca).

In de omgeving van Achter Oventje zijn reeds diverse recreatiemogelijkheden te vinden grenzend aan de bestaande wandel- en fietsroutes. Echter een 'Herberg' zoals

voor ogen hebben ontbreekt hierin. Naast de Bed & Breakfast en het buitenterras willen [\[naam\]](#) een 'Herberg' openen waarin een ieder terecht kan voor 'grootmoeders recepten', eenvoudige recepten bereid van streekproducten. In de beoogde situatie is zowel in de 'Herberg' als op het buitenterras de mogelijkheid om alcoholhoudende dranken te schenken. In de 'Herberg' is een professionele keuken beoogd. De bedoeling hierbij is het eenvoudig houden van het concept. De doelgroep voor de 'Herberg' zijn passanten in de leeftijd 55+, wandelend of fietsend welke onderweg een lunch willen genieten. Iedereen kan binnen komen lopen voor een hapje en/of een drankje. Beoogd hierbij is een vraaggestuurde opening van de 'Herberg' in het laagseizoen, op momenten dat het weer het toelaat te wandelen of fietsen en mensen van hun vrije tijd genieten zoals in de weekenden, vakanties en/of op feestdagen. In het hoogseizoen zal de 'Herberg' de gehele week geopend zijn.

Door de creatieve aard en opgedane ervaring in theater en toneel door [\[naam\]](#) zien initiatiefnemers mogelijkheden om door middel van creatieve workshops en met omgaan met natuurlijke materialen workshops te geven in de 'Herberg' aan kinderen tot een leeftijd van circa 14 jaar. De workshops zullen bestaan uit het schrijven en vertellen van verhalen, een kookmiddag en/of het maken van poppen en figuren.

De 'Herberg' is gelegen in het achterhuis en heeft een oppervlakte van circa 72 m². Het terras heeft een oppervlakte van 70 m². De workshops worden gegeven aan circa 10 personen in de 'Herberg'. De Bed & Breakfast kan tevens plaats bieden aan 10 personen. De Bed & Breakfast gasten vertrekken in de ochtend, terwijl de workshops in de middag worden georganiseerd. In de 'Herberg' zullen voornamelijk in de namiddag en avond gasten worden ontvangen. De 'Herberg' zal geopend zijn vanaf 9.00 uur 's morgens. Het buitenterras en de 'Herberg' sluiten om 23.00 uur. Initiatiefnemers zijn voornemens de exploitatie van de Bed & Breakfast, het buitenterras en de 'Herberg' tegelijk te starten.

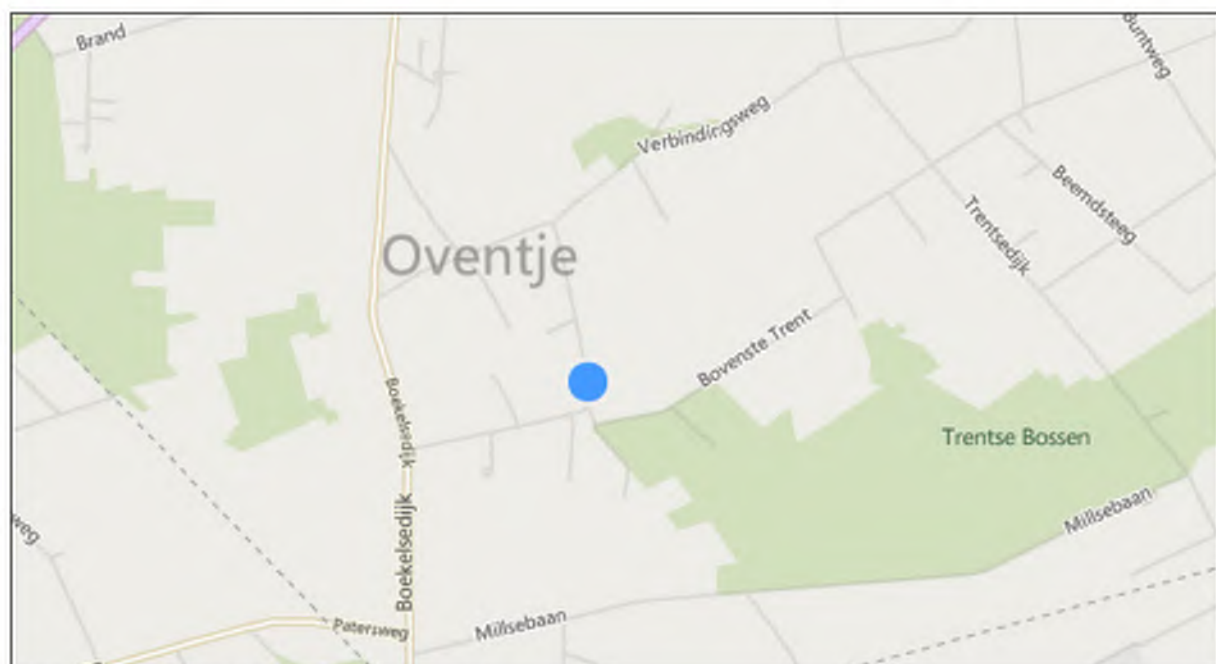
De locatie zal doormiddel van beplanting worden ingepast in de omgeving. Hiervoor is reeds een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In de bijlage is een situatietekening en landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd.

Ter plaatse van de woning met bijgebouw geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011'. De locatie heeft de enkelbestemming 'Wonen -1' met een bouwvlak, de bouwaanduiding 'vrijstaand', een maatvoeringsaanduiding met betrekking tot de bouw- en goothoogte en de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie vliegveld'. Ter plaatse van de parkeerplaatsen geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd dat is vastgesteld op 23 mei 2013. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch - 2, de dubbel bestemming 'Waarde-Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - vogelbeperkingsgebied', 'geluidzone - vliegveld' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

De gewenste activiteiten passen niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen. De gewenste ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient ter onderbouwing dat de gewenste activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.1 Ligging

De locatie aan Achter Oventje 15C is gelegen in het buitengebied van Zeeland, gemeente Landerd. De locatie is gelegen tussen het buurtschap Oventje en de Trentse Bossen. De kern van Zeeland is gelegen op een afstand van circa 1,9 km.



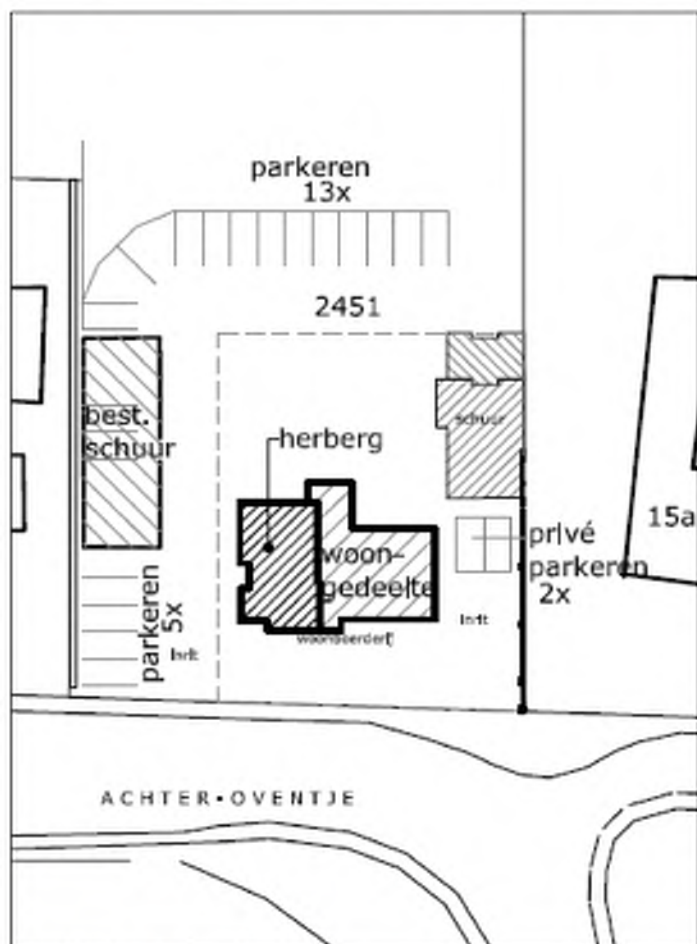
Afbeelding 1: Ligging locatie, bron: Bing maps



Afbeelding 2: Bovenaanzicht locatie

1.2 Huidige en beoogde situatie

In de huidige situatie zijn op de locatie een in aanbouw zijnde woning, een bijgebouw en een voormalig landbouwschuur aanwezig. Op onderstaande afbeelding is de beoogde situatie weergegeven. Een situatietekening op schaal is als bijlage bijgevoegd.



Afbeelding 3: Situatie beoogd

1.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De locatie aan Achter Oventje 15C is gelegen in het buitengebied van Zeeland aan een verharde weg. In de directe omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen en een enkel agrarisch bedrijf. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan Achter Oventje 21A op een afstand van circa 204 meter van de woning. Aan de noord- en zuidzijde van de locatie zijn burgerwoningen gelegen. De westzijde wordt begrensd door de straat Achter Oventje. Achter de woning is weiland gelegen. De bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met bijgebouwen. Daarnaast is in de omgeving massalere agrarische bedrijfsbebouwing te vinden.

2 Planologisch kader

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het beleid van rijk, provincie en gemeente.

2.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van het Rijk op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het doel van deze structuurvisie is een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland creëren. Dit zijn de ambities voor Nederland in 2040. Naast de te behalen doelen worden in de structuurvisie nationale belangen benoemt waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. De samenhang tussen de nationale doelen en de decentrale en regionale doelen is beschreven in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).

De nationale belangen worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) worden een aantal van de bepalingen uit het Barro uitgewerkt.

Het initiatief zoals beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing heeft geen betrekking op de projecten zoals besproken in het Barro. Toetsing aan dit beleid is dan ook niet aan de orde. Aspecten zoals milieu en waterhuishouding welke geborgd zijn in het Bro worden in deze onderbouwing getoetst.

2.2 Provinciaal beleid

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 geeft het provinciale planologische beleid weer. Dit beleid is juridisch geborgd in de provinciale Verordening ruimte 2014.

