

# Ruimtelijke Onderbouwing

---

*Nieuwbouw van een trainingshal, receptie en verblijfsaccommodaties aan de Domineeshoef 4a te Schaijk*

Door: Chris School

FF Factum Firmitas  
Mgr. Suijsstraat 20  
5375 AG Reek

Maart 2011

## Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Stand van zaken.....	5
1.2	Projectomschrijving.....	5
1.3	Grondruil Ladan - provincie Noord-Brabant.....	6
2	Toegevoegde waarde voor het toeristisch-recreatief product in de gemeente Landerd.....	10
2.1	Bijdrage aan het dagrecreatieve product.....	10
2.2	Bijdrage aan het verblijfsrecreatieve product.....	11
2.3	De toeristisch-recreatieve markt.....	11
2.4	Aansluiting op actuele thema's.....	11
2.4.1	Natuurlijk Landerd.....	11
2.4.2	Sportief Landerd.....	11
2.4.3	Verzorgend Landerd.....	11
2.5	Programma van eisen ruiter- en koetsiersroutes.....	12
2.6	Bijdrage aan het toeristisch-recreatief product.....	12
3	Toegevoegde waarde t.o.v. de visie van de Maashorst.....	14
3.1	Uitgangspunten van de visie Maashorst – Herperduin.....	14
3.2	Bijdrage aan de visie van de Maashorst.....	15
3.2.1	Rust in de natuurkern.....	15
3.2.2	Versterken van het economisch draagvlak.....	15
3.2.3	Vergroten herkenbaarheid Maashorst.....	15
3.2.4	Aansluiting op uitgangspunten voor recreatie in de Maashorst.....	16
3.2.5	Duurzaam recreëren.....	16
3.2.6	Bijdrage aan te behalen projecten.....	16
3.2.7	Bijdrage aan robuuste verbindingzone 't Mun.....	16
4	Begrazingsgebied Oss.....	18
5	Concrete afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.....	19
5.1	Projectomschrijving.....	19
5.2	Huidig bestemmingsplanregime.....	20
5.3	Bestemmingsplanwijziging.....	24
5.4	Verbeelding plan.....	24
6	Beschrijving van het project (projectprofiel).....	25

6.1	Situering van het project.....	25
6.2	Dimensies van de nieuwbouw.....	26
6.2.1	Dimensies van de trainingshal.....	26
6.2.2	Dimensies van de receptie / ontvangstruimte .....	28
6.2.3	Dimensies van de standaard verblijfsaccommodatie.....	29
6.2.4	Dimensies van de verblijfsaccommodatie voor mindervaliden .....	30
6.3	Gebruiksfunctie van de nieuwbouw.....	31
6.4	Ontsluiting van het bouwplan .....	31
7	Beschrijving van het gebied waarin het project is gelegen.....	33
7.1	Ruimtelijke structuur en sociaal-economische structuur .....	33
7.1.1	Ruimtelijke structuur.....	33
7.1.2	Sociaal-economische structuur .....	33
7.2	Omgevingskwaliteiten.....	33
8	Planologisch relevante aspecten van het project .....	35
8.1	Natuur en landschap .....	35
8.1.1	Flora- en faunawet .....	35
8.1.2	Natuurbeschermingswet 1998 .....	35
8.1.3	Resultaten flora- en faunaonderzoek.....	35
8.2	Water.....	36
8.2.1	Watertoets Waterschap Aa en Maas .....	36
8.3	Milieu.....	39
8.3.1	Geur .....	39
	<i>Toepassing Geurwet</i> .....	39
8.3.2	Luchtkwaliteit .....	40
8.3.3	Bodem.....	40
8.3.4	Geluid.....	40
8.3.5	Energie .....	41
8.3.6	Integrale veiligheid .....	41
8.3.7	Integrale veiligheid in relatie met BEVI .....	41
8.4	Stedenbouw en volkshuisvesting .....	41
8.5	Cultuurhistorie en archeologie.....	41
8.5.1	Cultuurhistorie.....	41
8.5.2	Archeologie.....	42

8.6	Mobiliteit en parkeren .....	43
9	Planologische afweging .....	44
9.1	Toetsing ruimtelijk beleid.....	44
9.1.1	Nota Ruimte (2006) .....	44
9.1.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	44
9.1.3	Gemeentelijk beleid.....	49
9.1.4	Conclusie.....	51
10	Economische uitvoerbaarheid.....	53
11	Concrete afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan .....	54

## 1 Inleiding

### 1.1 Stand van zaken

- Het College van de gemeente Landerd heeft besloten medewerking te verlenen aan de doorontwikkeling van de locatie Ladan onder voorwaarde dat de landschappelijke inpassing van het ecoduct wordt gerespecteerd. Het plan van Ladan voorziet in de bouw van een trainingshal, receptie / ontvangstruimte en een dertigtal verblijfsaccommodaties in de vorm van een hooiberg;
- In november 2007 is een bedrijfsplan voor Lipizzaner Ladan opgesteld;
- Op 28 april 2009 is een positief advies uitgebracht door de adviescommissie Toerisme & Recreatie van de provincie Noord-Brabant.

### 1.2 Projectomschrijving

Het bedrijf Ladan Agrarisch BV is sinds 1983 gevestigd op de Domineeshoef 4a op een perceel van ca. 4,6 ha.. De activiteiten van de onderneming bestaan uit het fokken van paarden (Lippizaner), evenals de exploitatie van een manege en een landbouwbedrijf. Teneinde de continuïteit van de onderneming voor de langere termijn te garanderen, hebben de heer en mevrouw Ladan het plan opgevat om uit te breiden met verblijfsrecreatieve activiteiten en de realisatie van een kwaliteitsslag voor de fokkerij. De voorgenomen verblijfsrecreatieve ontwikkeling bestaat ondermeer uit de realisatie van 30 kleine vakantiehuisjes (ingericht voor twee personen), waarvan 10 eenheden geschikt zullen worden gemaakt voor mindervaliden. Direct nabij de vakantiehuisjes, die zullen worden uitgevoerd in de uiterlijke verschijningsvorm van een hooibergje, wordt een weidemogelijkheid met shelter voorzien voor het eigen paard. Belangrijke investering voor zowel de verblijfsrecreatieve als de dagrecreatieve activiteiten is de realisatie van een trainingshal met een oppervlakte van 2.400 m<sup>2</sup>. (95 x 30) en actiefstallen. Tevens voorziet het plan ondermeer in diverse kwaliteitsinvesteringen, zoals de bouw van een receptie/ontvangstruimte en wegen en parkeerplaatsen. De ontwikkeling zal plaatsvinden op ongeveer 1,5 ha. van de in totaal ca. 4,6 ha. aan de Domineeshoef 4a die eigendom zijn van de heer en mevrouw Ladan. Voor de huidige onderneming betekent dit een forse investering. De hoge kapitaalslasten zullen voornamelijk gedekt moeten worden door de geraamde omzet van de vakantiewoningen. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten met het verblijfsrecreatieve element van 30 vakantiehuisjes kan gezien worden als een bedrijfseconomische voorwaarde om te komen tot de noodzakelijke verbetering van het huidige product, waardoor voldaan wordt aan de kwaliteitsvraag vanuit de markt.

De locatie van het bedrijf aan de Domineeshoef 4a te Schaijk biedt grote kansen voor een verbreding van het bedrijf. Het bedrijf ligt precies tussen de natuurgebieden Herperduin en de Maashorst (en grenst aan Herperduin). Naast het bedrijf ligt een smalle doorgaande weg over de A50 die beide gebieden met elkaar verbindt voor plaatselijk en recreatief verkeer. Dit maakt dat langs het bedrijf diverse wandel, fiets- en ruiterroutes lopen.

De hierboven geschetste ontwikkeling past niet in het bestaande bestemmingsplan "Buitengebied 1996" van de gemeente Landerd.

De bedrijfsuitbreiding op de locatie Domineeshoef 4a, gelegen in de GHS is zonder meer strijdig met het bestemmingsplan. Om de bedrijfsuitbreiding toch mogelijk te maken, is het noodzakelijk om deze ontwikkeling mee te nemen in het toekomstige bestemmingsplan “ 't Mun”.

De ontwikkeling van Lipizzaner Ladan wordt onderdeel van een door de gemeente op te stellen bestemmingsplan “ 't Mun”. Dit bestemmingsplan is noodzakelijk om de geplande EVZ Maashorst – Herperduin mogelijk te maken.

Als onderlegger voor het voeren van deze bestemmingsplanprocedure is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

### **1.3 Grondruil Ladan - provincie Noord-Brabant**

Naast de noodgedwongen doorontwikkeling van Lipizzaner Ladan is de toekomstige aanleg van een EVZ met 2 ecoducten een tweede reden voor het ontwikkelingsplan van de heer en mevrouw Ladan.

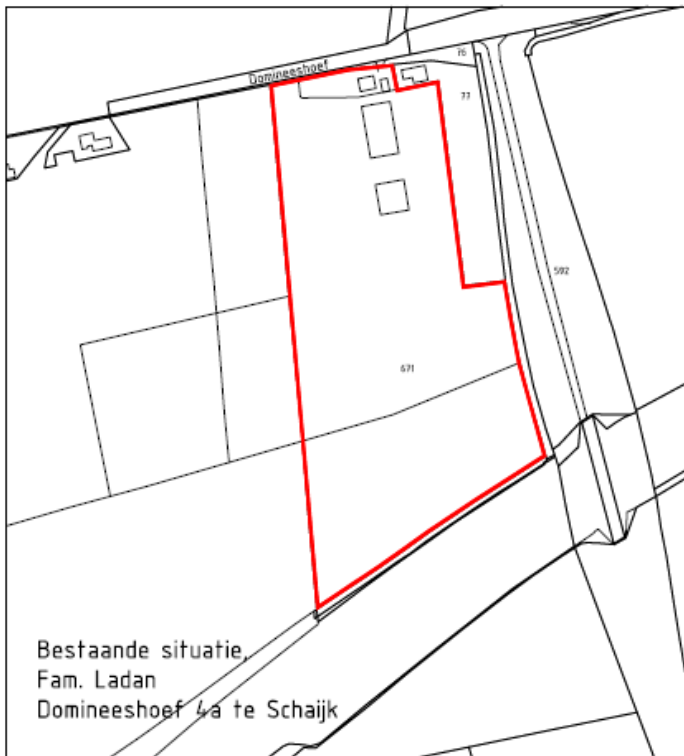
Wil de hoge ambitie voor Herperduin en Maashorst als samenhangend landschapspark met natuurkern waar worden gemaakt dan zijn enkele natuurbruggen van formaat noodzakelijk over de A50 en de N324.

Met twee ecoducten en een aansluiting tussen beide ecoducten worden de natuurgebieden Maashorst en Herperduin weer met elkaar verbonden. Maashorst en Herperduin waren vroeger één groot natuurgebied. Mede door de A50 en de N324 is het gebied versnipperd geraakt. Stuurgroep De Maashorst, de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat willen samen een robuuste verbindingzone voor planten en dieren realiseren, zodat het gebied weer als één natuurgebied ‘De Maashorst’ gaat functioneren. Deze robuuste verbinding bestaat uit twee ecoducten, over de A50 en de N324, en de inrichting van 50 ha. natuur in het tussenliggende gebied.

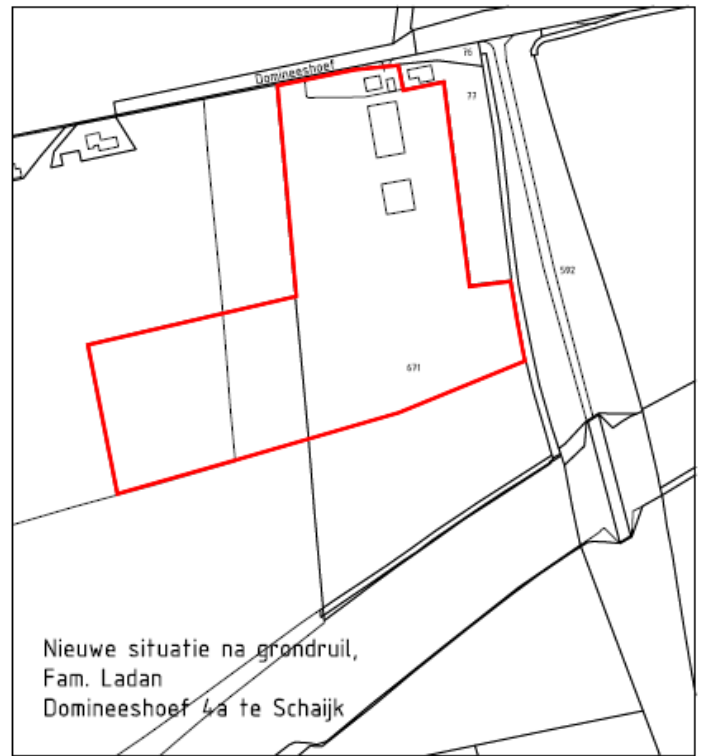
Ten behoeve van de realisatie van de EVZ en ecoducten heeft de provincie Noord-Brabant de heer Ladan benaderd m.b.t. de mogelijkheid tot grondruil. De heer Ladan heeft aangegeven hier aan mee te willen werken, onder voorwaarde dat mee wordt gedacht aan zijn plan. Afbeelding 1 bevat een weergave van het huidige perceel van de heer Ladan. Afbeelding 2 geeft een weergave van de nieuwe situatie na de mogelijke grondruil.

Het perceel in de bestaande situatie is ca. 4,6 hectare. De perceelsgrote na grondruil bedraagt eveneens ca. 4,6 hectare.

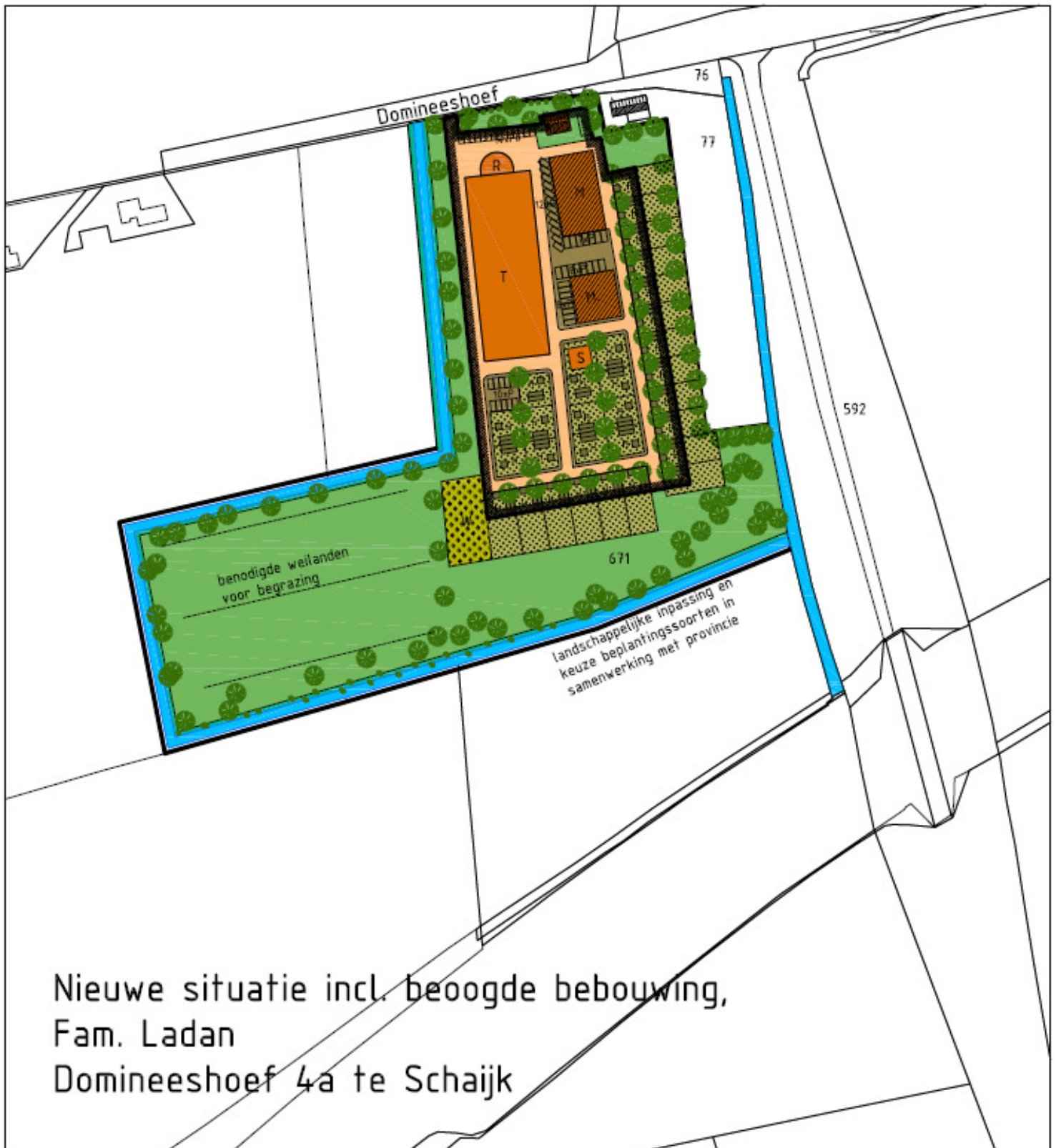
Nieuwbouw van trainingshal / receptie / verblijfsaccommodatie  
Domineeshoef 4a  
Schaijk



Afbeelding 1: Bestaande situatie



Afbeelding 2: Situatie na grondruil



Afbeelding 3: Beoogde nieuwe situatie incl. bebouwing

De oppervlakte van het bouwblok bedraagt 1,5 hectare.