2.2.1 Structuurvisie

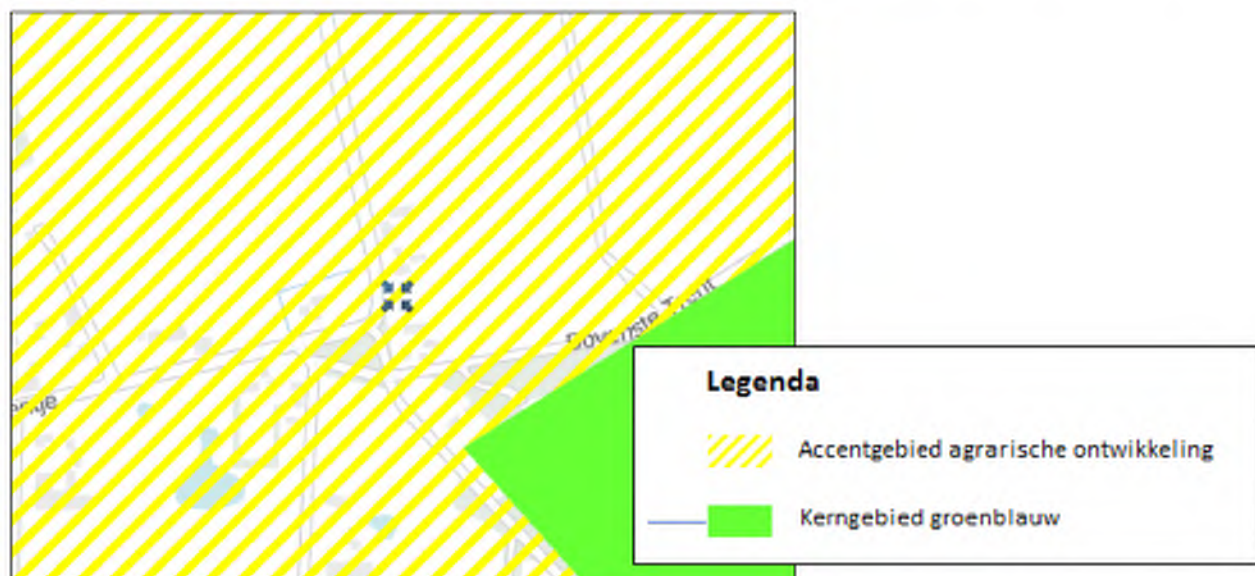
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 is vastgesteld op 1 oktober 2010. Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten de partiële herziening vastgesteld. De partiële herziening van deze structuurvisie is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. In deel B worden vier ruimtelijke structuren onderscheiden: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Onderhavige locatie is gelegen binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling. Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid zoals beschreven voor het gemengd landelijk gebied. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. In gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd.

Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

In deze onderbouwing wordt getoetst of de gewenste ontwikkeling belemmeringen oplevert voor de nabij gelegen agrarische bedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Onderhavige ontwikkeling geeft hiertoe geen belemmeringen.



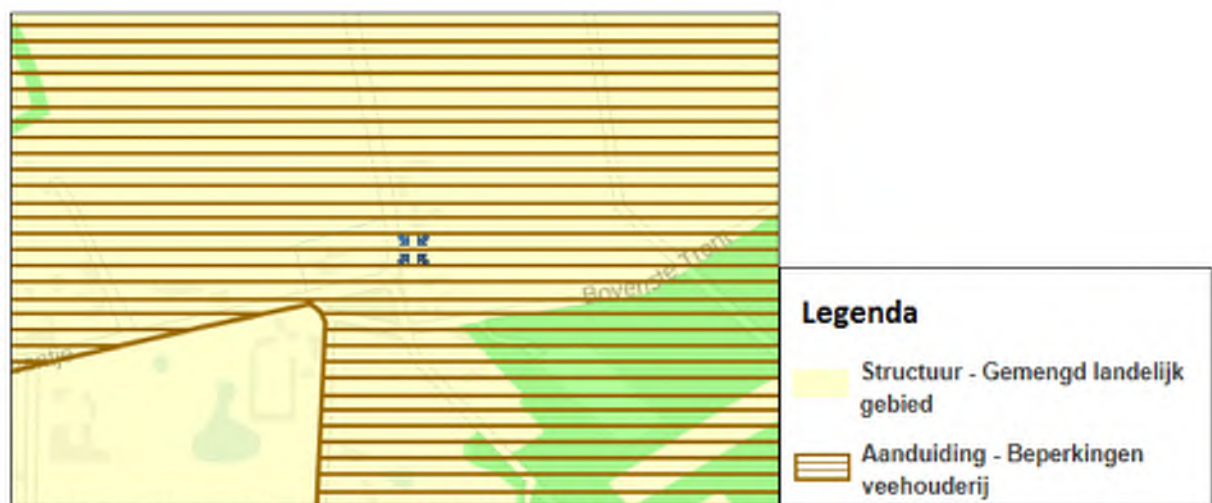
Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart

2.2.2 Verordening ruimte

Op 7 februari 2014 en 14 maart 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Sindsdien is de verordening reeds meerdere malen gewijzigd.

De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen welke door gemeenten worden opgesteld. Daarnaast bevat de verordening rechtstreekswerkende regels.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat de locatie aan Voor Oventje 15C is gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' heeft. Het provinciale beleid stelt in artikel 7.10 regels aangaande niet-agrarische functies en in artikel 7.14 hiervan afwijkende regels voor horeca. Daarnaast gelden de regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in artikel 3. Aan de gestelde regels wordt hieronder getoetst.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart behorende tot Verordening ruimte 2014

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing;
- Toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De activiteiten vinden plaats in bestaande bebouwing. Hiermee wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast conform het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan. De ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving en het gebied worden hiermee vergroot en behouden.

Artikel 3.2 bevat regels met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaald dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Hierbij bevat de toelichting een verantwoording dat de verbetering binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid past en de wijze waarop deze verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

De gewenste ontwikkeling valt op basis van het gemeentelijke beleid 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' in categorie 3. Bij ontwikkelingen in deze categorie wordt een kwaliteitsverbetering gevraagd die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij het Landschapsbeleidsplan 2013-2027. Aanvullend dienen, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte en gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen. Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage gevraagd.

Voor onderhavige locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing. De gekozen kwaliteitsverbeterende maatregelen worden tevens toegelicht in de bijlage.

Artikel 7.10 bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*

Het huidige bestemmingsvlak wonen en de parkeergelegenheid hebben in totaal een oppervlakte van circa 1.300 m² en past daarmee binnen de bepaling. Artikel 7.14 geeft mogelijkheden om een bouwperceel tot 1,5 ha. toe te staan voor horeca. Dat is hier niet van toepassing.

b. *dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*

Artikel 7.1 luidt als volgt:

1. *Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:*
 - a. *een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;*
 - b. *een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.*

De gemeente heeft middels de structuurvisie aangegeven binnen bebouwingsconcentraties mogelijkheden te zien voor niet-agrarische functies.

2. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - a. *het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;*
 - b. *het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.*

Aan artikel 3.1 is reeds getoetst. De gewenste activiteiten op de locatie passen binnen het gemeentelijke beleid van functiemenging in het gebied. Aan de ontwikkeling van de agrarische economie zal geen afbreuk worden gedaan daar de locatie omgeven wordt door woonbestemmingen welke dichterbij agrarische bedrijven gelegen zijn en derhalve meer beperkend voor deze agrarische bestemmingen.

c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

De woning met bijgebouw betreft nieuwbouw. Van overtollige bebouwing is derhalve geen sprake.

d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

Conform de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' valt onderhavig initiatief in milieucategorie 2 en voldoet derhalve aan deze bepaling.

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee zelfstandige bedrijven. Het initiatief vormt een aanvulling op de Bed & Breakfast en het buitenterras.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Onderhavig initiatief betreft geen kantoorvoorziening met baliefunctie.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Onderhavig initiatief betreft geen detailhandelsvoorziening van meer dan 200 m².

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

De belanghebbenden hebben niet de wens het initiatief op grote schaal uit te breiden in de toekomst. Beoogd is de 'Herberg' zelf te kunnen runnen in combinatie met de Bed & Breakfast en het buitenterras. Het is dan ook niet beoogd de 'Herberg' in de toekomst uit te breiden naar omvang niet passende binnen deze verordening.

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Onderhavig initiatief leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling. Het betreft een kleinschalige horecavoorziening (72 m²), een terras (70 m²) en 10 plaatsen in de Bed & Breakfast.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke ruimtelijke beleid is opgenomen in de structuurvisie en juridisch geborgd in het bestemmingsplan.

2.3.1 Structuurvisie

De structuurvisie van de gemeente Landerd is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 januari 2014. In deze Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Landerd geformuleerd.

De structuurvisie van de gemeente Landerd bevat bepalingen over Horeca in bebouwingsconcentraties. Achter Oventje 15C is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De structuurvisie geeft aan dat er onder voorwaarden mogelijkheden zijn voor horeca in de bebouwingsconcentraties:

- *Het initiatief is kleinschalig van opzet, passend in de bebouwingskarakteristiek van de betreffende bebouwingsconcentratie. De bebouwingskarakteristiek kan per bebouwingsconcentratie in geringe mate verschillen.*

Het initiatief heeft plaats in bestaande bebouwing met een oppervlakte van circa 72 m² waar plaats is voor een beperkt aantal gasten.

- *Het initiatief moet qua maat en schaal ruimtelijk passen bij het betreffende lint;*

De beoogde 'Herberg' is gelegen te midden van bebouwing in landelijke stijl. Het gebouw is wat betreft afmetingen vergelijkbaar met de overige aanwezige bebouwing in de nabijheid.

- *Er moet sprake zijn van een verbondenheid met recreatieve fiets- en wandelroutes;*

De locatie is gelegen aan bestaande fiets- en wandelroutes. De recreanten kunnen gebruik maken van de faciliteiten.

- *Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren" (zie uitvoeringsparagraaf);*

Op het eigen terrein zijn parkeervoorzieningen getroffen. Zie hiervoor afbeelding 3. Conform de 'Parkeernormen Landerd 2012' zijn 20 parkeerplaatsen nodig. Voor een Bed & Breakfast zijn geen normen opgenomen. Derhalve is één parkeerplaats per kamer aangehouden. Er zijn drie kamers voor twee personen en één kamer voor vier personen. Rekening is gehouden met vier parkeerplaatsen ten behoeve van de Bed & Breakfast. Voor de 'Herberg' inclusief workshops geldt een norm van tien parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De 'Herberg' heeft een oppervlakte van circa 72 m² = 7 parkeerplaatsen. Het terras heeft een oppervlakte van 70 m². Hiervoor worden zeven parkeerplaatsen aangelegd. Ten behoeve van de woning zullen twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In totaal zullen op eigen terrein minimaal 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de verkeersveiligheid zal ter plaatse van de parkeerplaatsen ruimte zijn om de auto te keren. Het erf dient voorwaarts verlaten te worden. Dit wordt op een duidelijk zichtbare plaats kenbaar gemaakt aan de bezoekers. Daarnaast zullen initiatiefnemers zorg dragen voor het regelmatig snoeien van de beplanting aan de straatzijde zodat het zicht op de weg zo min mogelijk wordt belemmerd.

- *Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd" (zie uitvoeringsparagraaf);*

Het initiatief valt in categorie 3. Hiertoe dient naast een goede landschappelijke inpassing sprake te zijn van voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap en dienen, indien de ontwikkeling daar gelegenheid toe biedt, twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden doorgevoerd. De uitwerking hiervan is als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

- *Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.*

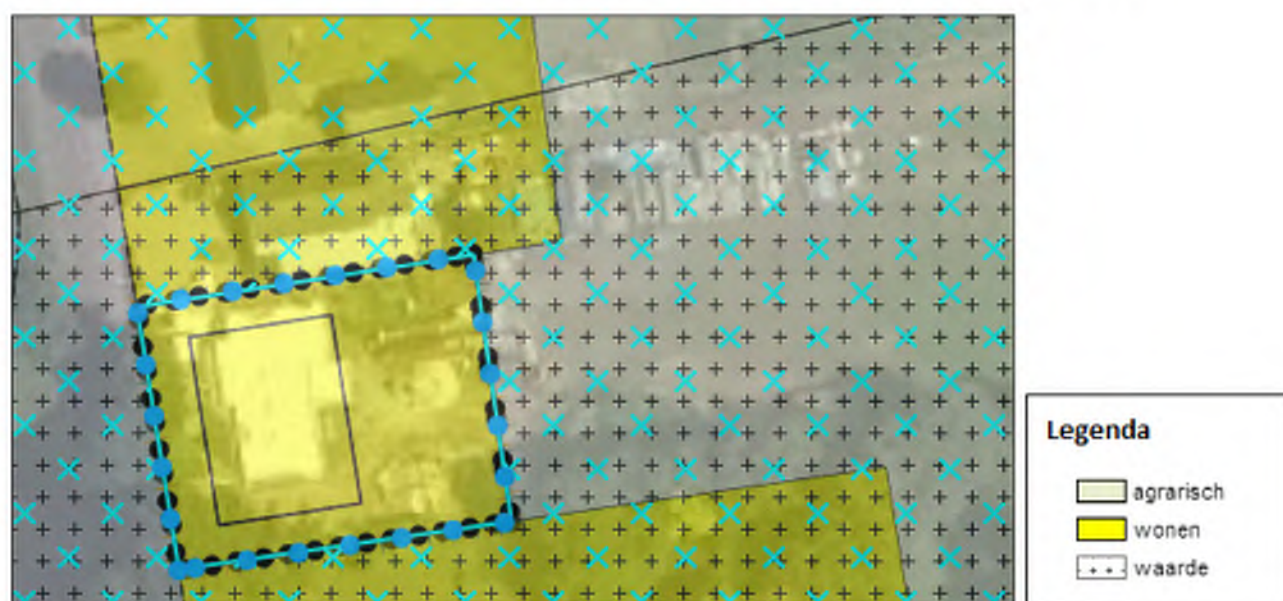
Onderhavig initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu. Dit blijkt uit onderhavige onderbouwing.

2.3.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van de parkeerplaatsen geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd dat is vastgesteld op 23 mei 2013. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch - 2, de dubbel bestemming 'Waarde-Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - vogelbeperkingsgebied', 'geluidzone - vliegveld' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

Ter plaatse van de woning met bijgebouw geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Landerd, eerste ontwikkelplan 2011'. De locatie heeft de enkelbestemming 'Wonen -1' met een bouwvlak, de bouwaanduiding 'vrijstaand', een maatvoeringsaanduiding met betrekking tot de bouw- en goothoogte en de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie vliegveld'.

De gewenste activiteiten passen niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen.



Afbeelding 6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Aan de ontwikkeling kan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo door middel van een omgevingsvergunning medewerking worden verleend.

2.3.3 Toeristisch-recreatief beleidsplan Landerd

Het toeristisch-recreatief beleidsplan Landerd is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 mei 2016. De gemeente Landerd heeft een stevige ambitie als het gaat om recreatie en toerisme. Om de potenties van de vrijetijdssector voor Reek, Schaijk en Zeeland te benutten zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Een groei van het aantal toeristische overnachtingen tot 400.000 in 2020;
2. Een toename van het aantal dagrecreatieactiviteiten door toeristen en inwoners;
3. Een verhoging van de bestedingen door recreanten en toeristen.

Het toeristisch-recreatief beleidsplan is opgesteld om de komende jaren op de juiste dingen in te kunnen zetten. Het bevat een afwegingskader voor initiatieven en een concreet maatregelenprogramma voor de komende vier jaar.

De toeristisch-recreatieve productontwikkeling moet bijdragen aan de geformuleerde ambitie, doelstellingen en ontwikkelrichtingen voor Landerd. De lokale identiteit en kenmerken vormen de basis voor productontwikkeling. Sowieso zullen (nieuwe) producten en initiatieven moeten inspelen op de wensen en behoeften van een of meerdere doelgroepen. Recreatieve producten die gekoppeld zijn aan andere sectoren zijn kansrijk, met name Agrifood, sport, cultuur en gezondheid.

In principe is er in Landerd een ruim en voldoende horeca-aanbod in de kernen. In het buitengebied is nog ruimte voor nieuwe (dag)horeca en rustpunten als 'pleisterplaats' voor recreanten. Hierbij zal het vooral moeten gaan om routegebonden locaties en/of ondersteunende horeca bij een dag- of verblijfsrecreatieve functie. Verbreding en diversiteit in het bestaande horeca-aanbod is wenselijk. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor (ver)nieuw(d)e horecaconcepten ter versterking van het lokale/regionale recreatieve profiel. De kansrijke leefstijl doelgroepen voor horeca zijn vanuit toeristisch perspectief creatief, inspirerend en uitbundig (leefstijlen rood en geel zoals genoemd in het toeristisch-recreatief beleidsplan Landerd), vanuit inwonersperspectief stijlvol, luxe en ondernemend (leefstijlen blauw en paars zoals genoemd in het toeristisch-recreatief beleidsplan Landerd).

Onderhavig perspectief past in dit beleid van de gemeente. Het initiatief is middels het gebruik van streekproducten gekoppeld aan de Agrifoodsector en de workshops hebben een cultureel element. Het initiatief is gelegen in het buitengebied en betreft een routegebonden locatie met verblijfsfunctie. De 'Herberg' betreft een nieuw concept.

3 Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke aspecten van de gewenste ontwikkeling worden in dit hoofdstuk getoetst aan de betreffende wet- en regelgeving. Het gaat hierbij om de aspecten stedenbouw en landschap, verkeer en infrastructuur, cultuurhistorie, archeologie en externe veiligheid.

3.1 Stedenbouw en landschap

De locatie aan Achter Oventje 15C te Zeeland is gelegen aan een verharde weg met eigen oprit. De locatie aan Achter Oventje 15C is gelegen in het buitengebied van Zeeland, gemeente Landerd. De locatie is gelegen tussen het buurtschap Oventje en de Trentse Bossen. De Trentse Bossen zijn gelegen op 60 meter afstand. Deze bossen met de aanwezigheid van het Duits lijntje vormen één van de recreatiemogelijkheden in de nabije omgeving.

In de directe omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Daarnaast een enkele veehouderij. De locatie aan Achter Oventje 15C is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Het gebied rondom de Trentse Bossen en 't Oventje bestaat uit een redelijk grootschalig landschap en is voornamelijk in agrarisch gebruik. De bebouwingsconcentratie ter plaatse vertoont een iets kleinschaliger landschap. Door houtwallen, singels, bosjes en oude beplantingen is het beeld er groen. In de directe omgeving zijn diverse karakteristieke boerderijen te vinden. De woning met bijgebouwen aan Achter Oventje 15C is passend in deze omgeving.

De algemene visie zoals weergegeven in het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 is het versterken van de opvallende kenmerken van het landschap, het vergroten van de verschillen en het creëren van een levendig landschap. De landschappelijke inpassing is opgebouwd uit een diversiteit aan streekeigen beplanting. De beplanting is afwisselend in soort, vorm en grootte waarbij gewerkt is met zichtlijnen. Het landschappelijk inpassing plan is in de bijlage toegevoegd.

3.2 Verkeer en infrastructuur

Zie 'aanvulling ruimtelijke onderbouwing'