Afbeelding 4: Renvooi beoogde nieuwe situatie incl. bebouwing

## **2 Toegevoegde waarde voor het toeristisch-recreatief product in de gemeente Landerd**

Landerd wordt gekenmerkt door rust en ruimte in een natuurlijke en landelijke setting. Het weidse cultuurland en de natuur van de Maashorst en andere natuurgebieden bieden een ideale achtergrond voor verschillende soorten recreatie. De gemeente biedt veel verblijfsrecreatieve mogelijkheden, met name op het gebied van bungalows. Het initiatief van de heer en mevrouw Ladan is onderscheidend omdat zij zich richten op de ruitertoerisme en de zorgbehoevende toerist en draagt hiermee o.a. bij aan de diversiteit van het toeristisch-recreatief product in de gemeente Landerd.

### **2.1 Bijdrage aan het dagrecreatieve product**

Er zijn weinig dagrecreatieve voorzieningen in de gemeente Landerd die aantrekkelijk zijn voor de toerist. Vooral slecht-weer-accommodaties worden gemist. Dit is gevaarlijk voor de toeristische ontwikkeling van Landerd, omdat toeristen zich graag vermaken en daarbij de keuze willen hebben uit verschillende activiteiten.

Het initiatief van de heer en mevrouw Ladan speelt in op de weersinvloeden. Indien de gasten, vanwege het slechte weer, niet per paard de omgeving met haar prachtige natuurgebieden kunnen verkennen, bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van de bestaande manege (40 x 20 meter) of van de nieuwe trainingshal (95 x 30 meter).

Landerd is aangesloten op het ruiternetwerk in Noordoost-Brabant. Van dit netwerk is een routekaart verkrijgbaar. Het ruiternetwerk is onderdeel van een groter netwerk in het grensgebied van Nederland en Duitsland. De regionale VVV concludeert echter dat het ruiternetwerk nauwelijks wordt gebruikt voor het maken van lange trektochten en ruitervakanties. Daarnaast zal het begrazingsgebied in De Maashorst en Herperduin worden uitgebreid waardoor ruiters en aanspanningen niet meer in het grootste deel van het natuurgebied kunnen komen. Het ruiternetwerk blijft echter wel intact maar wordt deels gesaneerd en komt bovendien om Herperduin heen te liggen.

De heer en mevrouw Ladan willen in samenwerking met andere lokale maneges inzetten op het ontwikkelen van eigen 'ommetjes' voor ruiters en aanspanningen. Hierdoor worden zij minder afhankelijk van het ruiterroutenetwerk en kunnen zij verblijf bieden aan mensen die op een vaste locatie op vakantie willen en hun paard mee willen nemen. Overigens is het de bedoeling dat 'ommetjes' wel aantakken op ruiterroutes die door De Maashorst gehandhaafd blijven.

Daarnaast zou een combinatie met stichting Lucai uit Schaijk een meerwaarde kunnen betekenen. Stichting Lucai heeft als doel ernstig/levensbedreigend zieke tieners (13 tot en met 18 jaar) samen met hun gezin een energieboost te geven om de harde realiteit van het ziek zijn van hun kind/broer of zus voor hen allen beter hanteerbaar te maken. Dit doen zij door hen een volledig verzorgde, ontspannen, onbezorgde vakantie week aan te bieden. Een vakantie week waarin rust en ontspanning hoog in het vaandel staan, maar waarin ook heel veel plezier gemaakt wordt. Een rondrit te paard door en rondom de Maashorst-Herperduin sluit hier goed op aan.

## **2.2 Bijdrage aan het verblijfsrecreatieve product**

De gemeente Landerd kent een redelijk aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen. Echter de meeste voorzieningen zijn campings, veelal met veel vaste standplaatsen en zijn in de meeste gevallen aan kwaliteitsverbetering toe. Het unieke concept van de heer en mevrouw Ladan draagt bij aan de diversificatie van het aanbod. De bestaande voorziening zal tevens een kwaliteitsverbetering ondergaan. Daarnaast krijgen de nieuwe accommodaties een bijzondere en onderscheidende uitstraling, waarbij rekening wordt gehouden met behoud en versterking van landschappelijke en agrarische waarden.

## **2.3 De toeristisch-recreatieve markt**

De motieven van mensen voor hun vrijetijdsbesteding wordt meer dan ooit bepaald en vormgegeven door het begrip 'belevissen'. Hierbij gaat het om bijzondere ervaringen die men zich blijft herinneren. Tevens is er een toenemende belangstelling voor kleinschalige toeristische voorzieningen. Vooral voorzieningen met een bijzondere en sfeervolle uitstraling zijn in trek.

De combinatie van kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie en hippische sport met het eigen paard is nog vrijwel onontgonnen gebied, zeker in de regio Noordoost Brabant. Het initiatief van de heer en mevrouw Ladan heeft een onderscheidend karakter en een uitstraling die 'anders dan anders' is waardoor de aandacht en de nieuwsgierigheid van de toerist getrokken wordt. Vastgesteld wordt eveneens dat de vraag naar dit soort accommodatie stijgt. Dit biedt goede slagingskansen voor het initiatief van de heer en mevrouw Ladan.

## **2.4 Aansluiting op actuele thema's**

Aansluitend op de in 2002 opgestelde toeristisch-recreatieve visie voor de gemeente Landerd, zijn drie thema's omschreven waarmee rekening dient te worden gehouden met de ontwikkeling van het gebied, namelijk 'natuurlijk Landerd', 'sportief Landerd' en 'verzorgend Landerd'.

### **2.4.1 Natuurlijk Landerd**

Het initiatief speelt in op het thema 'natuurlijk Landerd' waarbij de unieke eigenschappen van de omgeving van Landerd benut worden. Verkoop van streekproducten is hier een voorbeeld van.

### **2.4.2 Sportief Landerd**

Het initiatief steekt in op de actieve beleving van Landerd. Routegebonden recreatie te paard is onderdeel van het ontwikkelplan. Ook op dagrecreatief gebied draagt het initiatief bij door de bestaande manege en de komst van de nieuwe trainingshal.

De omgeving in de gemeente leent zich prima voor de ruitersport terwijl de actiefstallen gehoor kunnen geven aan de vraag naar slecht-weer voorzieningen.

### **2.4.3 Verzorgend Landerd**

De zorgmarkt groeit. Ouderen, gehandicapten en chronisch zieken gaan op vakantie en hebben op de verblijfslocatie extra voorzieningen en zorg nodig. Door het gemixte aanbod van zowel aangepaste en niet aangepaste verblijfsaccommodatie, biedt Ladan Agrarisch BV een mix tussen niet en wel aangepaste recreatieve voorzieningen.

Hiermee wordt zowel voldaan aan de wensen van de zorgbehoevende toerist alsmede de wensen van familieleden of kennissen die geen extra voorzieningen nodig hebben. Ladan Agrarisch BV draagt zodoende bij aan de mate van interesse voor recreëren in Landerd voor de zorgbehoevende sector.

## **2.5 Programma van eisen ruiter- en koetsiersroutes**

Het KNHS (Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie) heeft onderzoek gedaan waaruit blijkt dat 95 procent van de recreatieve paardensporters wel eens een buitenrit maakt. Het aantal buitenritten is gemiddeld 6,2 per paardensporter per maand. De helft van alle buitenritten gaat over ruiterpaden en onverharde wegen. 30 procent gaat over verharde wegen en 17 procent door bermen. Een gemiddelde buitenrit van ruiters duurt ongeveer 1 uur en 20 minuten. Menners rijden iets langer, gemiddeld 1 uur en 40 minuten. Voor een ideale rit zou men graag iets langer rijden. Voor ruiters is 1 uur en 30 minuten ideaal en voor mannen ruim 2 uur. Een ideale buitenrit voor ruiters is ongeveer 19 kilometer lang, voor mannen is dat ongeveer 23 kilometer. Een goede ontsluiting naar pensionstallen en maneges etc. is hierbij belangrijk. Het mooiste is wanneer de verschillende routes met elkaar verbonden worden zodat uitbreiding van de route mogelijk is op een veilige wijze. Er is weinig behoefte om lange paardenvakanties of tochten te maken. Wel heeft meer dan de helft van alle paardensporters interesse in korte arrangementen waarbij men een weekend of een paar dagen met het paard op vakantie gaat. Ruim de helft van alle paardensporters gaat wel eens met het paard naar een ander gebied om daar een buitenrit te maken. Het rijden in de natuur is duidelijk favoriet.

Bij het ontwikkelen van paden en routes kan men zich het best richten op het maken van rondritten tot circa 20 kilometer in de eigen omgeving van de paardensporters. Mogelijk kunnen deze lokale routes onderling weer verbonden worden om afwisseling te bieden. Er is weinig behoefte aan routenetwerken voor lange afstanden.

Voor ruiterpaden is de minimale obstakelvrije ruimte 1,75 meter op een natuurlijke ondergrond. Voor menroutes is de minimale obstakelvrije ruimte 3 meter op een natuurlijke ondergrond.

De heer en mevrouw Ladan willen in samenwerking met andere lokale maneges inzetten op het ontwikkelen van eigen 'ommetjes' voor ruiters en aanspanningen. Hierdoor worden zij minder afhankelijk van het ruiterroutenetwerk en kunnen zij verblijf bieden aan mensen die op een vaste locatie op vakantie willen en hun paard mee willen nemen. Overigens is het de bedoeling dat 'ommetjes' wel aantakken op ruiterroutes die door De Maashorst gehandhaafd blijven.

## **2.6 Bijdrage aan het toeristisch-recreatief product**

Realisering van het plan betekent zonder meer een versterking van het toeristisch product in de regio, zoals door de overheden en andere organisaties wordt beoogd. Er ontstaat een bijzonder kwaliteitsproduct, dat aansluit bij het gewenste imago en uitstraling van Landerd en voldoet aan de wensen en eisen vanuit de consument. Tevens biedt het aanknopingspunt voor de gewenste zonering met recreatieve entrees rondom het gebied Maashorst-Herperduin. Het initiatief draagt bij aan de diversiteit van het aangeboden toeristisch-recreatieve product en het verminderen van het aantal vaste standplaatsen ten opzichte van het aantal toeristische standplaatsen. De gemeente Landerd profiteert meer van een groter aandeel aan toeristische

standplaatsen omdat toeristen meer geneigd zijn de omgeving in te trekken. Hierdoor kan de gemeente meer meegenieten van de gasten die verblijven binnen de gemeente.

Daarnaast zal de verblijfsrecreatieve component die aan de onderneming wordt toegevoegd niet alleen een noodzakelijk positief effect hebben op de exploitatie van de onderneming, maar het gezamenlijke verblijf van paard en ruiter, in combinatie met een moderne accommodatie voor

training en stalling, maken het aangeboden product aantrekkelijk voor de markt en versterkt het toeristisch-recreatieve product van de gemeente Landerd.

Het initiatief van de heer en mevrouw Ladan benadrukt de sterke punten (kwaliteit van natuur, landschap en de rust en ruimte) en verbetert de zwakke punten (versterken toeristisch imago, aanvulling op dagrecreatieve voorzieningen en diversiteit in het verblijfsrecreatieve aanbod) van de gemeente Landerd en zal daartoe positief worden beoordeeld.

### 3 Toegevoegde waarde t.o.v. de visie van de Maashorst

#### 3.1 Uitgangspunten van de visie Maashorst – Herperduin

De toekomst voor Maashorst – Herperduin laat zich het best omschrijven als een boeiende natuurkern met een levendige schil. Het landschapspark Maashorst – Herperduin zal in belangrijke mate het groene en levendige profiel van deze regio binnen de groeiende economie van Brabant bepalen.

Natuurgebied Maashorst – Herperduin beoogt een profiel dat bestaat uit:

- Een gevarieerde natuurkern (functies: natuur, recreatie);
- Een levendige schil (functies: landbouw, recreatie en toerisme, cultuur, wonen, landschap en cultuurhistorie);
- De woonkernen rondom het landschapspark (functies: wonen, cultuur en toerisme).

##### *Een gevarieerde natuurkern*

Het doel van de natuurkern is het ontwikkelen van een robuust en samenhangend natuurgebied bestaande uit een parkachtig landschap met bos, heide, vennen en stromende beekjes. De kern is op termijn een aaneengesloten natuurgebied van circa 3.500 ha. groot. De belangrijkste doelsoorten zijn Edelhert, Das, Kwartelkoning, Raaf en Rugstreeppad.

##### *Een levendige schil*

De natuurkern is gebaat bij een levendige schil. De schil kent een aantrekkelijk landschap met een fijnmazig recreatief netwerk. De schil vervult een belangrijke functie in de recreatieve opvang van de bezoekers uit de regio.

##### *Omgeving ‘Het Mun’*

De Locatie van Lipizzaner Ladan is gelegen in de zone “Het Mun” tussen Schaijk, de A50 en N324. Het is voornamelijk te bestempelen als een agrarisch cultuurlandschap gelegen in de schil, op de rand van de natuurkern.



Afbeelding 5: Ligging in de schil op de rand van de natuurkern

Langs de rechthoekige wegenstructuur zijn boerderijen (rundveehouderijen, intensive veehouderijen, boomteelt, akkerbouw e.d.), particulieren, buurtschappen en lokaal detailhandel gevestigd. Het centrale deel is landschappelijk open en kent lange zichtlijnen, terwijl de randen van het gebied besloten zijn ten opzichte van de Maashorst en Herperduin. Het gebied heeft op dit moment een bescheiden rol als uitloopegebied van Schaijk. Het wordt vooral gebruikt op 'doorreis' naar de Maashorst en Herperduin. Het streven is er zorg voor te dragen dat de landbouw de belangrijkste drager van het gebied is en blijft. Vooral in het centrale deel dient de grondgebonden landbouw ruimte te krijgen voor verdere ontwikkeling. Bijzondere aandacht wordt gevraagd om de kwaliteit van het landschap te versterken door de verdere verdichting te laten plaatsvinden aan de randen. Dit kan zowel door agrarische natuur- en landschapsbeheer als ook door recreatieve ontwikkelingen in een groene setting.