3.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

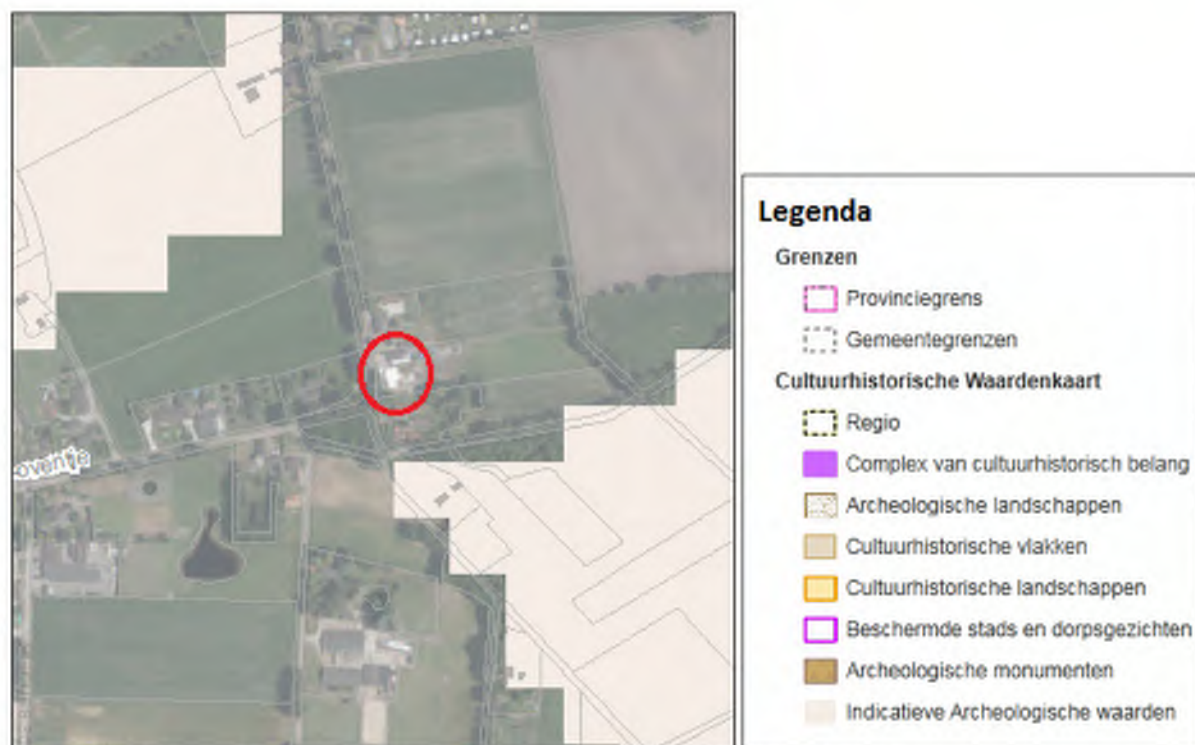
De Wet op de archeologische monumentenzorg geeft vorm aan het Europese 'Verdrag van Malta, dat toeziet op de bescherming van archeologisch erfgoed. Het verdrag leidt samen met de Nota

Belvédère, dat toeziet op bescherming van cultuurhistorie bij ruimtelijke ontwikkelingen, tot provinciaal beleid dat archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed beschermt. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet op de archeologische monumentenzorg ligt de verantwoordelijkheid voor de bescherming en behoud van archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed bij gemeenten.

Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Hieronder is een uitsnede te zien. Hierop zijn cultuurhistorische en archeologische (verwachtings-)waarden aangegeven. De cultuurhistorische waarden zijn middels de Verordening ruimte vastgelegd en beschermd.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat de locatie aan Achter Oventje 15C niet is gelegen in cultuurhistorisch gebied. De bebouwing betreft ook geen monument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



Afbeelding 7: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Aardkunde

De provincie Noord-Brabant heeft de aanwezige aardkundige waarden weergegeven op een kaart. Deze kaart laat het ontstaan en de geschiedenis van het Brabantse landschap zien. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart te zien. Hieruit kan geconcludeerd worden dat onderhavige locatie niet gelegen is in een aardkundig waardevol gebied of een aardkundig waardevol monument betreft.



Afbeelding 8: Aardkundige waardenkaart Noord-Brabant

Archeologie

De gemeente Landerd heeft archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota Archeologie gemeente Landerd' en de 'Archeologische beleidskaart gemeente Landerd'. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de 'Archeologische beleidskaart gemeente Landerd' te zien. De locatie is gelegen in categorie 5: gebieden met een middelhoge verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen. Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m². De activiteiten vinden echter in de bestaande bebouwing plaats. Van verstering van de bodem is geen sprake.



Afbeelding 9: Uitsnede Archeologische beleidskaart Landerd

3.4 Externe veiligheid

Zie 'aanvulling ruimtelijke onderbouwing'

4 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

4.1 Geluid

Zie 'ruimtelijke onderbouwing'

4.2 Fijnstof

De ontwikkeling mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate zijn normen opgenomen waaraan getoetst kan worden of het initiatief onevenredig bijdraagt. Als de ontwikkeling Niet in Betekende Mate bijdraagt hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. Wanneer gesteld kan worden dat de ontwikkeling een bijdrage heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van fijnstof, dan draagt de ontwikkeling Niet in Betekende Mate (NIBM) bij. Een uitbreiding van 1500 woningen wordt in ieder geval als NIBM gezien. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de realisatie van de 'Herberg' tevens NIBM is.

4.3 Geur

De beoordeling van het aspect geur gebeurt in twee richtingen:

- Aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van geurgevoelige objecten;
- Worden omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig belemmerd in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Zie 'aanvullingen ruimtelijke ordening'

Ontwikkelingsmogelijkheden nabijgelegen bedrijven

De 'Herberg' wordt in de bestaande woning gerealiseerd. Dit betekent dat geen sprake is van een nieuw geurgevoelig object. Onderhavig initiatief levert derhalve geen belemmeringen in de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

4.4 Water

Het nationale kader ten aanzien van water is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet welke is vastgesteld op 22 december 2009. Met de Waterwet heeft het Rijk invulling gegeven aan de Europese Kaderrichtlijn Water. De taak van de provincies is het nationale Waterplan te vertalen in provinciaal beleid. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant zijn bepalingen opgenomen ter bevordering van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem, een betere waterveiligheid door preventie en de koppeling van waterberging en droogtebestrijding. De watertoets en hoe hiermee om te gaan zijn beschreven in het Provinciaal Water Plan. De gemeenten en de waterschappen dienen hun beleid te baseren op dit Provinciaal Water Plan.

De watertoets is van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Beleid

Rijk

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan vastgesteld. In het nieuwe Nationaal Waterplan staan 5 ambities centraal. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door de veiligheidsnormen tegen overstromingen te vernieuwen. Het kabinet kiest voor een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics), zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoet water is. Verder wil het kabinet dat Nederland klimaatbestendig en waterrobuust wordt

ingericht, dat Nederland een gidsland is en blijft voor watermanagement en -innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen. Tot slot wil het kabinet stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Het Nationaal Waterplan verankert het nieuwe waterbeleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik naar 2050. Onderdeel zijn de Deltabeslissingen, de Beleidsnota Noordzee met ruimtelijk plan, de verankering van waterafspraken uit het Energieakkoord, de Natuurvisie, de Internationale Waterambitie en de plannen en maatregelenprogramma's waarmee we voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu.

Provincie

Op 18 december 2015 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) vastgesteld. Met het PMWP draagt de provincie bij aan een Brabant waar mens, plant en dier gezond en prettig kunnen leven, met ruimte voor een elkaar versterkende economische, maatschappelijk en ecologische ontwikkeling. Met andere woorden:

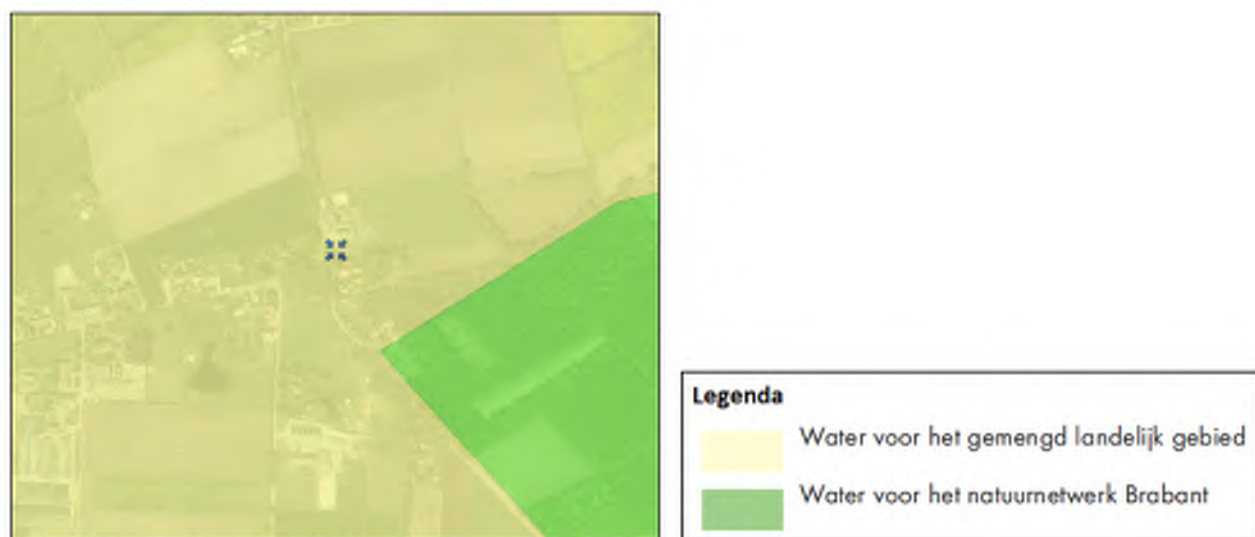
- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met haar partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. De Agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

De locatie heeft de functie 'water voor het gemengd landelijk gebied'. Hieronder vallen de aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'accentgebied agrarische ontwikkeling' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

De locatie is niet gelegen in een gebied met een rol voor de bescherming van het (grond) water dat is bestemd voor menselijke consumptie.



Afbeelding 11: Kaart Gezondheid 1

Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer is in Landerd in handen van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Landerd.

Het algemeen bestuur van Waterschap Aa en Maas heeft het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld op 22 december 2015. Bij dit waterbeheer laat het waterschap zich continu leiden door zijn missie: *“Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten”*.

De doelen op hoofdlijnen voor de periode 2016 – 2021 zijn als volgt:

- Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden
- Veilig en Bewoonbaar beheergebied
- Voldoende water en robuust watersysteem
- Schoon water
- Gezond en natuurlijk water

De Keur bevat de regels en vult daarmee de regels uit de Waterwet aan om daarmee de doelstellingen zoals opgenomen in het Waterbeheerplan te kunnen realiseren. De Keur is zowel van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap als particulieren en bedrijven.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel (*Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak*), behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Deze rekenregel geldt voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² en maximaal 10.000 m².

De te bergen hoeveelheid hemelwater dient als volgt te worden berekend:

Benodigde compensatie (in m3) = Toename verhard oppervlak (in m2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)

Bij onderhavige ontwikkeling is geen sprake van toename van de bebouwing. In de bestaande situatie wordt het hemelwater vanaf de bebouwing naar de nabijgelegen sloot afgevoerd. Het hemelwater afkomstig van de erfverharding vloeit af naar de naastgelegen gronden waar het infiltreert in de bodem. Deze bestaande situatie blijft ongewijzigd. De nieuwe verharding ten behoeve van de parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in waterpasserende bestrating waardoor het hemelwater ter plaatse kan infiltreren in de bodem. Maatregelen in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen zijn niet noodzakelijk. Tevens is de aanvraag van een vergunning voor dit aspect niet noodzakelijk.