#### *Landbouw en recreatie als duurzame beheerder*

De schil rond de natuurkern is gebaat bij een duurzame en goed functionerende landbouw. In de schil dient ruimte te zijn voor zowel een primaire, grondgebonden landbouw, waarbij er ruimte geboden moet worden aan verbreding met nevenfuncties zoals zorg, recreatie en agrotourisme. Daarnaast kan het wegvallen van het landbouwkundige gebruik reden zijn voor het toelaten van nieuwe al dan niet aan landbouw gerelateerde functies mogelijk te maken vanuit het perspectief van een levendige schil, met respect voor de natuurkern.

## **3.2 Bijdrage aan de visie van de Maashorst**

### **3.2.1 Rust in de natuurkern**

Het initiatief van de heer en mevrouw Ladan draagt bij aan het opvangen van de recreanten in de schil van de Maashorst. Opvang in de schil bevordert de rust in de natuurkern waardoor de fauna minder verstoord zal worden en de doelsoorten zoals het Edelhert en de Raaf misschien weer terug zullen keren naar de Maashorst.

### **3.2.2 Versterken van het economisch draagvlak**

Nevenactiviteiten van Ladan Agrarisch BV in de recreatie, zorg en verkoop van streekgebonden producten dragen bij aan het economisch draagvlak en 'ontsluiten' het boerenbedrijf voor de burger, recreant en toerist waardoor stad en land dichterbij elkaar komen. Daarnaast draagt het initiatief bij aan een prettig verblijf met een veelzijdig aanbod rond de thema's landschap, recreatie en landbouw.

### **3.2.3 Vergroten herkenbaarheid Maashorst**

De heer en mevrouw Ladan zijn voornemens om een centrum met folderpost en permanente tentoonstelling en verstrekking van informatie te realiseren in de te bouwen receptie. Zij willen dit graag doen met gebruikmaking van het logo van de Maashorst. De locaties voor recreatieve poorten en centra zijn door Stuurgroep De Maashorst reeds vastgesteld. Nader overleg met de Stuurgroep om te bepalen of Ladan aan deze locaties kan worden toegevoegd is reeds opgestart.

Door de verstrekking van informatie over landschapspark de Maashorst bij de receptie van Lipizzaner Ladan en de verkoop van streekproducten, wordt bijgedragen aan het profileren en herkenbaar maken van het landschapspark.

### **3.2.4 Aansluiting op uitgangspunten voor recreatie in de Maashorst**

Het initiatief van de heer en mevrouw Ladan ligt in lijn met de uitgangspunten voor recreatie waarbij in de echte natuurkern in principe geen recreatie plaatsvindt, in de rand (schil van bossen) kan extensieve recreatie en in het agrarisch landschap intensievere recreatie plaatsvinden.

### **3.2.5 Duurzaam recreëren**

Het initiatief van de heer en mevrouw Ladan is volledig gebaseerd op recreëren met respect voor de mens, ecologie, landschap en milieu en economie en sluit hiermee volledig aan op duurzaam recreëren waardoor verantwoord gebruik kan worden gemaakt van de omgeving.

### **3.2.6 Bijdrage aan te behalen projecten**

Het initiatief draagt bij aan het behalen van een aantal projecten welke worden beschreven in de visie en het uitvoeringsprogramma van de Maashorst – Herperduin. Het gaat om de projecten omtrent de thema's 'gezamenlijke projecten', 'recreatie' en 'landbouw'.

#### *a. Gezamenlijke projecten*

Project "Recreatieve ontsluiting en voorzieningen": uitwerking van een samenhangend netwerk van routestructuren (wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden e.d.).

#### *b. Recreatie*

Project "Te gast bij de Maashorstboeren": het ontwikkelen van een professioneel en breed aanbod van plattelandsactiviteiten op agrarische bedrijven voor bezoekers van de Maashorst.

#### *c. Landbouw*

Project "Stimuleren ontwikkelen en afzet streekproducten": opzetten van een streekproducten keten in het Maashorst gebied.

### **3.2.7 Bijdrage aan robuuste verbindingzone 't Mun**

Met twee ecoducten en een aansluiting tussen beide ecoducten worden de natuurgebieden Maashorst en Herperduin weer met elkaar verbonden. Maashorst en Herperduin waren vroeger één groot natuurgebied. Mede door de A50 en de N324 is het gebied versnipperd geraakt. Stuurgroep De Maashorst, de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat willen samen een robuuste verbindingzone voor planten en dieren realiseren, zodat het gebied weer als één natuurgebied 'De Maashorst' gaat functioneren. Deze robuuste verbinding bestaat uit twee ecoducten, over de A50 en de N324, en de inrichting van 50 ha. natuur in het tussenliggende gebied.

#### *Natuurontwikkeling*

Met de robuuste verbinding krijgt de natuurontwikkeling van de Maashorst een impuls. Soorten als boommarter, kamsalamander, ree en das gaan gebruik maken van de robuuste verbinding. Daarnaast zullen ook diverse vlinders, libellen en andere kleine dieren de robuuste verbinding gaan gebruiken. Door de verbinding ontstaat ook een goed leefgebied voor de grote grazers.

#### *Recreatie*

De huidige recreatieve verbinding tussen Maashorst en Herperduin wordt verbeterd. Om de dieren niet te verstoren komt de recreatieve route nabij de robuuste verbinding te liggen.



Nieuwbouw van trainingshal / receptie / verblijfsaccommodatie  
Domineeshoef 4a  
Schaijk

*Bijdrage Lipizzaner Ladan*

Door de eerder genoemde grondruil tussen de heer Ladan en de provincie Noord-Brabant, draagt de heer Ladan bij aan de ontwikkeling van de robuuste verbindingzone 't Mun.

## 4 Begrazingsgebied Oss

Het project 'realisatie natuurplan De Maashorst' wordt vanuit Stuurgroep De Maashorst uitgevoerd onder regie van Staatsbosbeheer. Binnen het project is een van de deelprojecten de uitbreiding van het begrazingsgebied.

Het begrazingsgebied in De Maashorst en Herperduin wordt uitgebreid waardoor ruiters en aanspanningen niet meer in het grootste deel van het natuurgebied kunnen komen. Het ruiternetwerk blijft wel intact maar wordt deels (in de natuur) gesaneerd en komt bovendien om Herperduin heen te liggen. Dit komt mede omdat de paarden van ruiters en menners niet samengaan met de grazende runderen en wilde paarden in het begrazingsgebied. Wel liggen er kansen om, om het begrazingsgebied heen te rijden via onverharde wegen en het econduct, met respect voor het begrazingsgebied.

### ***Ruiterrotenetwerk***

Het ruiterrotenetwerk is in 2001 gerealiseerd met steun van de EU. Het ruiterrotenetwerk is deel van een grensoverschrijdend netwerk en is vooral bedoeld voor meerdaagse ruitervakanties. Het ruiterrotenetwerk wordt momenteel niet veel gebruikt omdat het te grofmazig is. Het rotenetwerk als geheel voldoet niet aan de wensen van de ruiters die korte ommetjes willen maken en wordt te weinig gebruikt door ruiters die een meerdaagse tocht maken.

Het netwerk zou een kwaliteitsimpuls krijgen wanneer het fijnmaziger ingericht zou worden. Dit is een omvangrijk karwei waarbij nieuwe routes moeten worden aangelegd. Het is de wens van de terreinbeheerders te investeren in korte ommetjes vanuit maneges en stoeterijen, die verbonden worden door een langere doorgaande route die tevens de verbinding kan vormen met het ruiternetwerk in de omliggende regio's. Hiertoe zullen maneges, ruiters en menners betrokken moeten worden bij het uitzetten en onderhouden van de ommetjes. Ook Ladan zal hierin een actieve rol spelen.

## **5 Concrete afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan**

### **5.1 Projectomschrijving**

De kwaliteitsslag voor de fokkerij bestaat uit de bouw van een nieuwe trainingshal met een zéér open karakter, van 95 x 30 meter en de aanleg van een springweide, waarin de paarden in de buitenlucht getraind kunnen worden. Tevens komen er twee nieuwe zogenaamde actiefstallen. Deze stallingsvorm biedt de paarden een leven in een kudde, voeding naar behoefte en veel beweging en frisse lucht. De actiefstallen worden voor de helft binnen de bestaande bebouwing en voor de andere helft in de nieuwe trainingshal gelokaliseerd. Daartussen zijn de lopen voor de weidegang. In totaal is de benodigde bebouwde oppervlakte voor deze actiefstallen twee maal 96 m<sup>2</sup>.

Lipizzaner Ladan wil gezien de aantrekkelijke locatie voor hippische activiteiten als recreatief centrum aangemerkt worden. Teneinde de paardenbezitter en zijn gezin, maar ook de natuurliefhebber, een uniek, maar niet overdreven luxe onderkomen voor enkele nachten te bieden, hebben de heer en mevrouw Ladan speciale verblijfsaccommodaties in de vorm van een hooibergje ontwikkeld.

In totaal zullen 30 uniek vormgegeven tweepersoons hooibergjes gerealiseerd worden. De hooibergjes worden niet overdreven luxe ingericht maar zullen zeker wel aan de wensen en eisen van de consument voldoen. De hooibergjes beschikken naast een slaapplaats voor twee personen over een goed uitgeruste eigen badkamer met toilet en een kitchenette. Tevens is in het hooibergje ruimte voor het eigen huisdier en wordt naast het hooibergje een paddocks van 20 x 15 meter gesitueerd als weidemogelijkheid voor het eigen paard. Iedere paddocks beschikt overigens over een shelter waarin het paard een droog onderkomen kan zoeken. Tien van deze hooibergjes zullen aangepast worden voor mindervaliden.

Verder wordt er een watergang gegraven welke wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers. In totaal komen er 51 parkeerplaatsen en worden rondom het gehele perceel bomen geplant waarbij aan de noord en zuidzijde van het projectgebied tevens haagbeplanting plaats zal vinden. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij oorspronkelijke soorten.

Bureau Praedium heeft in overleg met de provincie een landschapsplan opgesteld waarbij bij de keuze van de soorten aansluiting zal worden gezocht bij de beplanting van het ecoduct. Bij de keuze van de soorten zal tevens aansluiting worden gezocht bij de uitgangspunten van de gemeente Landerd. Waarna instemming vanuit de gemeente gewenst is.

Voor de nieuwe trainingshal is een modern en duurzaam concept gekozen waarin de receptie en een ontvangstruimte worden ondergebracht. In de receptie worden eventueel ook kant-en-klaar-maaltijden en een drankje aangeboden. In deze ruimte zal eveneens informatie over de omgeving te verkrijgen zijn. Gedacht wordt verder aan de verkoop van streekproducten en een permanente expositie over de Maashorst die verzorgd wordt door Hooiberg Zeeland. Via de receptie wordt ook de verhuur van fietsen en Shetlanders geregeld.

## 5.2 Huidig bestemmingsplanregime

Het te bebouwen perceel aan de Domineeshoef 4a valt in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Landerd, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landerd op 16 september 1999 en goedgekeurd door G.S. van Noord-Brabant op 9 mei 2000.

Het perceel heeft naast een agrarische bestemming, de nevenbestemming ‘Manege’ (Mg). In het bestemmingsplan wordt als uitgangspunt genomen dat op gronden overeenkomstig de bestemming ‘Manege’ de volgende inrichting mag plaatsvinden:

- Één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen;
- Bedrijfsgebouwen, waaronder ook een paardrijhal wordt begrepen;
- Centrale voorzieningen in de vorm van een kantine als nevenfunctie, uitsluitend op gronden waarop dit blijktens bijlage 3 is toegestaan;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Verharding, groen- en parkeervoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorschriften:

- Het in bijlage 3 aangegeven bebouwingsoppervlak en de aangegeven (goot- en nok) hoogten van de centrale gebouwen mogen niet worden overschreden;
- De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen met uitzondering van bedrijfswoningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een grotere inhoud hebben;
- De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 5 m<sup>1</sup>. bedragen, de nokhoogte ten hoogste 7 m<sup>1</sup>.;
- De bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 45°;
- De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen dient ten minste 2 m<sup>1</sup> te bedragen. De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd dient ten minste 15 m<sup>1</sup> te bedragen, tenzij het een bestaand gebouw betreft;
- De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2,5 m<sup>1</sup> bedragen met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte ten hoogste 10 m<sup>1</sup> mag bedragen en erfafscheidingen waarvan de hoogte ten hoogste 2 m<sup>1</sup> mag bedragen.

Volgens het bestemmingsplan is er één bedrijfswoning mogelijk met bedrijfsgebouwen, waaronder een paardrijhal. Kantine in de vorm van nevenfunctie is toegestaan. Ten aanzien van het bebouwingsoppervlakte is een maximum aangegeven van 2.400m<sup>2</sup> excl. de dienstwoning. Met de bouw van de nieuwe trainingshal, kantine en hooibergen in de plannen van Lipizzaner Ladan wordt dit maximum overschreden.

De landbouwgronden hebben de bestemming agrarisch gebied met natuurwaarden. De gronden zijn bedoeld voor landbouw in combinatie met instandhouding van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden.

Nieuwbouw van trainingshal / receptie / verblijfsaccommodatie  
Domineeshoef 4a  
Schaijk

Extensief recreatief medegebruik is mogelijk. Er mag niet gebouwd worden met uitzondering van bouwwerken voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, maar ook voor extensieve recreatie. Deze landbouwgronden blijven in gebruik als weidegebied. Hier is geen wijziging van de bestemming aan de orde.

Het is duidelijk dat de plannen van Lipizzaner Ladan voor wat betreft de bestemming manege alleen mogelijk zijn met een bestemmingsplanwijziging.

















Nieuwbouw van trainingshal / receptie / verblijfsaccommodatie  
Domineeshoef 4a  
Schaijk



Afbeelding 6, 7 en 8: Huidig perceel



Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplan buitengebied

MEDEBESTEMMINGEN		AANDUIDINGEN BINNEN MEDEBESTEMMINGEN	
 <p>VERKEERSDOELEINDEN</p>	 <p>WATERSTAATKUNDIGE DOELEINDEN</p>	 <p>INTERREGIONALE WEGEN</p>  <p>INTERLOKALE WEGEN</p>  <p>LOKALE VERHARDE WEGEN</p>  <p>ONVERHARDE WEGEN</p>  <p>FIETSPADEN</p>	 <p>WATER VOOR DE LANDBOUW</p>  <p>WATERNATUUR</p>  <p>VISWATER</p>  <p>KANOVAARWATER</p>  <p>WATERKERING</p>
 <p>LEIDINGEN</p>	 <p>NUTSVORZIENINGEN -N-</p>	 <p>RECREATIEVE DOELEINDEN -R-</p>	<p>R1: KAMPEER- EN/OF ZOMERHUISJESTERREIN</p> <p>R2: SPORTTERREIN (ZOALS BEDOELD IN ART.15 LID 1)</p> <p>R3: SPORTPARK (ZOALS BEDOELD IN ART.15 LID 1)</p> <p>R4: TENNISPARK</p> <p>R5: VOETBALCOMPLEX</p> <p>R6: MOTORCROSSTERREIN</p> <p>R7: HONDENTRAININGSTERREIN</p> <p>R8: HEEMTUIN</p> <p>R9: VOLKSTUIN</p> <p>R10: KAMPEERBOERDERIJ</p> <p>R11: SCHUTTERIJ</p>
 <p>MANEGE -Mg-</p>	<p>Mg1: MANEGE</p> <p>Mg2: STOETERIJ (ZOALS BEDOELD IN ART.16 LID 1)</p>		

Afbeelding 10: Renvooi bestemmingsplan buitengebied

### **5.3 Bestemmingsplanwijziging**

De bouw van de hooibergen in de plannen van Lipizzaner Ladan is strijdig met de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan.

Volgens het bestemmingsplan is er één bedrijfswoning mogelijk met bedrijfsgebouwen, waaronder een paardrijhal. Kantine in de vorm van nevenfunctie is toegestaan. Ten aanzien van het bebouwingsoppervlakte is een maximum aangegeven van 2.400m<sup>2</sup> excl. de dienstwoning. Met de bouw van de nieuwe trainingshal, kantine en hooibergen in de plannen van Lipizzaner Ladan wordt dit maximum overschreden.

Vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan “buitengebied” voor de gemeente Landerd, kan medewerking worden verleend voor het ontwikkelen van nieuwbouw van een trainingshal, receptie / ontvangstruimte en verblijfsaccommodaties op de locatie Domineeshoef 4a.

Zoals eerder vermeld zal de ontwikkeling van Lipizzaner Ladan onderdeel worden van een door de gemeente op te stellen bestemmingsplan “’t Mun”. Dit bestemmingsplan is noodzakelijk om de geplande EVZ Maashorst – Herperduin mogelijk te maken. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de locatie de hoofdbestemming ‘Recreatie’ met medebestemming ‘paardenfokkerij’.

### **5.4 Verbeelding plan**

De locatie zal uiteindelijk worden opgenomen in het bestemmingsplan “’t Mun” van de gemeente Landerd.

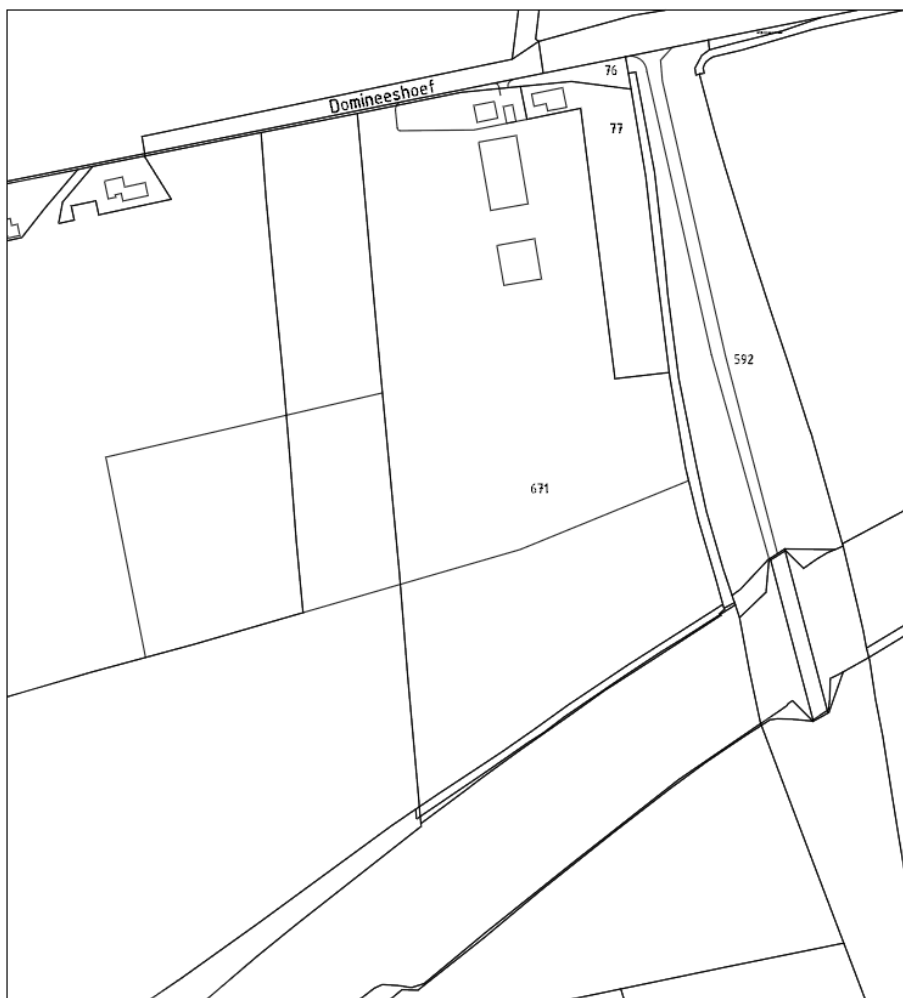


## 6 Beschrijving van het project (projectprofiel)

### 6.1 Situering van het project

Het perceel van de te bouwen trainingshal, receptie / ontvangstruimte en verblijfsaccommodaties is gelegen in het Buitengebied van de gemeente Landerd net ten noorden van de A50 tussen de Maashorst en de Herperduin te Schaijk.

Kadastraal bestaat de locatie Domineeshoef 4a uit een perceel van ca. 50.000 m<sup>2</sup> met de aanduiding Schaijk, sectie H nummer 671.



Afbeelding 11: Uittreksel Kadastrale kaart

## 6.2 Dimensies van de nieuwbouw

### 6.2.1 Dimensies van de trainingshal

Op de bouwtekening van de nieuw te bouwen trainingshal zijn de volgende dimensies aangegeven:

Lengte: 30 meter

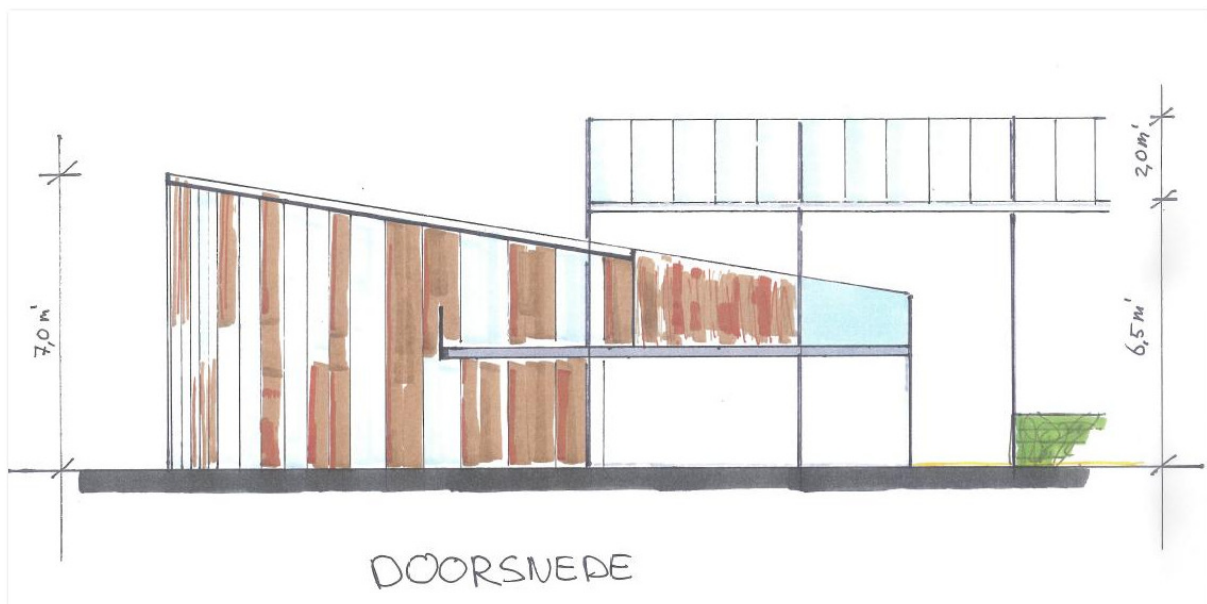
Breedte: 95 meter

Goothoogte: 6,5 meter

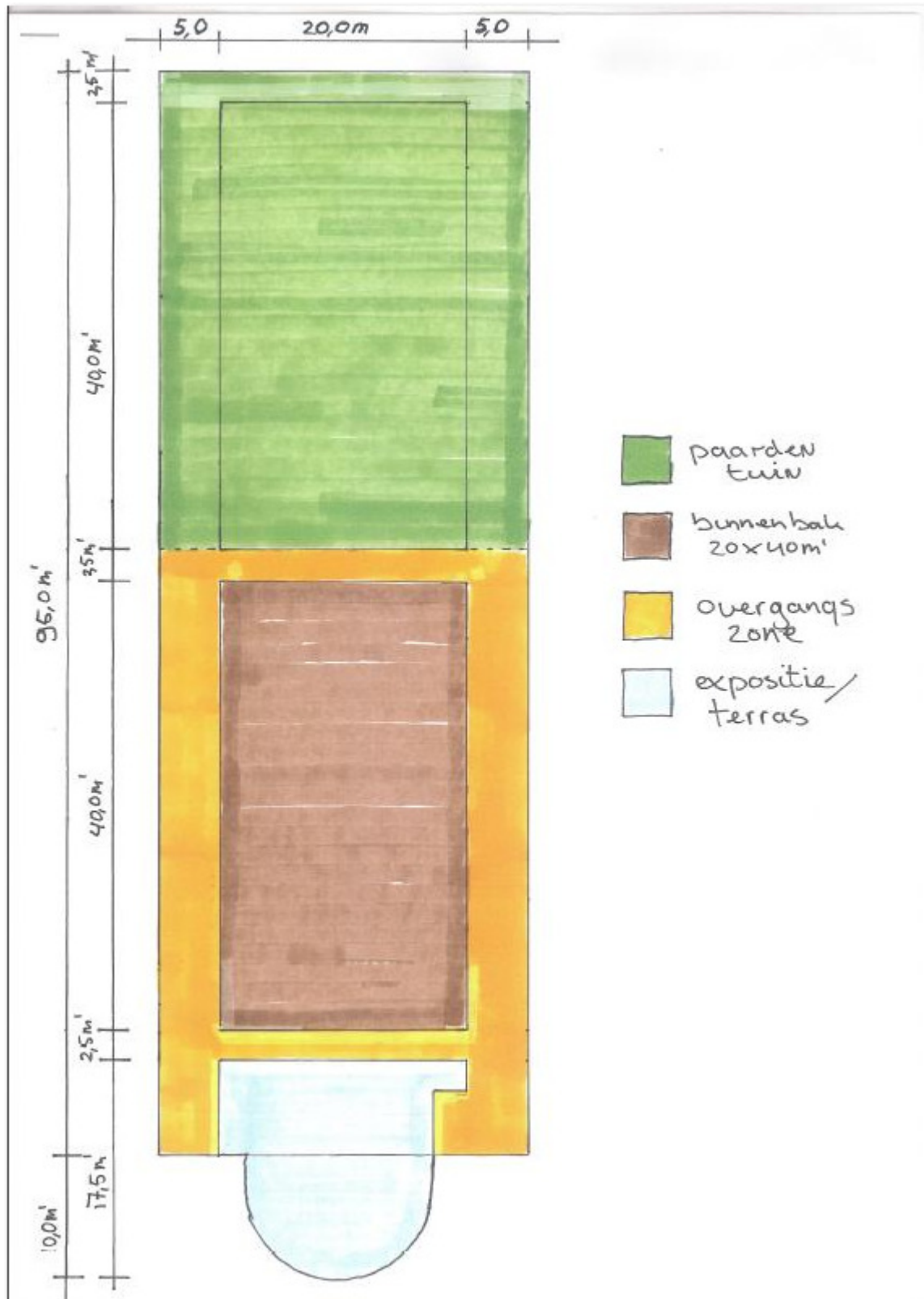
Nokhoogte: 8,5 meter

Bouwooppervlakte begane grond: 2.850 m<sup>2</sup>

Inhoud: 23.000 m<sup>3</sup>



Afbeelding 12: Doorsnede nieuwe manege

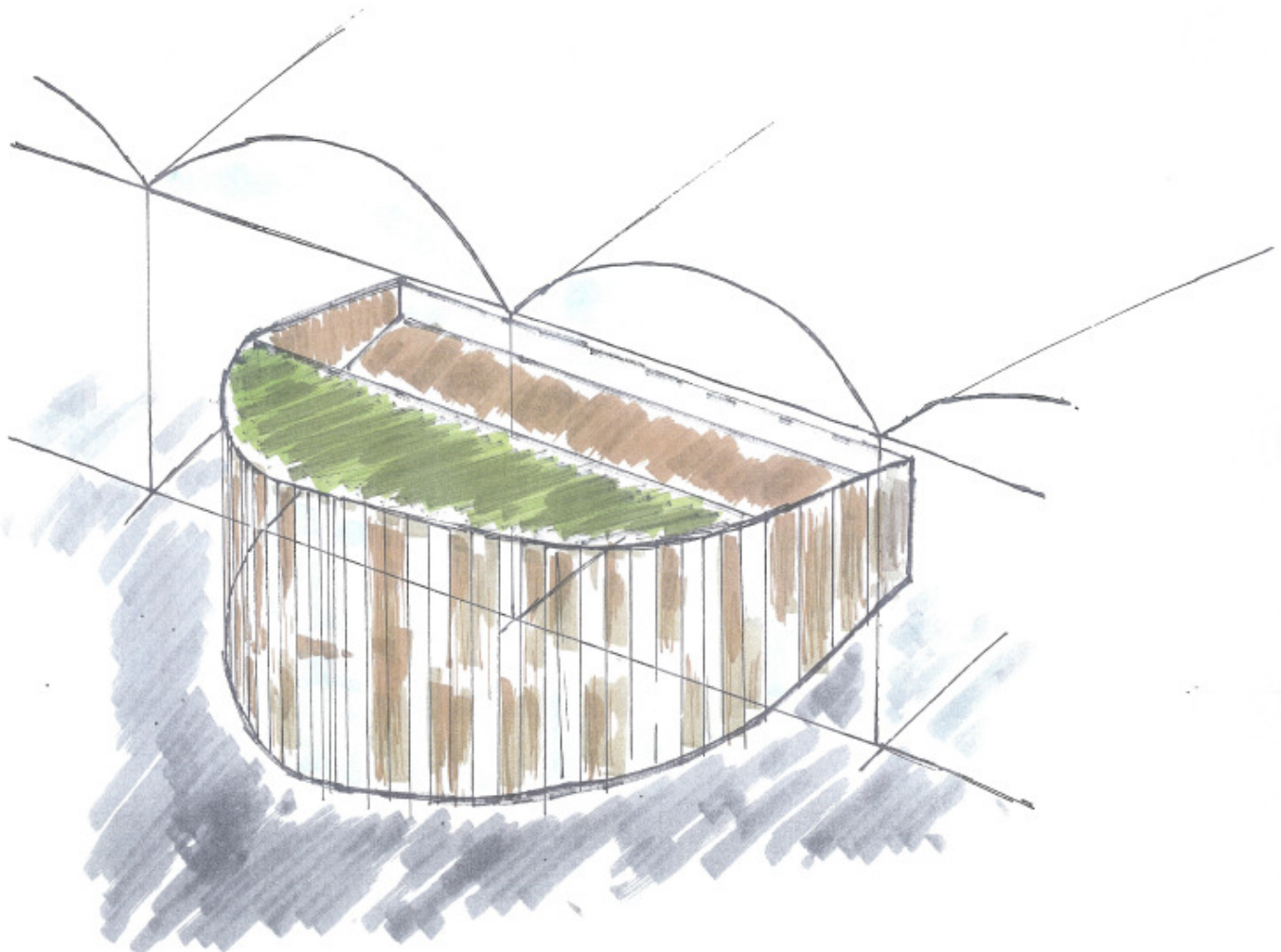


Afbeelding 13: Overzicht nieuwe manege

### 6.2.2 Dimensies van de receptie / ontvangstruimte

Op de bouwtekening van de nieuw te bouwen receptie / kantine zijn de volgende dimensies aangegeven:

Lengte:	17,5 meter
Breedte:	15 meter
Goothoogte:	4 meter
Nokhoogte:	8,5 meter
Bouwoppervlakte begane grond:	262,5 m <sup>2</sup>
Inhoud:	1.300 m <sup>3</sup>



Afbeelding 14: Aanzicht receptie / ontvangstruimte

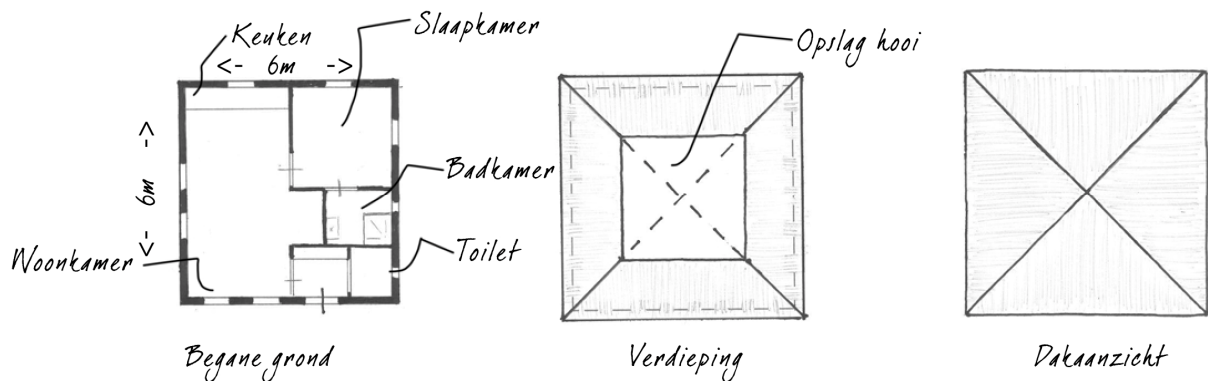
### 6.2.3 Dimensies van de standaard verblijfsaccommodatie

Voor de vormgeving van de standaard verblijfsaccommodatie is het beleid hooibergenproject om te bouwen met 1 bouwlaag en een maximaal vloeroppervlak van 50m<sup>2</sup> in acht genomen.