Het afvalwater afkomstig van de bedrijfsruimten worden evenals dat van de woning geloosd op het vuilwaterriool. Iedere inrichting waarin voedingsmiddelen worden bereid waarbij vethoudend afvalwater vrijkomt, is in principe verplicht een vetafscheider en een slibvangput te plaatsen. Dit is verplicht omdat rioolverstoppingen door gestold vet veel voorkomen en overlast en milieuverontreiniging veroorzaken. Hierbij zal voldaan worden aan de bepalingen in het activiteitenbesluit.

4.5 Natuur

De locatie aan Achter Oventje 15C is niet gelegen in of nabij Natura 2000 gebieden of Beschermd Natuurmonumenten. Een gebied behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur is gelegen op circa 60 meter van onderhavige locatie. Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatief effect op de gebieden gezien de afstand en de gewenste activiteiten. Met de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap.

Flora en fauna

Ter bescherming van in het wild voorkomende flora en fauna is op 1 april 2002 de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren niet (opzettelijk) gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Beschermde planten mogen niet geplukt, uitgestoken of verzameld worden. Daarnaast geldt voor alle in het wild voorkomende planten en dieren een zorgplicht en mag de directe omgeving van beschermde soorten niet beschadigd of verstoord worden. Als blijkt dat de ontwikkeling niet aan de eisen voldoet dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

Ten behoeve van de activiteiten hoeven geen bomen of andere opgaande beplanting gerooid te worden. De activiteiten vinden plaats in de bestaande bebouwing. Het slopen van oude schuren waarin beschermde soorten aanwezig kunnen zijn is niet aan de orde. Het intensieve gebruik van het perceel maakt deze locatie ongeschikt als vaste leef- of vestigingsplaats voor beschermde flora- en fauna. Met de activiteiten en realisatie van de parkeerplaatsen zullen dan ook geen beschermde soorten worden geschaad. De aanwezige beplanting biedt mogelijk een aantrekkelijk leefgebied voor

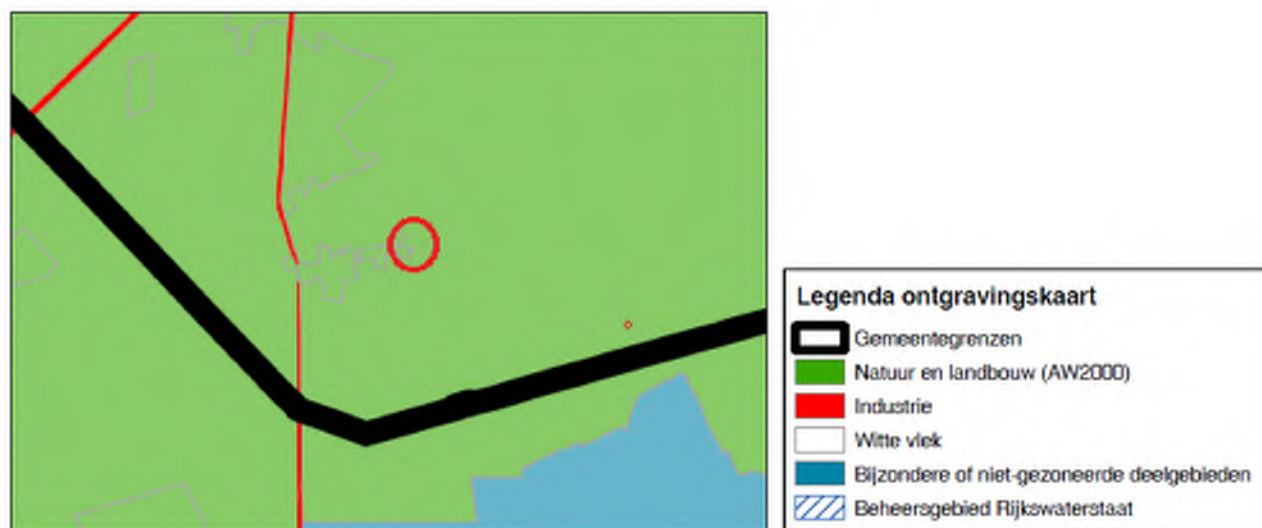
diverse soorten. Een ontheffing in de zin van artikel 75 van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.

4.6 Bodem

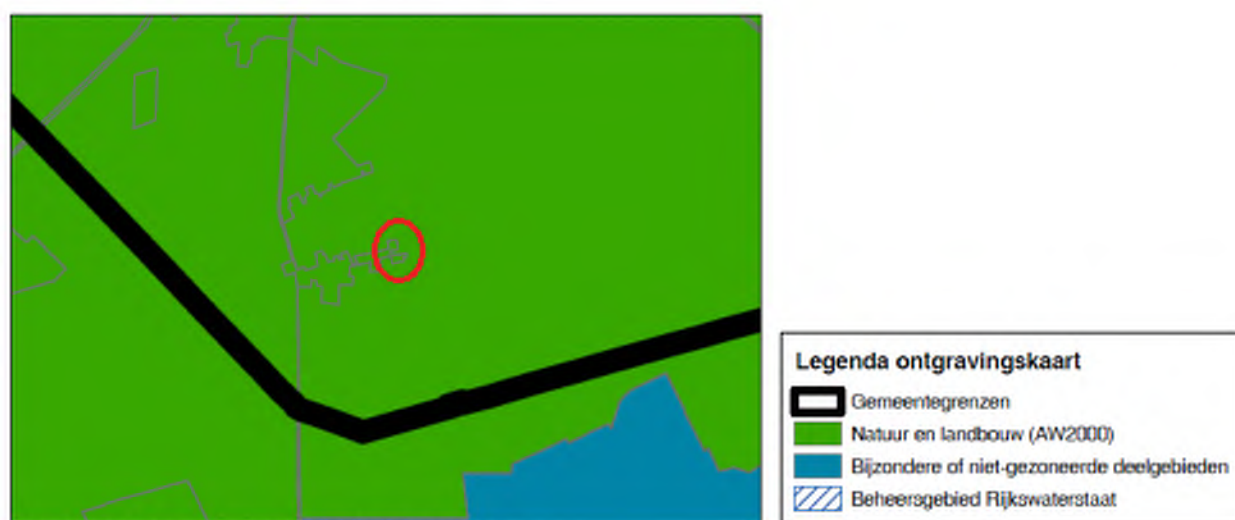
Ten aanzien van bodembedreigende activiteiten zijn regels opgenomen in het Activiteitenbesluit. De gewenste activiteit betreft echter geen bodembedreigende activiteiten.

Het bodemloket geeft aan dat er door Van Oort Bodemonderzoek Heesch een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd, d.d. 23 oktober 2009. Dit onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de bouw van de BIO-woning. Vervolg onderzoek heeft plaatsgevonden. De bodem is geschikt voor beoogd gebruik.

De ontgravingskaarten regio Noordoost Brabant zijn geraadpleegd. Hieronder zijn uitsneden weergegeven van de ontgravingskaarten regio Noordoost Brabant, d.d. 12 juli 2011. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de grond geschikt is voor de beoogde doelen.



Afbelding 12: Ontgravingskaart bovengrond



Afbelding 13: Ontgravingskaart ondergrond

5 Uitvoerbaarheid en procedure

In voorgaande hoofdstukken is getoetst en gebleken dat de beoogde ontwikkeling past binnen het beleid en de betreffende wet- en regelgeving.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling is een particuliere partij. Initiatiefnemer draagt zorg voor de kosten welke gepaard gaan met de voorgenomen ontwikkeling. De financiële uitvoering van de ontwikkeling is daarmee geborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De kennisgeving van het besluit op de aanvraag waarop onderhavige onderbouwing betrekking heeft vindt via formele weg plaats. Hierop kan een zienswijze worden ingediend. Tevens staat beroep open bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State.

5.3 Te volgen procedure

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid op grond van 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo. Voor deze procedure geldt de uitgebreide procedure. De beslistermijn is 26 weken, eventueel verlengd met 6 weken. Het ontwerpbesluit wordt ter inzage gelegd voor 6 weken. Binnen deze termijn kunnen eventueel zienswijzen worden ingediend. Daarna volgt de ter inzage legging van het definitieve besluit voor 6 weken. Tegen dit besluit staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State.

6 Conclusie

Uit voorgaande toetsing aan de diverse wet- en regelgeving volgen geen belemmeringen. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden. In dit kader zijn geen belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bijlage: Kwaliteitsverbetering

Landschappelijke kwaliteitsverbetering omgeving

De landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen voor de omgeving zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing heeft een positieve invloed op de omgeving.

Maatschappelijke kwaliteitsverbetering

Deze ontwikkeling moet gepaard gaan met, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte en gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijk kwaliteitsverbeterende maatregelen. De kwaliteitsverbeterende maatregelen welke gepaard gaan met de ontwikkeling worden hierbij toegelicht.

1 Activiteiten

- De 'Herberg' maakt gebruik van streekeigen producten. Initiatiefnemers zullen in hun bedrijf aandacht besteden aan de herkomst van hun producten en hun gasten hierover informeren indien gewenst. Indien over de producten folder materiaal of anderszins beschikbaar is, zal hier ruimte voor zijn in de 'Herberg'.
- Initiatiefnemer zal actief bijdragen aan het verschaffen van kennis over de omgeving en zijn geschiedenis en recreatieve mogelijkheden in de omgeving. Hierbij valt onder andere te denken aan de Trentse bossen, het Duits lijntje en de Maashorst. In de 'Herberg' zullen informatiedocumenten aanwezig zijn over de omgeving en de mogelijke activiteiten. Initiatiefnemer geeft mondelinge toelichting wanneer gewenst.
- Tijdens de workshops kunnen kinderen samen creatief bezig zijn. De workshops zijn niet alleen leuk en gezellig maar ook leerzaam en uitdagend. De workshops zullen bestaan uit het schrijven en vertellen van verhalen, een kookmiddag en/of het maken van poppen en figuren.

2 Architectuur en gebruik materialen

De architectonische stijl van de woning/annex herberg betreft de tweede maatregel. De woning met herberg past perfect in de omgeving. Daarnaast is/wordt bij de bouw van de woning en herberg veel gebruikt bouw materiaal toegepast. Dit heeft niet alleen een positieve uitwerking op de uitstraling van het gebouw maar draagt ook bij aan het milieu en bewaren van historische elementen.

Bijlage: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage: Situatietekening

Bijlage: Plattegrond

Aanvulling ruimtelijke onderbouwing

Achter Oventje 15c
Zeeland

Opdrachtgever:

Projectlocatie: Achter Oventje 15c, Zeeland

Projectnummer: 01244.001

Datum: 21 augustus 2018 (gew. 21 november 2018)

Opgesteld door:

Inhoudsopgave

3.2 VERKEER EN INFRASTRUCTUUR	3
3.4 EXTERNE VEILIGHEID	3
4.1 GELUID	6
4.3 GEUR.....	6

3.2 Verkeer en infrastructuur

Op het eigen terrein zijn parkeervoorzieningen getroffen. Zie hiervoor de bijgevoegde situatieschets. Conform de 'Parkeernormen Landerd 2012' zijn 20 parkeerplaatsen nodig. Voor een Bed & Breakfast zijn geen normen opgenomen. Derhalve is één parkeerplaats per kamer aangehouden. Er zijn drie kamers voor twee personen en één kamer voor vier personen. Rekening is gehouden met vier parkeerplaatsen ten behoeve van de Bed & Breakfast. Voor de 'Herberg' inclusief workshops geldt een norm van tien parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De 'Herberg' heeft een oppervlakte van circa 72 m² = 7 parkeerplaatsen. Het terras heeft een oppervlakte van 70 m². Hiervoor worden zeven parkeerplaatsen aangelegd. Ten behoeve van de woning zullen twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In totaal zullen op eigen terrein minimaal 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de verkeersveiligheid zal ter plaatse van de parkeerplaatsen ruimte zijn om de auto te keren. Het erf dient voorwaarts verlaten te worden. Dit wordt op een duidelijk zichtbare plaats kenbaar gemaakt aan de bezoekers. Daarnaast zullen initiatiefnemers zorg dragen voor het regelmatig snoeien van de beplanting aan de straatzijde zodat het zicht op de weg zo min mogelijk wordt belemmerd.

De doorgang die nodig is voor het parkeren op het achterliggende terrein is voldoende groot. Breedte tussen bestaande schuur en huis is 6 meter. Op dit moment wordt de ruimte nog verkleind door een tijdelijke woonunit. De verwachting (planning) is dat de woonunit medio februari/maart 2019, voor aanvang van de gevraagde activiteiten, wordt afgevoerd.

3.4 Externe Veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹.

Op grond van het op 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), moet de verantwoording van het groepsrisico (GR) plaatsvinden bij het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, indien dit de vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maakt.

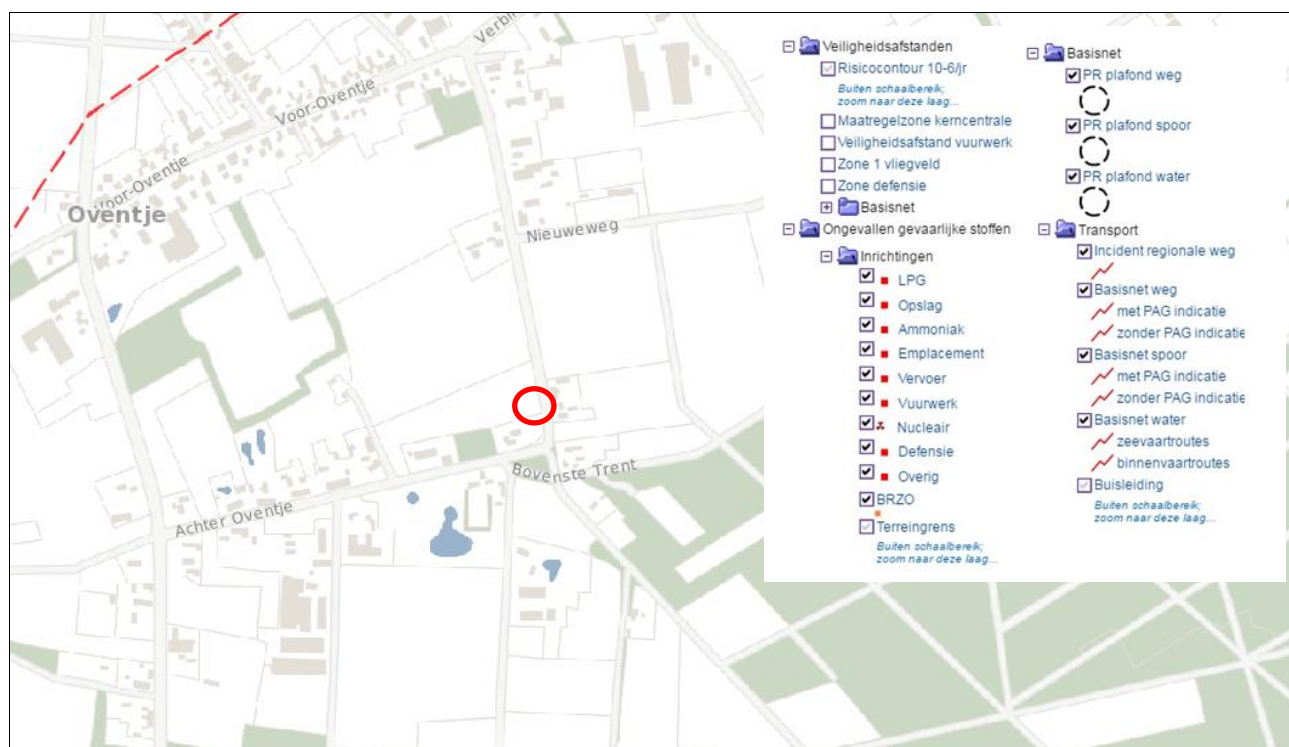
Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicokaart

De risicokaart toont niet alleen risicosituaties met gevaarlijke stoffen, maar ook andere risico's. Deze risico's worden op de risicokaart aangeduid als 'overig'. Deze overige risico's zijn ingedeeld in de volgende ramptypen:

- luchtvaartongevallen;
- ongeval op water;
- verkeersongevallen op land;
- tunnelongevallen;
- brand in (grote) gebouwen (zie kwetsbare objecten);
- instorting van gebouwen (zie kwetsbare objecten);
- verstoring van de openbare orde;
- paniek in menigte;
- overstroming;
- natuurbranden.



Figuur 3: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant. Projectlocatie is globaal rood omlijnd.

¹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Conclusie:

Aangaande de projectlocatie zijn er volgens de risicokaart geen risico's aanwezig. Er is geen sprake van een (onaanvaardbaar) risico in het kader van de externe veiligheid.

4.1 Geluid

Geluidhinder

De Wet geluidhinder geeft bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen tegen wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Dit gebeurt door middel van zonering.

Indien de Wet geluidhinder niet van toepassing is dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een afweging ten aanzien van dit aspect plaats te vinden.

De 'Herberg' wordt gerealiseerd in de bestaande woning. Dit betreft reeds een geluidgevoelige bestemming. Hiervoor heeft reeds een toetsing plaatsgevonden. Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

Geluidemissie

Voor de beoogde situatie is een melding Activiteitenbesluit ingediend. In het Activiteitenbesluit zijn geluidsnormen opgenomen die van toepassing zijn.

De directe geluidsemissie vanuit de 'Herberg' is vrijwel nihil. De activiteiten vinden in pandig plaats. De indirecte hinder, welke niet rechtstreeks voortvloeit uit de activiteiten maar wel kan worden toegeschreven aan de aanwezigheid van de 'Herberg' zijn voor nabijgelegen woningen te herkennen als afkomstig van onderhavige locatie.

Er is sprake van een toename in verkeer van en naar de locatie. Echter betreft dit voornamelijk fietsverkeer en voetgangers. De doelgroep voor de 'Herberg' zijn passanten, wandelend of fietsend, welke onderweg een lunch willen genieten. De verwachting is dat de workshops wel personenauto's zullen aantrekken. De workshops worden echter incidenteel gegeven. Het betreft dan enkele personenauto's.

Gelet op de activiteiten die ter plaatse plaatsvinden, met de daarbij behorende bewegingen van en naar de projectlocatie, kan worden aangenomen dat voldaan zal worden aan de van toepassing zijnde geluidsnormen van het Activiteitenbesluit.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect geluid geen belemmering oplevert voor de gewenste ontwikkeling. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

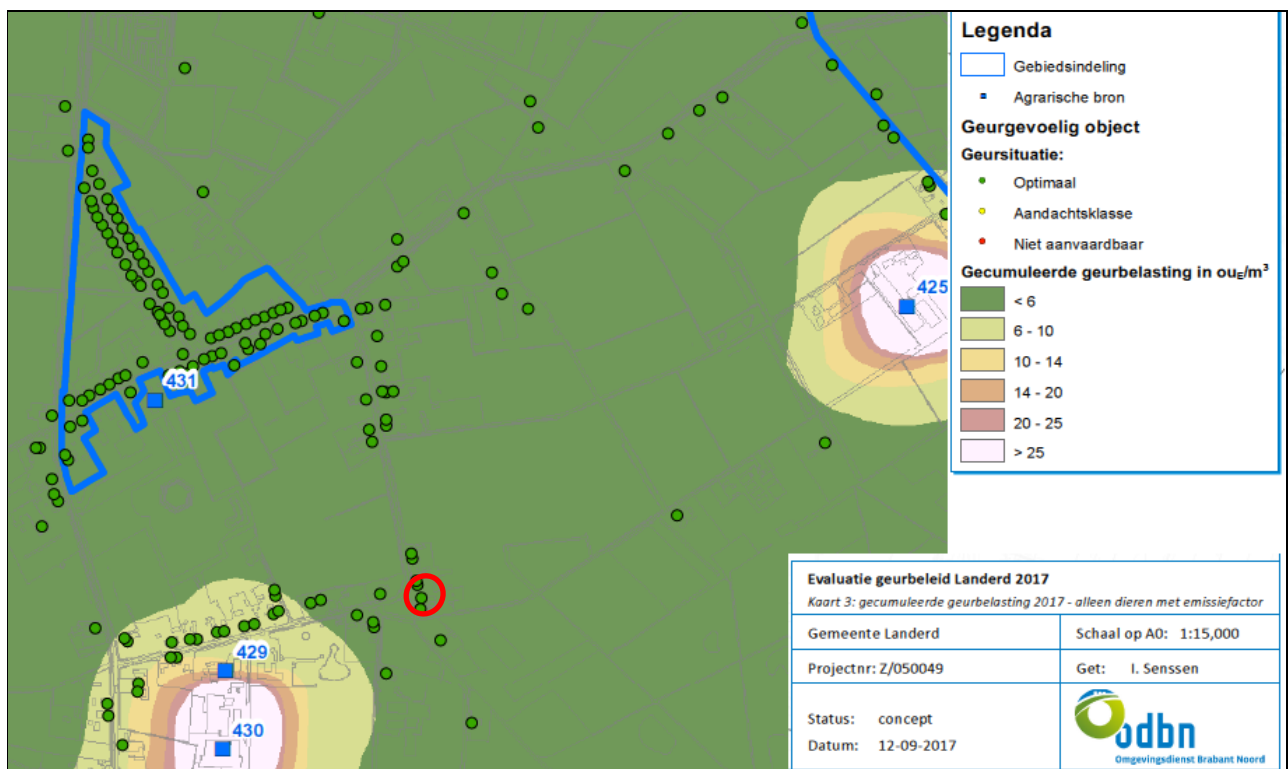
4.3 Geur

Cumulatie geur (achtergrond)

Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen onderstaande geurwaarden gehanteerd als toetswaarden. De waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (OU_E).