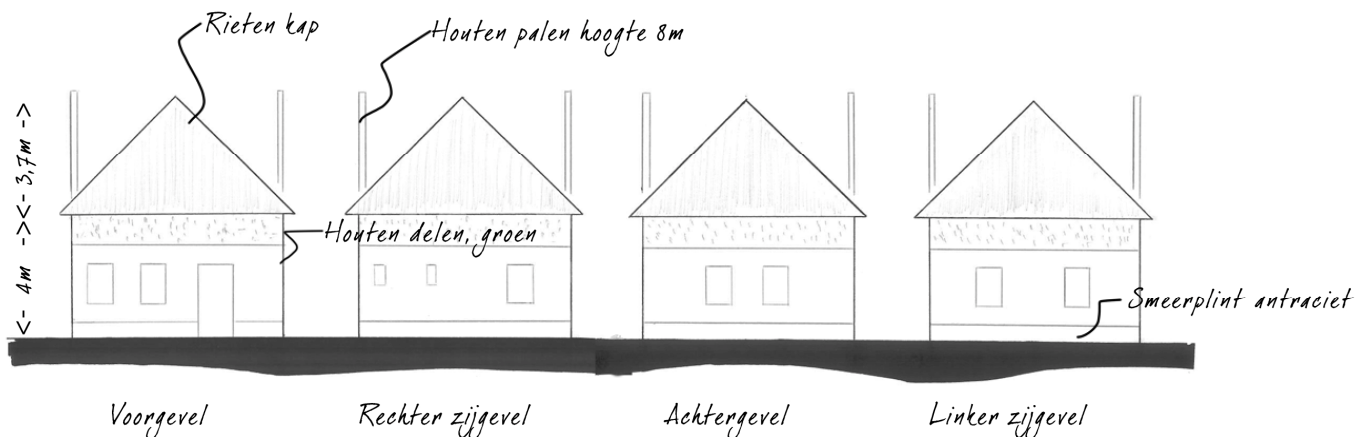
De op de tekening aangegeven verdieping mag volgens het gemeentelijk voorschrift alleen worden gebruikt voor de opslag van hooi en niet voor verblijfsrecreatie.

Op de bouwtekening van de nieuw te bouwen standaard verblijfsaccommodatie zijn de volgende dimensies aangegeven:

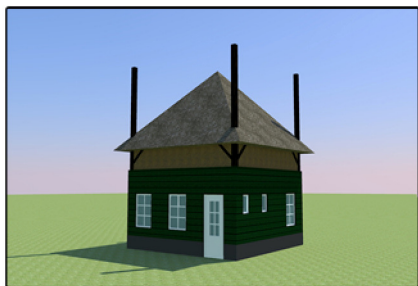
Lengte:	6,8 meter
Breedte:	6,8 meter
Goothoogte:	4,0 meter
Nokhoogte:	7,7 meter
Bouwoppervlakte begane grond:	46,2 m <sup>2</sup>
Inhoud:	243 m <sup>3</sup>



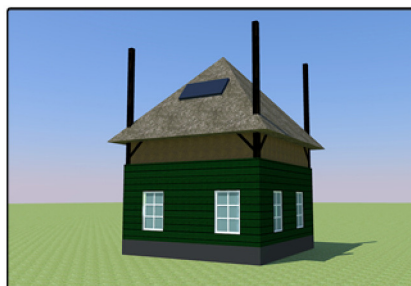
Afbeelding 15: Aanzicht en indeling



Afbeelding 16: Gevelaanzicht en materiaal



3d Visualisatie voorgevel



3d Visualisatie achtergevel

Afbeelding 17: Visualisatie voorgevel en achtergevel

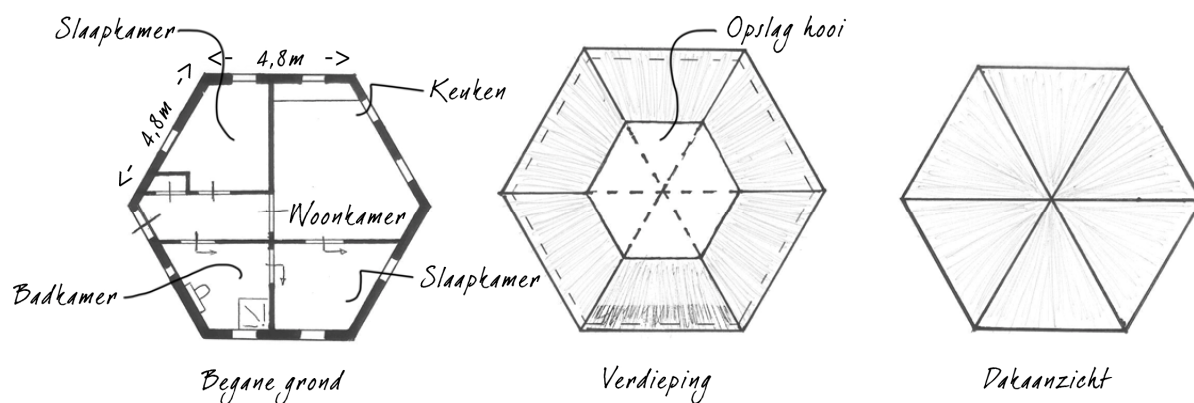
#### 6.2.4 Dimensies van de verblijfsaccommodatie voor mindervaliden

Voor de vormgeving van de verblijfsaccommodatie voor mindervaliden is het beleid hooibergenproject om te bouwen met 1 bouwlaag in acht genomen. Het maximaal vloeroppervlak van 50m<sup>2</sup> is met ca. 10m<sup>2</sup> overschreden aangezien mindervaliden vaak meer ruimte behoeven om rolstoeltoegankelijkheid te garanderen.

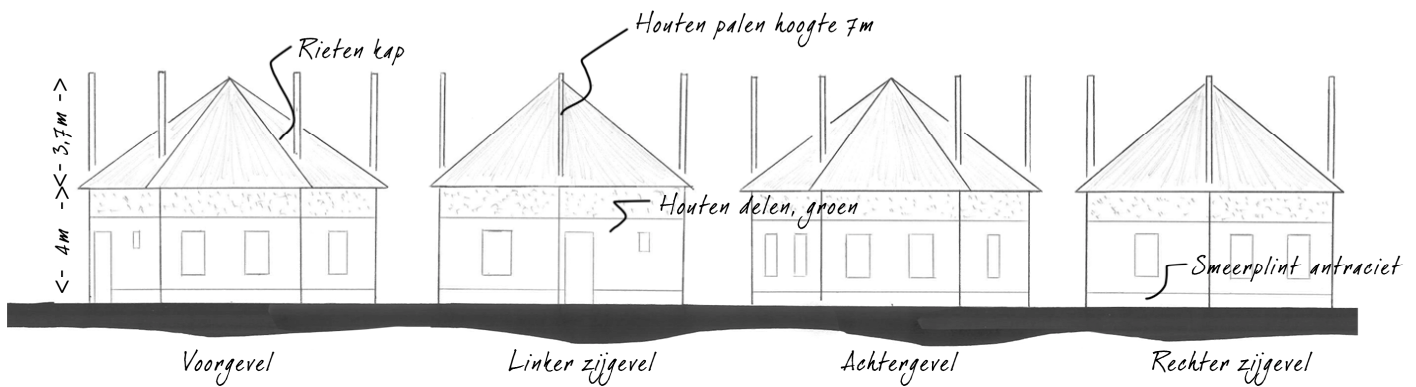
De op de tekening aangegeven verdieping mag volgens het gemeentelijk voorschrift alleen worden gebruikt voor de opslag van hooi en niet voor verblijfsrecreatie.

Op de bouwtekening van de nieuw te bouwen verblijfsaccommodatie voor mindervaliden zijn de volgende dimensies aangegeven:

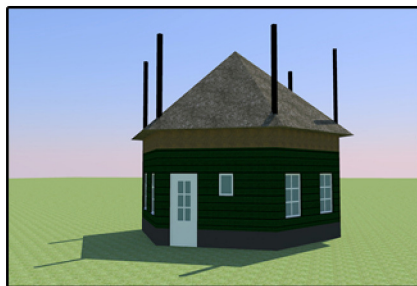
Lengte:	4,80 meter
Breedte:	4,80 meter
Goothoogte:	4,0 meter
Nokhoogte:	7,7 meter
Bouwooppervlakte begane grond:	61,1 m <sup>2</sup>
Inhoud:	319 m <sup>3</sup>



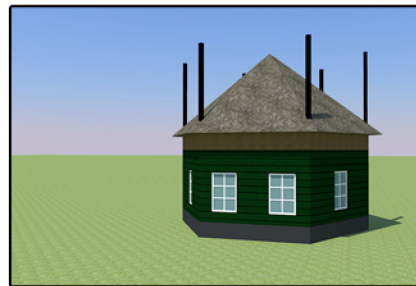
Afbeelding 18: Aanzicht en indeling



Afbeelding 19: Gevelaanzicht en materiaal



3d Visualisatie voorgevel



3d Visualisatie achtergevel

Afbeelding 20: Visualisatie voorgevel en achtergevel

### 6.3 Gebruiksfunctie van de nieuwbouw

Het plan behelst de bouw van een trainingshal, receptie / ontvangstruimte en verblijfsaccommodatie voor het bedrijf Ladan Agrarisch BV die is gespecialiseerd in het fokken van paarden (Lippizaner) en als nevenfunctie recreatieve diensten wilt gaan aanbieden.

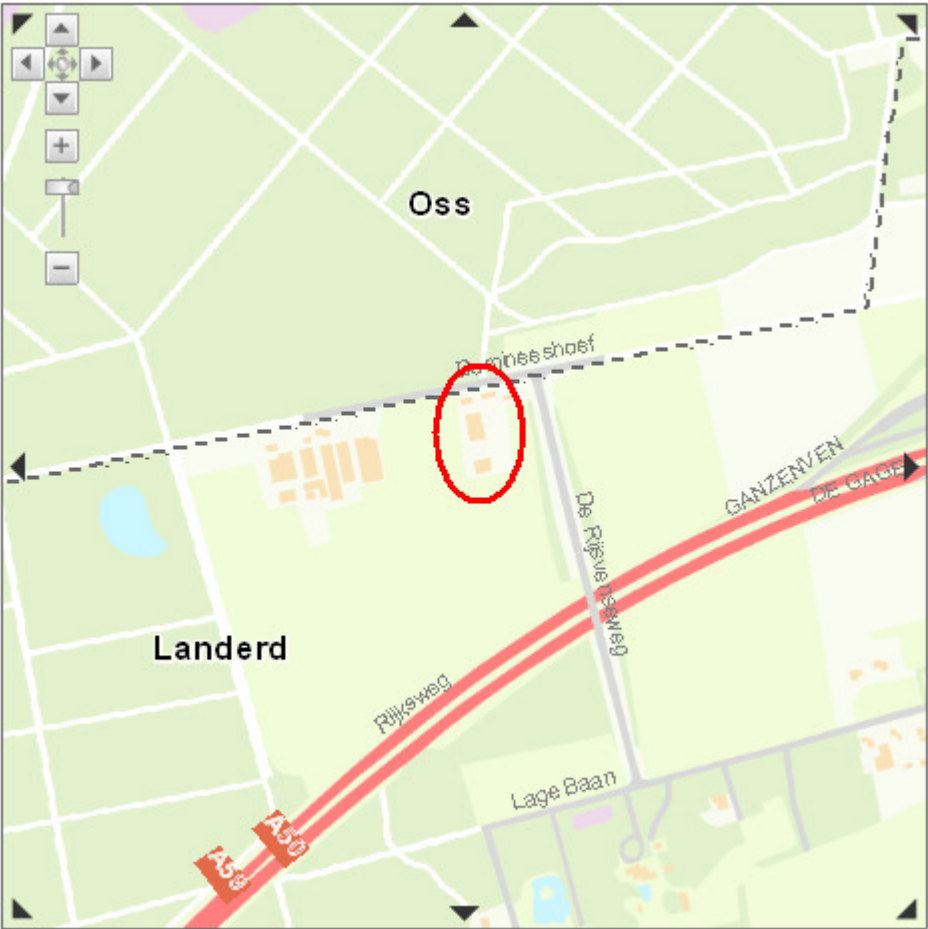
De gebruiksfunctie van de nieuw te bouwen gebouwen en hooibergen is dus een dienstverlenende functie op het gebied van recreatie en toerisme.

### 6.4 Ontsluiting van het bouwplan

Het bouwplan (ca. 1,5ha.) is gelegen op een perceel van ca. 4,6 ha. en is direct bereikbaar via de Domineeshoef.

De omvang van het totale perceel is zodanig dat op eigen terrein kan worden geparkeerd.

Nieuwbouw van trainingshal / receptie / verblijfsaccommodatie  
Domineeshoef 4a  
Schaijk



Afbeelding 21: Ontsluiting bouwplan



## **7 Beschrijving van het gebied waarin het project is gelegen**

### **7.1 Ruimtelijke structuur en sociaal-economische structuur**

#### **7.1.1 Ruimtelijke structuur**

De Locatie van Lipizzaner Ladan is gelegen in de zone “Het Mun” tussen Schaijk, de A50 en N324. Het is voornamelijk te bestempelen als een agrarisch cultuurlandschap. Langs de rechthoekige wegenstructuur zijn boerderijen (rundveehouderijen, intensive veehouderijen, boomteelt, akkerbouw e.d.), particulieren, buurtschappen en lokaal detailhandel gevestigd. Het centrale deel is landschappelijk open en kent lange zichtlijnen, terwijl de randen van het gebied besloten zijn ten opzichte van de Maashorst en Herperduin. Het gebied heeft op dit moment een bescheiden rol als uitloopgebied van Schaijk. Het wordt vooral gebruikt op ‘doorreis’ naar de Maashorst en Herperduin. Het streven is er zorg voor te dragen dat de landbouw de belangrijkste drager van het gebied is en blijft. Vooral in het centrale deel dient de grondgebonden landbouw ruimte te krijgen voor verdere ontwikkeling.

Belangrijk is het handhaven van de openheid, waarbij wordt voorgesteld om de Munse Wetering te ontwikkelen tot een ‘multifunctionele hoofdader’. Naast ecologische verbindingzone vervult de wetering daarmee een functie vanuit waterdoelen (waterconservering, retentie, kwaliteitsverbetering e.d.) en recreatie (route langs het water). De landbouw kan deze doelstellingen realiseren door groenblauwe dienstverlening.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd om de kwaliteit van het landschap te versterken door de verdere verdichting te laten plaatsvinden aan de randen. Dit kan zowel door agrarische natuur- en landschapsbeheer als ook door recreatieve ontwikkelingen in een groene setting. Dit laatste biedt een aanknopingspunt voor het plan van Lipizzaner Ladan.

Lipizzaner Ladan wordt goed ontsloten door de A50 en de N324 Den Bosch-Nijmegen.