In de 'Geurgebiedsvisie 2014' van de gemeente Landerd is als bijlage een kaart opgenomen waarop de beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder voor de situatie 2014 opgenomen. Deze kaart is geactualiseerd op 12 september 2017. Gelet op de ligging van de projectlocatie ten opzichte van agrarische bedrijven in de omgeving is de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder voor de situatie 2017 als basis genomen om te kijken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

In de onderstaande figuur is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 1: Uitsnede geurgebiedsvisie gemeente Landerd, beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder (bron: gemeente Landerd). Projectlocatie is globaal rood omcirkeld.

De onderstaande figuur toont de kwaliteitscriteria volgens RIVM.

Achtergrondbelasting (OU _E /m ³ 98- percentile) concentratiegebied	Mogelijke kans op geurhinder (%)	Beoordeling leefklimaat
0 – 3	< 5	zeer goed
3 – 8	5 – 10	goed
8 – 13	10 – 15	redelijk goed
13 – 20	15 – 20	matig
20 – 28	20 – 25	tamelijk slecht
28 – 38	25 – 30	slecht
38 – 50	30 – 35	zeer slecht
50 – 65	35 – 40	extreem slecht

Figuur 2: Milieukwaliteitscriteria RIVM concentratiegebied.

In de provinciale verordening is vastgesteld dat een goed woon en leefklimaat kan worden verwacht indien is aangetoond dat de kans op geurhinder zowel op de voorgrond als ook op de achtergrond in het buitengebied niet hoger is dan 20 %.

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de achtergrondconcentratie binnen de projectlocatie een zeer goed woon- en leefklimaat heeft.

Bij de aanduiding 'zeer goed' is de achtergrondbelasting < 3 ou_E/m³. Dit is onder de norm van 20 ou_E/m³ welke is vastgelegd in de Vr-NBr.

Daarnaast kan een veehouderij op basis van provinciaal beleid (de Vr-NBr) maximaal 20% cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting), wat overeen komt met 20 ou_E/m³, op een geur gevoelig object in het buitengebied veroorzaken. Gezien het feit dat de cumulatieve geurbelasting

op de locatie in 2014 was gelegen $< 3 \text{ ou/m}^3$ kan hier geconcludeerd worden dat de beoogde situatie op de planlocatie de veehouderijbedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er voor het aspect geur geen belemmeringen zijn voor het uitvoeren van het initiatief.

Op de projectlocatie is sprake van een 'zeer goed' woon en leefklimaat.

Verder worden de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Achter Oventje 15c Zeeland

Project: Landschappelijke Inpassing en Kwaliteitsverbetering
Achter Oventje 15c
Zeeland
Gemeente: Landerd

Datum: Oktober 2016



Topkaart

1 Inleiding

De locatie Achter Oventje 15c ligt aan de doorgaande weg Achter Oventje. Het is in feite een gehuchtje dat vroeger Klein Oventje heette (zie ook de historische kaart). Aan de overzijde van de weg staat een klein kapelletje dat netjes verzorgd wordt door mensen uit de buurt. Deze Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsverbetering hoort bij de aanvraag voor een herberg, z.g. natte horeca. Het gaat tevens om routegebonden horeca met buitenterras. Bed&Breakfast is al vergund op de locatie Achter Oventje 15c.

2 Landschappelijke karakteristiek en het erf

De Gemeente Landerd streeft naar versterking van de landschappelijke kwaliteit van het totale buitengebied. Het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 heeft tot doel te komen tot een veelzijdig zandlandschap waar het heerlijk werken en recreëren is. Op basis van grondgebruik, historie en bodem zijn een aantal deelgebieden onderscheiden. Elk gebied krijgt een eigen gezicht. De in dit Landschapsbeleidsplan 2013-2027 uitgewerkte kwaliteitsverbeterende maatregelen worden samen met de landschappelijke inpassing LKM's genoemd: 'landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen'. Kwaliteitsverbeterende maatregelen komen ten goede aan het landschap en daarmee ook aan de recreatieve aantrekkelijkheid.



Visiekaart LBP 2013-2027

De locatie Achter Oventje 15c ligt in deelgebied Trent.

De identiteit van het gebied zoals beschreven in het LBP 2013-2027:

Het gebied rondom de Trentsche bossen bestaat uit een redelijk grootschalig landschap en is voornamelijk in agrarisch gebruik. Het is al een oude ontginning met randen die recenter zijn ontgonnen. Door houtwallen, singels, bosjes en oude beplantingen is het beeld er groen.

Naast de Trentsche bossen in het zuiden van het gebied bestaat de beplanting voornamelijk uit eikensingels en groene boerenerven.

Recepten LBP gemeente Landerd 2013-2027 voor het deelgebied Trent en 't Oventje:

Sortiment: Divers, bestaande uit:

- Solitaire bomen (eik, linde, kastanje, walnoot).
- Hoogstam boomgaard.
- Houtwallen, singels of geriefbosjes (sortiment droog).
- Geschoren of wilde hagen (meidoorn, beuk, liguster).

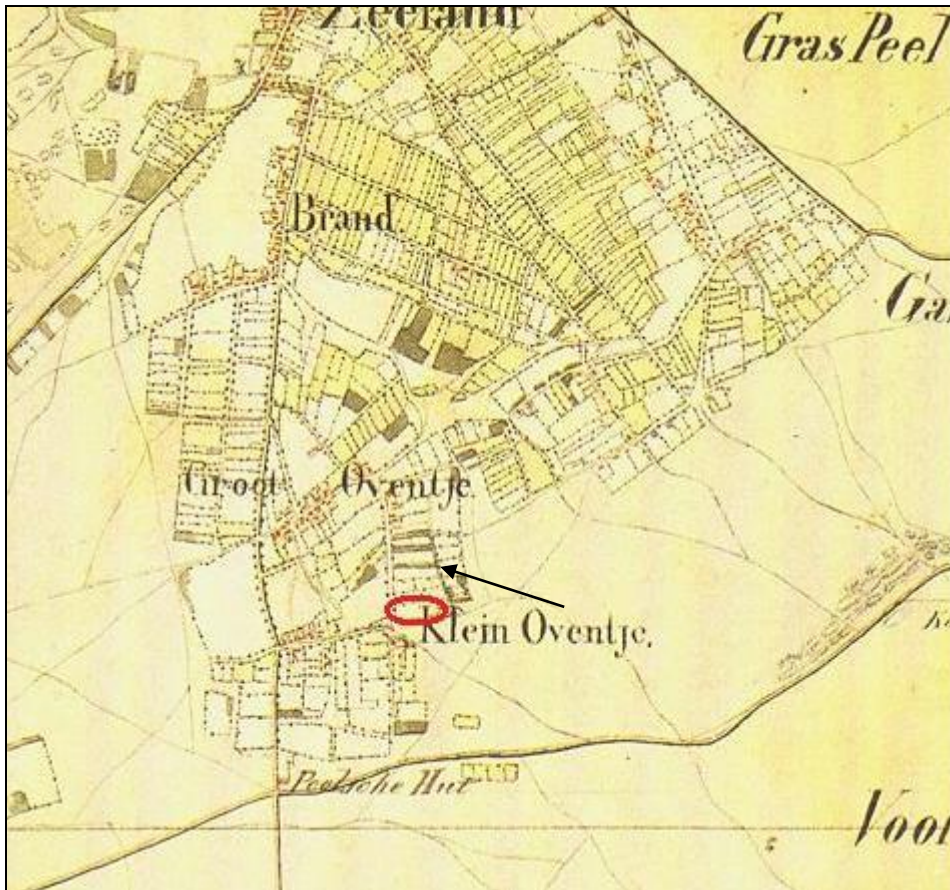
Maat:

- Solitaire bomen: n.v.t.
- Hoogstamboomgaard: minimaal 8 stuks, plantaafstand 5-8 meter.
- Houtwallen, singels: Minimaal 7,0 meter breed.
- Geriefbosjes: Oppervlak ca. 100 m².
- Geschoren of wilde hagen (meidoorn, beuk, liguster).

Beheer:

- Solitaire bomen: Niet, jaarlijks controle op ziekten.
- Hoogstamboomgaard: Jaarlijkse controle op ziekten en foutieve takgroei. Jaarlijks begeleidend snoeien.
- Houtwallen, singels: Vrij uit laten groeien en randen scheren of afzetten om de vijf jaar.
- Geschoren haag: 1 keer per jaar knippen. Haag dient in geschoren toestand minimaal 1 m. hoog te zijn.
- Wilde haag: Vrij uitgroeien en maximaal 1 keer per 7 jaar afzetten op 1 meter hoogte.

Het achterliggende landschap is lang onveranderd gebleven. Op onderstaande historische kaart uit ca. 1850 (met de locatie in de rode cirkel), is te zien dat de perceelsindeling uit die tijd op dit moment nog steeds hetzelfde is (zwarte pijl). De meest noordelijke percelen waren met beplanting omzoomd en dit stuk woeste grond was nog niet met bos beplant (nu: Trentsche bossen). Voor het overige zijn de oude structuren nog goed herkenbaar. Dit geeft in het veld ook de rustieke sfeer die er heerst. Om tegemoet te komen aan dit historisch plaatje laten we de achterliggende wei verder onveranderd.