#### **7.1.2 Sociaal-economische structuur**

De locatie ligt ten noordwesten van de kern Schaijk. Schaijk is gelegen in het midden van de gemeente Landerd, huisvest 921 bedrijven en bestaat uit een aantal buurten: de Molengraaf, het Mun en Hoogheide. Schaijk is van oudsher een zelfstandige gemeente met een landelijk karakter. Ontstaan uit de explosieve toename van de bevolking in de 12e en 13e eeuw.

In de dorpskern zijn alle voorzieningen aanwezig zoals een, slager, bakker, postkantoor, apotheek, huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk, fysiotherapiepraktijk, banken, supermarkten en modezaken. Ook zijn er enkele cafés en restaurants. Tevens zijn er voldoende onderwijs-, sport- en recreatie voorzieningen aanwezig.

### **7.2 Omgevingskwaliteiten**

Het perceel aan de Domineeshoef 4a maakt onderdeel uit van het overgangsgebied van de Maashorst en de Herperduin ten noordwesten van de kern Schaijk.

Nieuwbouw van trainingshal / receptie / verblijfsaccommodatie  
Domineeshoef 4a  
Schaijk

Bij de keuze van de beplanting aan de randen van het te bebouwen perceel zal aansluiting worden gezocht bij oorspronkelijke soorten zoals beschreven in het landschapsplan van Praedium. Daartoe kan worden gesteld dat de van oudsher aanwezige structuur deels weer wordt teruggebracht. De keuze van de soorten zal in overleg worden bepaald met de gemeente Landerd.

## **8 Planologisch relevante aspecten van het project**

### **8.1 Natuur en landschap**

#### **8.1.1 Flora- en faunawet**

De Flora- en Faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet bundelt onder meer de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. De Flora- en Faunawet richt zich op de bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Deze bescherming houdt onder meer in dat handelingen waarmee beschermde dieren worden verontrust, verjaagd, gevangen of gedood strikt zijn verboden. Ook het verontrusten en beschadigen van rust-, fourageer-, en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren is verboden.

De Flora- en Faunawet gaat uit van het “nee, tenzij-principe”. Dit betekent dat bepaalde handelingen ten aanzien van planten en dieren slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Voorwaarde daarbij is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

#### **8.1.2 Natuurbeschermingswet 1998**

De oorspronkelijke natuurbeschermingswet is in 1998 vervangen door een nieuwe wet en sindsdien richt de wet zich nog uitsluitend op de bescherming van gebieden.

De bepalingen van de Europese Vogel- en de Habitatrichtlijn (tezamen genoemd “Natura 2000”) zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet.

De natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van de volgende gebieden:

- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden)
- Beschermde natuurmonumenten
- Wetlands

#### **8.1.3 Resultaten flora- en faunaonderzoek**

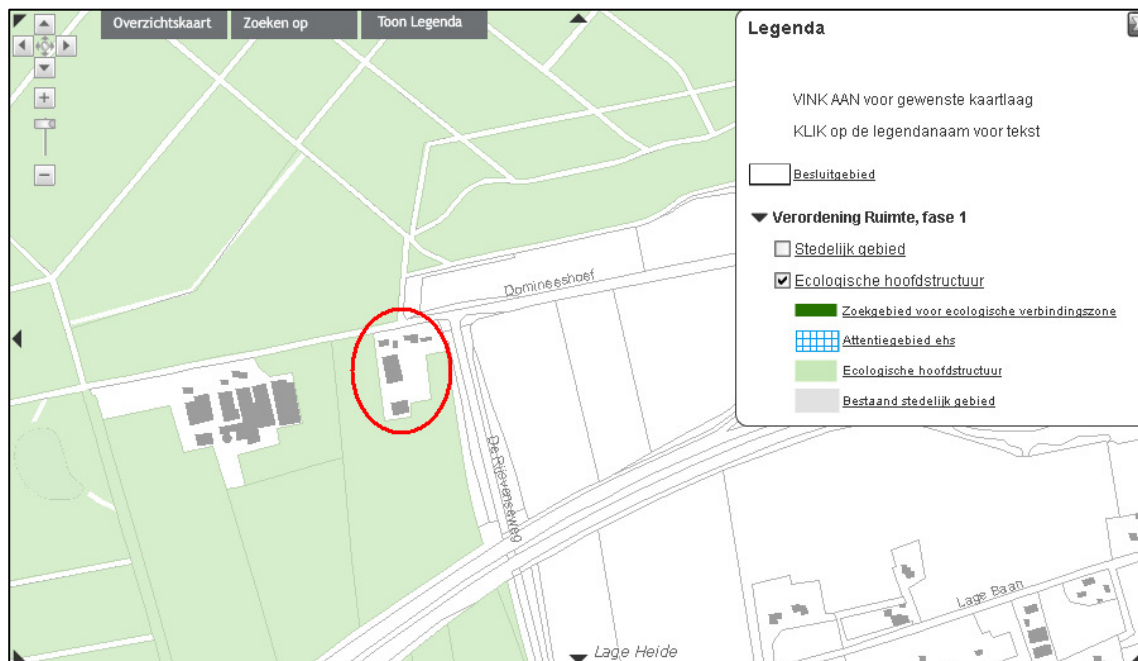
Het plangebied valt binnen de GHS en AHS. Daartoe is een quickscan van de Flora en Fauna uitgevoerd.

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan van de Flora en Fauna aan de locatie Domineeshoef 4a te Schaijk wordt het volgende geconcludeerd en geadviseerd.

Van de bij de quickscan vastgestelde planten en diersoorten die op de onderzoekslocatie zijn aangetroffen geldt dat alle vogelsoorten als beschermde soort kunnen worden aangemerkt, maar hiervoor geen ontheffing noodzakelijk is voor werkzaamheden buiten het broedseizoen. Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Het gebied behoort tot de RNLE (Regionale Natuur- en Landschapseenheid) Maashorst (Provinciaal landschap Maashorst) en maakt deel uit van de groene en agrarische hoofdstructuur in de provincie Noord-Brabant. Het aangrenzende natuurgebied Herperduin met Ganzenven en

Klompven behoren tot de ecologische hoofdstructuur. De wet heeft bepaalde activiteiten aangegeven waarvoor voor sommige soorten geen ontheffing nodig is bij toepassing van een gedragscode. Een daarvan is ruimtelijke ontwikkeling.

Er kan dus gesteld worden dat er niets bijzonders uit de quick scan naar voren komt. Er zijn dan ook geen belemmeringen of aandachtspunten voor vergunningverlening.



Afbeelding 22: Ligging in de ecologische hoofdstructuur (EHS)

## 8.2 Water

De kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 sterk verbeterd is. Ook Nederland heeft deze Richtlijn onderschreven: met meer aandacht voor het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water wordt aan de kwaliteit van het water gewerkt. Ook voor de waterkwantiteit bestaat landelijke aandacht: met het vasthouden, bergen en afvoeren van water wordt getracht de leefomgeving in alle opzichten leefbaar te houden.

### 8.2.1 Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap "Aa en Maas" een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water. De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de nota "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas" van december 2004 en worden hieronder puntsgewijs aan de orde gesteld.

- **Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater.

Bij het maken van de kwaliteitsslag en de recreatieve uitbreiding zal het hemelwater vanaf het dak via de goten en regenpijpen en via het ondergrondse leidingenstelsel worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of via infiltratie in de bodem. Het hemelwater van de erfverhardingen zal rechtstreeks afwateren op het naastliggende erf. Gezien het feit dat er sprake is van het infiltreren van het hemelwater in het grondwater is het niet noodzakelijk een waterberging aan te leggen.

Het vuil water van de locatie is via een rioolaansluiting aangetakt op het aanwezige gemeentelijk drukrioolstelsel.

T.b.v. de uitbreiding zal op kosten van de aanvrager het gemeentelijk drukrioolstelsel moeten worden uitgebreid.

- **Hydrologie**

Het freatisch grondwater van het gebied waarin het perceel is gelegen, bevindt zich op een diepte van circa 0,5-1,5 m – mv. Omtrent de verticale doorlatendheid of hydraulische weerstand van de deklaag zijn weinig gegevens bekend. De transmissiviteit van het eerste watervoerend pakket bedraagt ongeveer 500-1.000 m<sup>2</sup>-dag. Omtrent de doorlatendheid van de slechtdoorlatende basis staan geen gegevens ter beschikking. Uit de monsterbeschrijving kan worden afgeleid dat de k-waarde minder bedraagt dan 8 meter/etmaal. Op basis van de isohypsen van zowel het freatisch grondwater als het grondwater uit het eerste watervoerend pakket (d.d. 28 augustus 1971) kan gesteld worden dat het grondwater een noordelijke stromingscomponent bezit.

Bovenstaande gegevens zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland, 's-Hertogenbosch, kaartblad 45 west en 45 oost, welke door de Dienst Grondwaterverkenning (DGV) van TNO in juli 1974 is uitgebracht.

- **Grondwaterklassen**

De bouwlocatie ligt in het buitengebied ten noordwesten van Schaijk en het meest nabij het gebied met de aanduiding "C, hoog" In dit gebied is de gemiddeld hoogste grondwaterstand dieper dan 80 cm beneden het maaiveld. Het plan zal hier verder geen positief dan wel negatief effect op hebben.

- **Verdroging**

Het plan ligt niet in de directe nabijheid van een verdroginggevoelig gebied. Verdroging vindt plaats wanneer de waterafvoer groter is dan de watertoevoer. Hierdoor ontstaan allerlei ongewenste effecten als gevolg van vochttekort, toename van mineralisatie en veranderingen in het systeem van infiltratie en kwel.

Het plan zal door zijn omvang en ook door de afstand tot verdroginggevoelige gebieden geen negatief effect op de verdroging hebben.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Met de realisatie van de kwaliteitsslag en de recreatieve uitbreiding neemt het oppervlak aan verhardingen toe. Gelet op het feit dat het hemelwater door rechtstreekse infiltratie naar het grondwater wordt geleid, kan worden gesteld dat er sprake is van een hydrologisch neutrale toestand.

- **Water als kans**

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken gelukkig steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als “belevingsobject” aan een plan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde geven.

In het voorgaande punt is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld. Vanwege de geringe omvang van het plan zal er geen extra waterberging op het perceel worden aangelegd.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

Gezien het feit dat hier sprake is van te realiseren nieuwbouw op een bestaand bouwblok, is meervoudig ruimtegebruik vanuit “water” niet aan de orde.

- **Materiaalgebruik**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bouwafval wordt dan ook consequent in de diverse containers geborgen.

Ook wordt er aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Zo worden in het bouwplan bijvoorbeeld geharde zinken goten en regenpijpen toegepast, waardoor het uitlogen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

## 8.3 Milieu

### 8.3.1 Geur

#### *Ligging t.a.v. geurproducerende locaties*

Het perceel Domineeshoef 4a is gelegen in het buitengebied van Schaijk. Binnen de directe omgeving van dit perceel bevindt zich één veehouderij welke gelegen is aan de Domineeshoef 6a. Dit betreft een intensieve veehouderij. Deze inrichting heeft volgens het WEB-BVB-bestand een geuremissie van 26.552 Oue/s. Ter plaatse van de Domineeshoef geldt volgens de verordening Wet geurhinder veehouderij van de gemeente Landerd, vastgesteld 22 mei 2008, een geurnorm van 12 Oue/m<sup>3</sup>.

Op de locatie Domineeshoef 4a is een veehouderij (manege) gevestigd. Ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 3 lid 2) dient de afstand tussen een veehouderij (in casu Domineeshoef 6) en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij ten minste 50 meter te bedragen (object buiten de bebouwde kom).

Zoals uit informatie van de gemeente Landerd blijkt, ligt het object aan de Domineeshoef 6 momenteel op circa 120 meter van het huidige object Domineeshoef 4a. Na ontwikkeling van de plannen aan de Domineeshoef 4a zal de afstand tot het geurgevoelig object aan de Domineeshoef 6 ca. 65 meter bedragen. Derhalve wordt aan de minimale afstand van 50 meter voldaan.



Afbeelding 23: Ligging t.a.v. geurproducerende locaties

#### *Toepassing Geurwet*

Zoals boven aangegeven wordt voldaan aan de afstandseis van de Wet geurhinder en veehouderij van de nabijgelegen intensieve veehouderij Domineeshoef 6a en het meest nabijgelegen te ontwikkelen geurgevoelig object aan de Domineeshoef 4a.

Tevens dient het woon- en leefklimaat op de ontwikkelingslocatie beoordeeld te worden. Hierbij is de zogenaamde achtergrondbelasting (de geurbelasting van alle in de nabijheid gelegen veehouderijen op de Domineeshoef 4a) van belang. De gemeente Landerd is in het bezit van kaartmateriaal die de achtergrondbelasting van de gehele gemeente weergeeft. Uit informatie van de gemeente blijkt dat op de locatie Domineeshoef sprake is van een acceptabele geursituatie.

Derhalve zijn er voor de ontwikkelingslocatie geen belemmeringen qua geur aanwezig.

### **8.3.2 Luchtkwaliteit**

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar het op 1 augustus 2009 vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen.

Zoals in de regelgeving is aangegeven draagt dit kleinschalige project "niet in betekende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en het plan behoeft dan ook niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit.

### **8.3.3 Bodem**

Voor de realisatie van de te maken kwaliteitsslag en te realiseren nieuwbouw van het perceel aan de Domineeshoef 4a te Schaijk is een bodemonderzoek overlegd.

De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt: Op grond van de analyseresultaten van twee van de verzamelde bovengrondmengmonsters en een van de grondwatermonsters, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening gehouden te worden met het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie is afhankelijk van de kwaliteit van de partij ontgraven goed en de gemeente waar deze wordt toegepast. Voor de verwerking van partijen grond van meer dan 50m<sup>3</sup> als bodem of een grootschalige bodemtoepassing buiten de onderzoekslocatie geldt een meldingsplicht van minimaal 5 dagen voor toepassing bij bevoegd gezag.

Bij hergebruik als bodem wordt de partij grond getoetst aan de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem.

Het bijgevoegde verkennend bodemonderzoek is onlangs beoordeeld en akkoord bevonden door de gemeente Landerd.

### **8.3.4 Geluid**

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(a) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie.



De Wet Geluidhinder stelt dat vakantiewoningen bij de besluitvorming moeten worden betrokken. Dit vloeit voort uit jurisprudentie ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, september 2000.

De locatie ligt op voldoende afstand (ca. 160 meter) van de geluidsbron A50. Er mag dus worden aangenomen dat er in het kader van de Wet Geluidhinder een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en er geen akoestisch onderzoek ten aanzien van geluidsbelasting door verkeerslawaai dient te worden doorlopen.

### **8.3.5 Energie**

De bestaande manege voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. In het bouwbesluit is middels de voorgeschreven EPC-norm rekening gehouden met het energieverbruik van het bouwwerk. Hoe lager de EPC-norm ligt hoe energiezuiniger het bouwwerk is.

### **8.3.6 Integrale veiligheid**

Ook de veiligheidsnormen met name op het gebied van brandveiligheid zijn de laatste jaren steeds strenger geworden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verplichting tot het aanbrengen van rookmelders in het gebouw, het aanwijzen van een opstelplaats voor een brandweervoertuig en het aanleggen van een nieuw aansluitpunt voor een ondergrondse brandkraan. De bestaande manege voldoet aan de huidige eisen die vanuit de wet- en regelgeving worden meegegeven.

### **8.3.7 Integrale veiligheid in relatie met BEVI**

Er kan worden gesteld dat er in de directe nabijheid van de locatie Domineeshoef 4a geen objecten gelegen zijn die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen dienen te worden beschouwd. Ook de meest actuele risicokaart van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat er geen risicovolle omstandigheden in het kader van de Externe Veiligheid zijn.

## **8.4 Stedenbouw en volkshuisvesting**

De te realiseren kwaliteitsslag en verblijfsaccommodatie passen stedenbouwkundig op de locatie die hiervoor is gekozen. Dit omdat er aansluiting wordt gezocht bij bestaande en cultuurhistorische architectuur.

## **8.5 Cultuurhistorie en archeologie**

### **8.5.1 Cultuurhistorie**

De Maashorst kent een rijke cultuurhistorie die op vele plaatsen nog duidelijk leesbaar is in het landschap. De wegen in De Maashorst, soms kaarsrecht, soms meer slingerend, de buurtschappen met monumentale boerderijen, de erfbepanting, de akkervelden, de kruisen en kapellen, ruïnes, grafheuvels en tal van relictten uit een ver verleden dragen in belangrijke mate bij aan de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied.

De te realiseren hooibergen zullen door de historische uitstraling passend zijn bij de aanwezige cultuurhistorie en vormen een aanvulling voor het landelijk erfgoed in Landerd.

### 8.5.2 Archeologie

Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan.

Het genoemde beleid is ook op provinciaal niveau vertaald in het Streekplan “Brabant in Balans.”

Er zal rekening moeten worden gehouden met bekende archeologische waarden zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, thans RACM) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

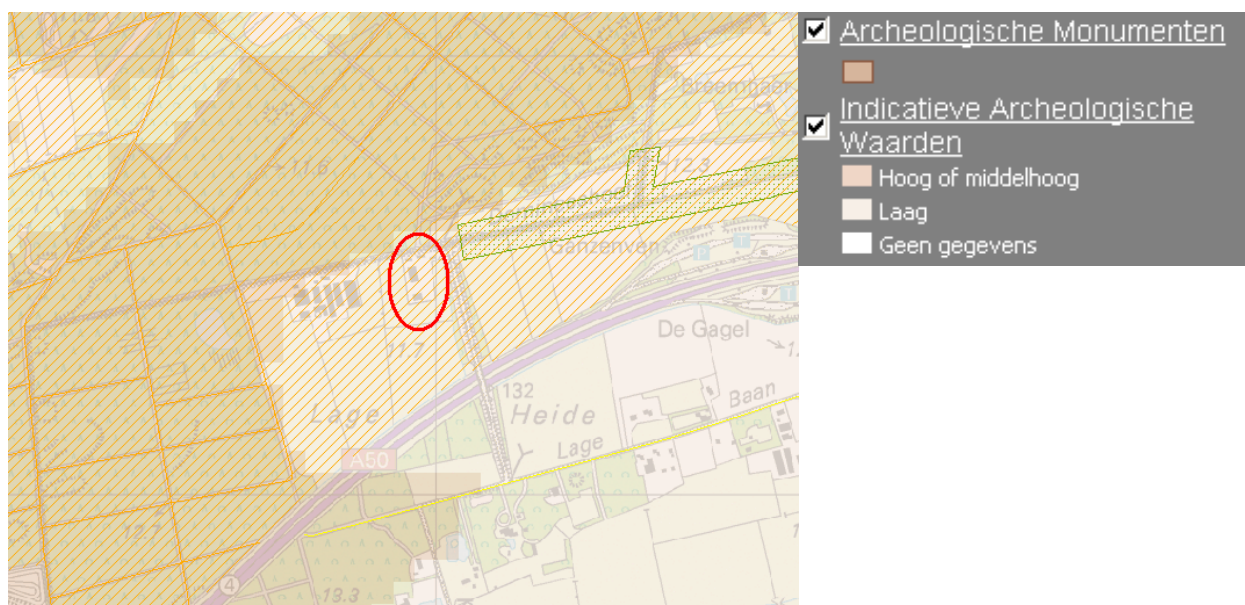
Ten aanzien van de te verwachten archeologische waarden geldt dat voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, zoals aangegeven op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart Noord-Brabant, bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart moeten worden gebracht.

#### 8.5.2.1 Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW)

In de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de indicatieve archeologische waarden integraal opgenomen.

Een indicatieve archeologische waarde heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond. Op de kaart staan gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde, gebieden met lage archeologische verwachtingswaarde en gebieden die niet in beeld zijn gebracht en waarvan dus geen nadere gegevens bekend zijn.

De locatie van het bouwplan staat aangegeven als een gebied waarvan geen gegevens bekend zijn. Gezien de ligging van de locatie hoeft geen inventariserend veldonderzoek plaats te vinden.



Afbeelding 24: Uitsnede IKAW Noord-Brabant

## 8.6 Mobiliteit en parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbalans is men uit gegaan van de Algemene voorschriften m.b.t. inrichting openbare ruimte van de gemeente Landerd december 2008, laatst bijgewerkt 28-01-2009. Daarnaast wordt voor de beoordeling van de parkeerbehoefte gebruik gemaakt van de landelijk gehanteerde normen die zijn vastgelegd in de ASVV.

De volgende berekening kan worden gemaakt:

Manege, 12 boxen min. 0,3 en max. 0,5 per box geeft 6 parkeerplaatsen

Recreatie gebouw 20 x 20 m., min. 3 en max. 12 per 100 m<sup>2</sup> geeft 24 parkeerplaatsen

Overdekte speeltuin 10 x 10 m., min. 3 en max. 12 per 100 m<sup>2</sup> geeft 6 parkeerplaatsen

Trainingshal met actief stallen 72 x 27,5 m.

Receptie 18,5 x 18 m.

30 bed en breakfast units, aannames 15 met trailer en 15 personen paard geeft 15 grote parkeerplaatsen, minimale norm

---

Geeft een totaal van 51 parkeerplaatsen waarvan 15 grote. Dit zijn gemiddelde aantallen bij recreatie en speeltuin, minimum bij units.

Gezien het feit dat de 51 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein van de heer en mevrouw Ladan, kan met recht worden gesteld dat de parkeerbalans in de omgeving niet zal worden verstoord.

## 9 Planologische afweging

In de ruimtelijke onderbouwing die voor de te realiseren kwaliteitsslag en de recreatieve ontwikkeling noodzakelijk is, zijn het project, de omgeving van het project en een groot aantal relevante planologische aspecten beschreven. Op basis hiervan wordt in dit hoofdstuk de planologische afweging gemaakt.

### 9.1 Toetsing ruimtelijk beleid

#### 9.1.1 Nota Ruimte (2006)

Op 17 januari 2006 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Nota Ruimte. Deze Nota is gebaseerd op de beleidvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijk Ordening. In de Nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om daarin verlichting te brengen, worden in de nota de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Som kan ook nieuwbouw wenselijk zijn. Hiermee komt de nadruk meer dan in de Vijfde Nota te liggen op economische ontwikkeling. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

#### 9.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

##### 9.1.2.1 Structuurvisie en Verordening Ruimte fase 1 en ontwerp fase 2

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden.

Deze wet verplicht overheden een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda.

Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant is het streekplan uit 2002 vervangen en ingetrokken. De interimstructuurvisie geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid.

De interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 ‘Brabant in balans’.

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld.

Tegelijk met het van kracht worden van de Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 1 op 1 juni 2010 is de Paraplunota ingetrokken. Dit betekent niet dat daarmee ook alle plannen en beleidsnota's die via de Paraplunota gebundeld waren vervallen zijn. Zij vormen echter niet langer het directe beoordelingskader voor gemeentelijke plannen.

De verordening ruimte fase 1 bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.

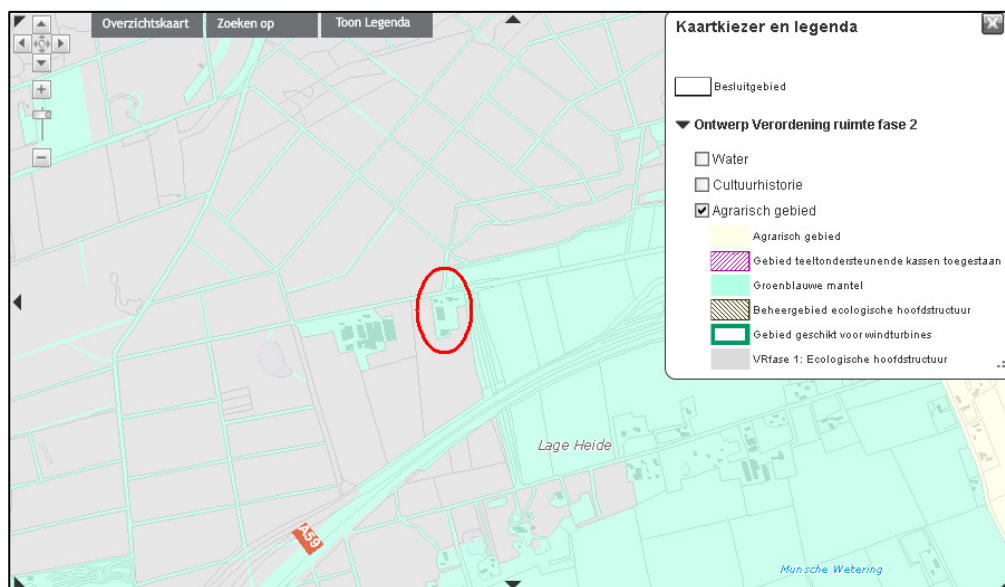
De verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

#### Ladan en ligging in de Groenblauwe mantel



Afbeelding 25: Kaart Verordening Ruimte – fase 2 ontwerp

Relevant voor de ontwikkeling van Ladan is vanwege de ligging in de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden in samenhang met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- c. bepaalt dat nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
- d. bepaalt dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf binnen een bestaand bouwblok zijn toegestaan;
- e. bepaalt dat uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan tot een maximum van 1,5 hectare, indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in Artikel 1.2.1 en dat toepassing is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering als bedoeld in Artikel 1.2.2;
- f. bepaalt dat uitbreiding, hervestiging en omschakeling van overige niet-grondgebonden agrarisch bedrijven niet zijn toegestaan;
- g. bepaalt dat gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van grondgebonden agrarisch bedrijven geconcentreerd zijn in het bouwblok.

Het voornemen van de kwaliteitsslag en de te realiseren recreatieve uitbreiding en het feit dat een mogelijke uitbreiding past binnen de beleidslijn dat de ontwikkelingen plaatsvinden binnen het bestaande bouwblok, de ontwikkeling het maximale uitbreidingsoppervlak van 1,5 hectare niet overschrijdt en de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant.

#### **9.1.2.2 Buitengebied in Ontwikkeling (BIO)**

De provincie Noord-Brabant heeft een notitie Buitengebied in Ontwikkeling uitgebracht. Aanleiding is dat het Brabantse platteland in ontwikkeling is en het streekplan daarvoor niet altijd voldoende basis biedt. Door economische omstandigheden stoppen veel agrariërs met hun bedrijf, maar er zijn er ook die op zoek gaan naar nieuwe of nevenfuncties. Het zoeken naar inkomsten voor de agrarische sector is essentieel voor behoud en beheer van het Brabantse platteland. De nota BIO van de provincie schetst de ruimtelijke kaders voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook voor particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken.

Voor de provincie is recreatie en toerisme nevenschikkend aan de landbouw en andere functies in het buitengebied. Dit betekent dat in de ogen van de provincie recreatie en toerisme net zo passen in het buitengebied als landbouw en natuur en dat hiervoor dus voldoende ruimte/ontwikkelingsmogelijkheden moeten zijn.

De provincie constateert dat de paardenhouderijen een grote verscheidenheid aan bedrijfsvormen kennen, al dan niet gemengd. Zo kan een paardenfokkerij worden beschouwd als een agrarisch bedrijf, indien het fokken van paarden hoofdonderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering.

Voorts zijn er paardenhouderijen waarbij de nadruk ligt op het africhten van paarden, en zijn er paardentransportbedrijven, paardenhandelsbedrijven en paardenpensions. Tot slot zijn er op het publiek gerichte paardenhouderijen, zoals maneges.

Gelet op de grote diversiteit van de verschillende bedrijfs- en mengvormen is het feitelijk vrijwel onmogelijk gebleken een categorisering te hanteren waarbinnen de diverse vormen van paardenhouderijen zijn onder te brengen. Kenmerkend voor alle paardenhouderijen is dat er een bepaalde mate van grondgebondenheid vereist is. Onderscheidend voor de verschillende bedrijfstypen zijn de omvang van de bebouwing, in het bijzonder de rijhallen, en de publieks- en verkeersaantrekkende werking.

Door rekening te houden met de onderscheidende kenmerken, vervalt de noodzaak een indeling te maken in de diverse vormen van paardenhouderijen en is er in het BIO een eenduidig beleid voor alle paardenhouderijen opgesteld. Relevant voor Lipizzaner Ladan is met name het volgende beleid, zoals verwoord in het BIO.

“Ten aanzien van paardenhouderijen met een publieks- en verkeersaantrekkende werking, zoals maneges, dient primair vestiging in bebouwingsconcentraties overwogen te worden. Een manege kan echter ook een functie vervullen als recreatieve voorziening. Indien hiervan sprake is, kan de vestiging buiten bebouwingsconcentraties worden overwogen, mits dit past binnen de recreatieve visies zoals neergelegd in de reconstructie- en gebiedsplannen. Hierbij mogen de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en/of de aanwezige waarden worden aangetast. Indien er bij een paardenhouderij (manege dan wel anderszins) tevens berijding van de paarden buiten de vestigingslocatie plaatsvindt, wordt aandacht gevraagd voor de effecten van de aanleg en berijding van ruitersporen op zijn omgeving.

Ingeval van Lipizzaner Ladan is het juist de bedoeling om een combinatie te maken van fokkerij, manege, stalling, rijlessen en een toeristisch-recreatieve component. Ook de omgeving is uiterst geschikt voor hippische activiteiten.

De ligging in de Agrarische Hoofdstructuur Landschap betekent voor de provincie Noord-Brabant dat een ontwikkeling van manege tot een recreatiebedrijf mogelijk is. Zo wordt gesteld dat nieuwe dagrecreatiepunten in de GHS en in de AHS-landschap mogelijk zijn. Nieuwe punten en hun uitstralingseffecten mogen de draagkracht van het betrokken gebied echter niet overschrijden. Verder moeten nieuwe dagrecreatiepunten in de AHS-landschap leiden tot een verrijking van het toeristisch product in de streek.

Op het moment dat er verblijfsrecreatie aan de orde is, geldt als afwegingskader dat nieuwe verblijfsrecreatie in de AHS-landschap, binnen bestaande en voormalige (agrarische) bouwblokken, mogelijk is. De geplande verblijfsrecreatie bij Lipizzaner Ladan is gepland binnen de bestemming manege en heeft nadrukkelijk een relatie met de agrarische bedrijfsvoering.

Realisering van de plannen betekent zonder meer een versterking van het toeristisch product in de regio, zoals door overheden en andere organisaties wordt beoogd. Er ontstaat een bijzonder

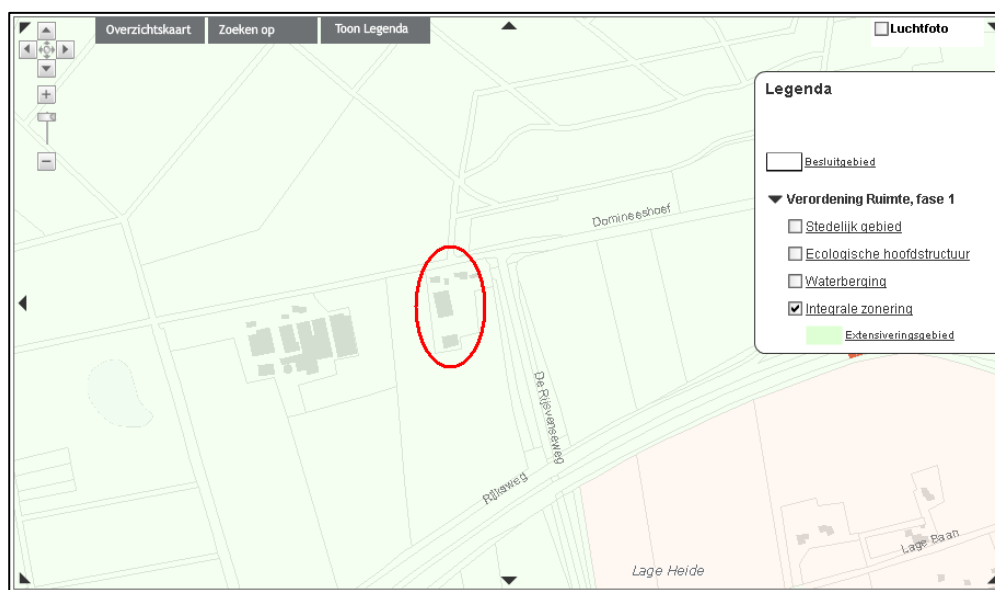
kwaliteitsproduct, dat aansluit bij het gewenste imago van Landerd. Het biedt aanknopingspunt voor de gewenste zonering met recreatieve entrees rondom Maashorst – Herperduin.