Uit de in het Landschapsbeleidsplan opgestelde recepten voor dit deelgebied worden de volgende ingrediënten toegepast:

- hoogstamfruitboomgaard
- wilde haag
- solitaire bomen
- geschoren hagen.

Als fysieke kwaliteitsverbetering rondom het gebouw wordt gebruik gemaakt van beukenhagen en solitaire bomen (eik, haagbeuk).

De kwaliteitsverbetering in de directe omgeving is het oprichten van een hoogstamfruitboomgaard in de achterliggende wei.

Het terrein rondom de kapel zou een mogelijkheid zijn voor kwaliteitsverbetering in de directe omgeving. Echter momenteel is het terrein rondom de kapel al naar tevredenheid ingericht: het is helemaal naar wens van de mensen die er dagelijks voor zorgen. Een herinrichting is daarom nu niet aan de orde.

De vlechthaag wordt gevlochten zonder daadwerkelijk inkepingen in het hout te maken. Aan de voorzijde staan aan de weg bomen die in eigendom van de Gemeente Landerd zijn. Bij de bestaande schuur komen twee Haagbeuken. De beukenhaag is een beplantingselement dat zowel aan de voorzijde als de achterzijde voorkomt, wat zorgt voor eenheid. Om de kijk op de geparkeerde auto's weg te nemen wordt tegen de parkeervakken aan een beukenhaag gerealiseerd van 80 cm. hoogte.

3 Beplantingslijst

Bomen

Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>)	2 st., maat 12-14
Hoogstamfruitbomen	6 st., maat 8-10
peer brederode + coference	2 st
appel, sterappel+bellefleur	2 st
kers, udense spaanse+hedelfinger	2 st

Haagplantsoen (maat 60-80) 4 st./m.

Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	125 st.
---------------------------------	---------

Bosplantsoen voor gemengde (vlecht)haag: maat 60-80, 4 st./m.

Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>)	15 st.
Kornoelje (<i>Cornus sanguinea</i>)	15 st.
Meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	15 st.
Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	15 st.
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	15 st.

4 Berekening bijdrage groen (vergoedingsystematiek Stika)

Aanleg	Bomen, 8 st	485,-
	Plaatsen boomkorf, type rund 6 st	304,-
	Bosplantsoen, div soorten 200 st	316,-
	Plan	786,50
Onderhoud 10 jaar		
	Bomen 2 st	110,80
	Hoogstamfruitbomen 6 st	320,40
	Struweelhaag 18 m	131,40
	Kniphaag 90 m	1.053,00
Totaal		3.507,10

LEGENDA



BOMEN:
6 ST HOOGSTAMFRUIT
2 ST HAAGBEUK



BESTAANDE BOMEN



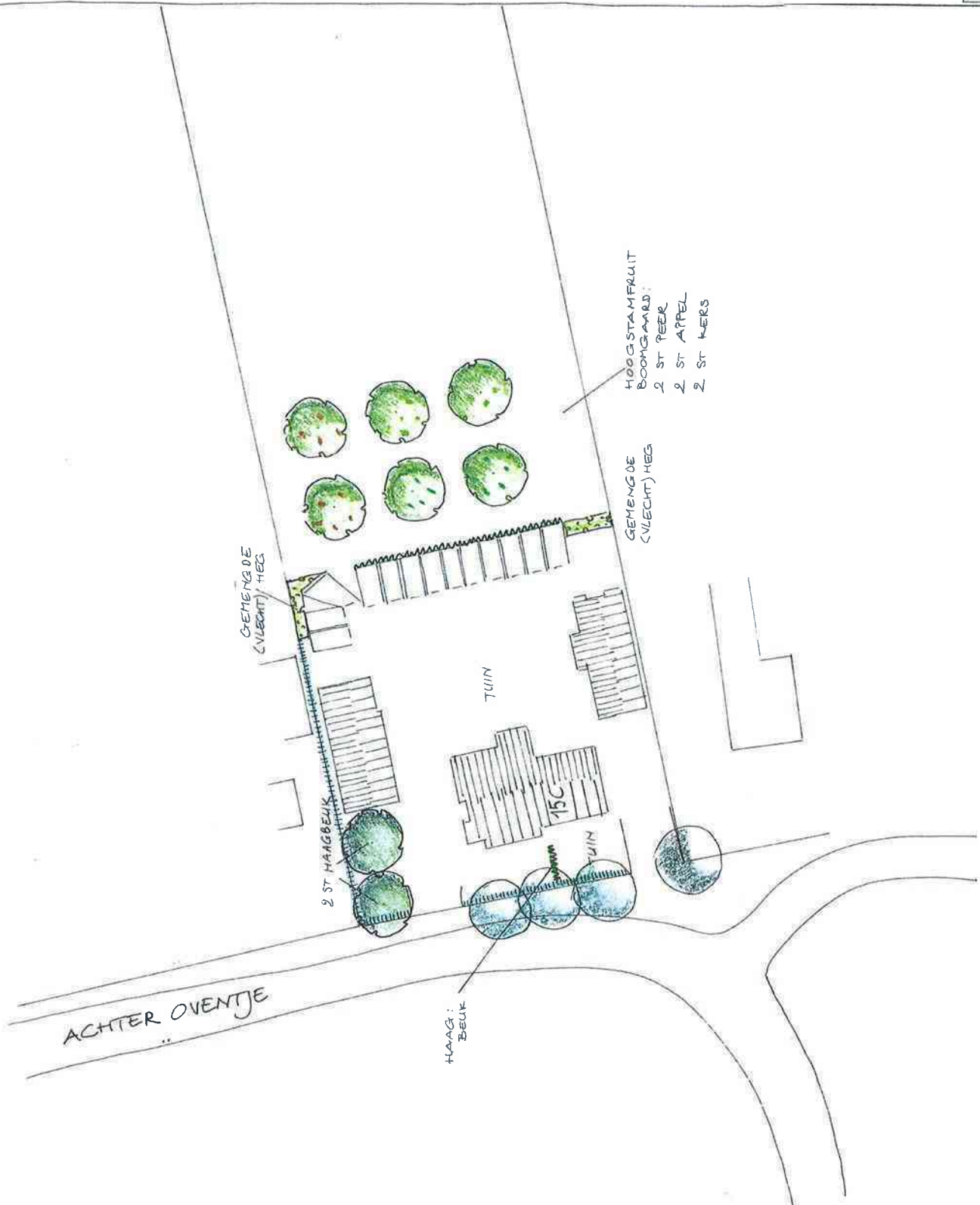
GEMENGDE (VLECHT) HEG

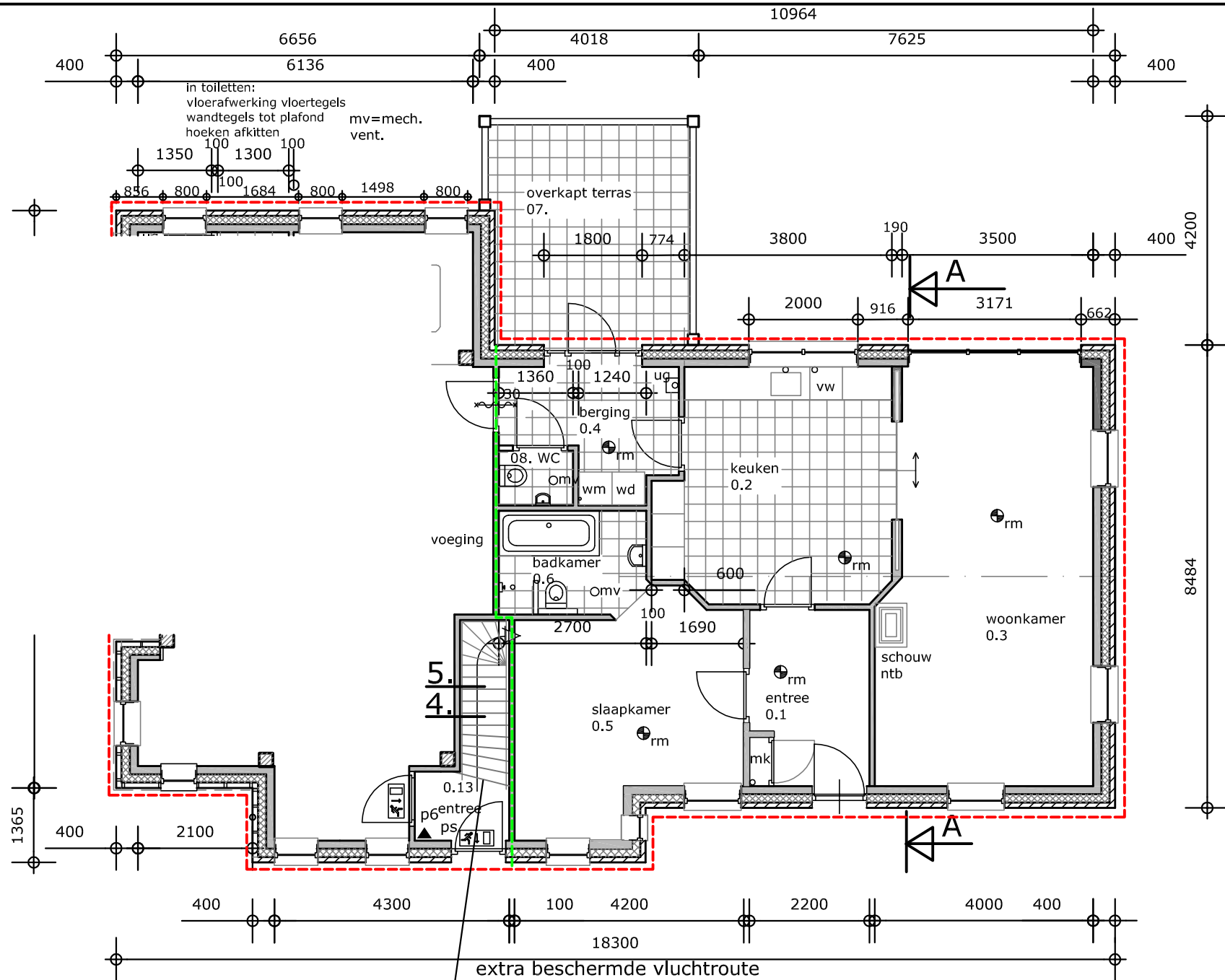


BEUKENHAAG



BESTAANDE BEUKENHAAG





Beganegrond

Brandtechnische gegevens