### 9.1.2.3 Reconstructieplan Peel en Maas

De ontwikkelingen passen goed in het in april 2005 door Provinciale Staten vastgestelde Reconstructieplan Peel en Maas.

In de integrale zonering is het gebied van Lipizzaner Ladan aangeduid als extensiveringsgebied. Naast aandacht voor natuur en landschap, is ook behoud van de economische vitaliteit in het gebied van belang. Recreatie is hierbij een goede optie.

#### Ladan en ligging in het extensiveringsgebied



Afbeelding 26: Ligging in het extensiveringsgebied

Ten aanzien van recreatie en toerisme geeft het reconstructieplan de volgende visie. Men wil investeren in de versterking van het toeristisch-recreatieve product. Daarnaast streeft men ernaar om zowel de omgevingskwaliteiten als de bedrijfskwaliteiten op een hoog niveau te handhaven. De uitgangspunten die daarbij gehanteerd worden, zijn:

- Kwaliteit boven kwantiteit;
- Voldoende aandacht voor ontwikkelingsruimte van de bestaande recreatiebedrijven;
- Diversiteit en verrijking van het toeristisch-recreatieve product;
- Kleinschaligheid in nieuwe bedrijvigheid maar wel met voldoende economisch perspectief.

Concreet worden de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van de paardensport genoemd. De reconstructiecommissie wil deze samen met de omliggende regio's versterken. Ten aanzien van de verblijfsrecreatie stelt het reconstructieplan dat in de groene zone van de Maashorst tot de Stippelberg onder voorwaarden de komst van nieuwe verblijfsrecreatie met een nadruk op verhuur c.q. toeristisch verblijf mogelijk is.



In het reconstructieplan zijn ook kansrijke recreatieve zones aangegeven (projectlocaties, intensief recreatieve gebieden en kansrijke extensieve recreatieve landelijke gebieden). Lipizzaner Ladan ligt in een kansrijk, extensief, recreatief, landelijk gebied. Kansen liggen op het gebied van kleinschalige en routegebonden recreatie. Twee zaken die uitstekend passen bij het plan van Lipizzaner Ladan.

Expliciet wordt in het reconstructieplan aangegeven dat voor de bedrijven in het noordoosten van de Maashorst gestreefd wordt naar kwaliteitsversterking en verbetering in combinatie met diversificatie van het toeristisch-recreatief aanbod. Het plan van Lipizzaner Ladan voldoet hier uitstekend aan. Er is sprake van de beoogde productdiversificatie.

### 9.1.3 Gemeentelijk beleid

#### 9.1.3.1 Toeristisch-recreatief beleid gemeente Landerd

In 2002 is een beleidsvisie op toeristisch-recreatief gebied verschenen (Route IV), die in 2007 is geactualiseerd en is omgedoopt tot “Beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd”.

In dit beleidskader is een visie beschreven die berust op 3 pijlers: “Natuurlijk Landerd”, “Actief Landerd” en “Verzorgend Landerd”.

Afgelopen jaren is door de gemeente en het Platform Toerisme Landerd actief gewerkt aan de uitvoering van projecten om het toeristisch product te verbeteren. Zo heeft het Platform een wandelnetwerk en fietsroute gerealiseerd. In samenwerking met het VVV is het fietsknooppuntensysteem aangelegd.

Voor Lipizzaner Ladan zijn er meerdere aanknopingspunten in het nieuwe beleidsplan:

- “Natuurlijk Landerd”: de ligging aan de rand van Herperduin draagt bij aan de door Landerd gewenste uitstraling van rust en ruimte in een natuurlijke en landelijke setting. Het weidse cultuur land en de natuur van de Maashorst en andere natuurgebieden bieden een ideale achtergrond voor verschillende soorten recreatie;
- “Actief Landerd”: voorop staat het gebruik van de routenetwerken in de gemeente. De ligging van Lipizzaner Ladan vormt wat dat betreft een goede locatie. Daarnaast behoort tot dit thema o.a. de paardensport. Deze neemt aan populariteit toe. Landerd heeft op dit moment drie maneges en enkele ruiterroutes. Dit aanbod kan uitgebreid worden tot een volwaardig aanbod op het gebied van de paardensport, waarbij sport en recreatie hand in hand gaan. Voorbeelden van mogelijke voorzieningen die in het beleidskader worden genoemd zijn:
  - Oprichten van een ruiterpension, waar de toerist zijn eigen paard kan stallen nabij de Verblijfsaccommodatie en van waaruit verschillende ruiterroutes te begaan zijn. Ook kan deze voorziening gebruikt worden als tussenstation op een meerdaagse ruiterroute;
  - Toeristische verhuur van paarden voor tochtjes onder begeleiding. Zo’n tochtje kan vooraf gegaan worden door een ‘spoedcursus’ paardrijden, waar de recreant in korte tijd de basisvaardigheden voor het paardrijden leert;
  - Oprichten van een paardenpension, waar het paard gedurende enkele dagen verweerd wordt.
- “Verzorgend Landerd”: ook dit thema biedt aanknopingspunten voor het plan van Lipizzaner Ladan. 10 van de 30 geplande hooibergjes zijn geschikt voor mindervaliden.

De uitbreiding van Manege Lipizzaner Ladan is expliciet als initiatief genoemd in het nieuwe beleidsplan. Een ander project dat grote raakvlakken heeft, is het zogenaamde hooiberg-project. Initiatiefnemers willen komen tot de realisatie van nieuwe hooibergjes, bakhuisjes, schaapskooien, karschoppen en dergelijke met een historische uitstraling, als welkome aanvulling voor het landelijk erfgoed in Landerd. De gebouwen komen op particuliere grond en kunnen een uiteenlopende functie krijgen, zoals expositieruimte, atelier, Bed & Breakfast, theehuis en stalling voor dieren. Het doel is om uiteindelijk 30 tot 50 gebouwen te realiseren in de gemeente Landerd. Het plan van Lipizzaner Ladan past hier natuurlijk uitstekend bij.

In het nieuwe beleidsplan wordt ook een nieuw beleidskader voor de verblijfsrecreatie opgenomen. Daarbij wordt de randzone van de Maashorst als een ideaal zoekgebied gezien voor de uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden. In deze regio moet ingezet worden op extensieve recreatie, kleinschalige en afwisselende dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie. Het plan van Lipizzander Ladan ligt in de schil van de natuurkern, tegen de randzone en kan als zodanig omschreven worden. Wel dient hierbij rekening te worden gehouden met de nabijgelegen natuurkern.

Bij een nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsaccommodatie gelden de volgende criteria:

- De verblijfsaccommodatie moet iets toevoegen aan het bestaande product. Het moet zich onderscheiden van de rest en niet meer van hetzelfde zijn;
- Er moet een markt zijn voor de accommodatie. De verblijfseconomische haalbaarheid moet worden aangetoond;
- Het uitstralingseffect van de nieuwe locatie dient de draagkracht van het betrokken gebied niet te overschrijden;
- De nieuwe accommodatie moet passen binnen de ruimtelijk-functionele zonerings van de gemeente Landerd en niet in strijd zijn met het Streekplan en de Reconstructieplannen.

### ***9.1.3.2 Maashorst – Herperduin: visie en uitvoeringsprogramma***

Landerd werkt samen met 3 andere gemeenten, Staatsbosbeheer, RECRON, Waterschap Aa en Maas, ZLTO, Maashorstboeren, provincie Noord-Brabant en regionale natuur- en milieuorganisaties aan de realisering van een duurzaam, samenhangend landschapspark voor natuur en recreatie: Maashorst – Herperduin.

Binnen de Maashorst – Herperduin is het project gestart om te komen tot recreatieve entrees tot de natuurgebieden, die bijdragen aan de gewenste zonerings van het totale gebied. Onderdeel van deze entrees vormen zogenaamde recreatieve poorten (grotere entrees) en recreatieve centra (kleinschalige voorzieningen). Lipizzaner Ladan heeft kenbaar gemaakt hiervoor in beeld te willen zijn. Met name de functie als recreatief centrum lijkt kansen te bieden.

Van groot belang voor de plannen van Lipizzaner Ladan is het streven te komen tot een natuurbrug tussen de natuurterreinen Herperduin en Maashorst. Ze worden op dit moment gescheiden door twee snelwegen. Dit beperkt de leefomgeving van vele planten en dieren in het gebied (o.a. dassen). Daarom zal er een natuurbrug worden gebouwd over de A50 en de N324. Voor dit ecoduct heeft toenmalig minister Peijs 8 miljoen euro beschikbaar gesteld.

De regie voor de bouw van de ecoducten ligt bij de provincie. De locatie van de natuurbrug ligt zuidwestelijk maar dichtbij Lipizzaner Ladan. Belangrijk is dat de stuurgroep alle lokale grondeigenaren vanaf de start wil betrekken en informeren. De verbinding over de N324 is inmiddels in procedure bij de provincie. Binnenkort wordt de inhoudelijk uitwerking van dit plan opgepakt.

### **9.1.3.3 Gemeentelijke visie op de paardenhouderij en Buitengebied in ontwikkeling (BIO)**

In BIO van de provincie is, zoals beschreven, een specifieke beleidslijn paardenhouderijen opgenomen. Ook de gemeente Landerd heeft zich in een conceptnotitie aan de raad (d.d. 27 maart 2007) over deze beleidslijn gebogen.

De gemeente constateert dat de paardenhouderij in de lift zit. In de conceptnotitie heeft de gemeente dan ook een uitvoerige analyse opgenomen van het beleid t.a.v. de paardenhouderij in het BIO van de provincie en in een advies van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De gemeente komt tot de volgende uitgangspunten voor BIO:

- Hervestiging, omschakeling en uitbreiding naar een volwaardige paardenhouderij wordt toegestaan op bestaande agrarische bouwblokken in het buitengebied of in een bebouwingscluster op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in een verwevings- of extensiveringsgebied. Voor maneges is hervestiging, omschakeling en uitbreiding alleen mogelijk in een kernrandzone. Een bedrijfsplan wordt getoetst aan de punten duurzaamheid, kwaliteit, behoefte en samenwerking;
- Vestiging (hervestiging, uitbreiding en omschakeling) in de GHS-natuur is niet toegestaan;
- Een nieuwe manege moet bij voorkeur over voldoende uitrijgebied kunnen beschikken waarbij kan worden aangesloten op het bestaande ruiterspadennet. Daarbij speelt ook de kwaliteit en draagkracht van het buitengebied een rol;
- De kwaliteit en de (sociale) veiligheid van de weg tussen de woonkern en de manege speelt een belangrijke rol, alsmede voldoende parkeergelegenheid;
- Hobbyisten moeten niet onbeperkt hun gang kunnen gaan. Anders is er gevaar voor verrommeling, is er geen duurzaamheid en geeft het te veel van hetzelfde. Hobbyisten moeten een eigen plaats krijgen. Te denken valt aan een koppeling met de bestemming 'woondoeleinden' waarin beperkte mogelijkheden worden gegeven. Afwegingsfactoren zijn ruimtelijke structuur en behoefte en er gelden kwaliteitsvoorwaarden (wel stal, opslag, rijbak en weidegang, maar geen rijhallen en pensionstallen);
- Menbedrijven zijn gebonden aan VAB en kunnen in beginsel geen rijhal bouwen.

### **9.1.4 Conclusie**

Het voornemen tot het maken van een kwaliteitsslag en recreatieve ontwikkelingen aan de Domineeshoef 4a te Schaijk is een goed voorbeeld van de gewenste toepassing van recreatie, toerisme en zorg en past derhalve in het beleid van Rijk, provincie en gemeente. Met name het nieuwe beleidskader van de gemeente Landerd biedt veel aanknopingspunten.

Het Reconstructieplan Peel en Maas geeft nadrukkelijk aan dat er ruimte moet zijn voor kwaliteitsverbetering en product vernieuwing van recreatie. Lipizzaner Ladan ligt in het gebied dat in het reconstructieplan expliciet als 'kansrijk extensief recreatief landelijk gebied' is aangeduid.

Nieuwbouw van trainingshal / receptie / verblijfsaccommodatie  
Domineeshoef 4a  
Schaijk

Het plan past in de recreatieve entreegedachte van de Stuurgroep Maashorst-Herperduin. De locatie is een toplocatie voor routegebonden recreatie.

## **10 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan is economisch uitvoerbaar. In het bedrijfsplan van Ladan, geschreven door Van Nuland & Partners van november 2007 is een financiële analyse opgenomen. Naar aanleiding van deze analyse is geconcludeerd dat het resultaat van Lipizzaner Ladan geen enkel jaar in de rode cijfers terecht komt. Er blijven op termijn voldoende middelen beschikbaar om de kwaliteit van zowel het verblijfsrecreatieve als het hippische product te handhaven.

Een globale beoordeling van de situatie impliceert dat op basis van de reeds van toepassing en in procedure zijnde bestemmingsplannen een beroep op planschade niet zonder meer succesvol zal zijn, zeker gezien het feit dat het toestaan van activiteiten in het kader van de verbrede landbouw een algemeen aanvaard ruimtelijk uitgangspunt is.

Door middel van een af te sluiten planschade-overeenkomst zal mogelijke planschade in het kader van art. 49 van de "oude" WRO in principe voor rekening van de aanvrager komen.

## **11 Concrete afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan**

In de voorgaande hoofdstukken en paragrafen zijn alle relevante aspecten van het vrijstellingsverzoek aan de orde gekomen.

Ter onderbouwing voor de kwaliteitsslag en de recreatieve uitbreiding is door middel van dit rapport het initiatief gelegd naast de toetsingscriteria van provincie, waterschap en gemeente.

**Uit deze toetsing is een helder en eenduidig beeld ontstaan dat de kwaliteitsslag en de recreatieve uitbreiding verdedigbaar is.**

### **Voldoet de kwaliteitsslag en de nieuwbouw aan de provinciale eisen?**

De kwaliteitsslag en de nieuwbouw passen in het beleid van de provincie Noord-Brabant zoals opgenomen in het “reconstructieplan Peel en Maas” van 2005 en zoals verwoord in het “beleidsplan Recreatie en Toerisme Landerd” van 31 mei 2007.

### **Worden er ( agrarische ) bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering?**

De kwaliteitsslag en nieuwbouw leiden niet tot verzwaring van de omgevingsfactoren. Er worden geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

### **Voldoet de kwaliteitsslag en de nieuwbouw aan de plankaart en voorschriften van het vigerende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied” van de gemeente Landerd?**

Zoals reeds opgemerkt dient er vrijstelling te worden verleend van het vigerende bestemmingsplan.

### **Meerwaarde in de ruimtelijke aspecten:**

De kwaliteitsslag en te realiseren nieuwbouw op bestaand terrein kan worden gezien als een goed voorbeeld van optimalisering van bestaand ruimtegebruik.

Nieuwbouw van trainingshal / receptie / verblijfsaccommodatie  
Domineeshoef 4a  
Schaijk

**Bijlage 1: Quick scan flora en fauna**  
**Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek**  
**Bijlage 3: Watertoets**

**Steller rapportage: Chris School**

**FF Factum Firmitas**  
**Mgr. Suijsstraat 20**  
**5375 AG Reek**

**Projectnummer: LD1**  
**Datum: maart 2011**